

BỘ TÀI CHÍNH

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

Số: 10880/BTC-QLCS

Hà Nội, ngày 17 tháng 7 năm 2025

V/v Thẩm định dự thảo Nghị định của 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.

Kính gửi: Bộ Tư pháp.

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 xây dựng dự thảo Nghị định của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 quy định về Quỹ phát triển đất, lấy ý kiến bằng văn bản của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, các Tập đoàn, Tổng công ty do Thủ tướng Chính phủ quyết định thành lập, Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam và một số tổ chức¹; đăng tải dự thảo trên Cổng thông tin điện tử của Chính phủ, của Bộ Tài chính và Trang thông tin về tài sản công, tổ chức các cuộc hội thảo để lấy ý kiến rộng rãi của các tổ chức, cá nhân².

Trên cơ sở nghiên cứu, tiếp thu ý kiến tham gia của các Bộ, cơ quan trung ương, địa phương, Hiệp hội, doanh nghiệp, Bộ Tài chính đã hoàn thiện dự thảo Tờ trình Chính phủ và dự thảo Nghị định của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 quy định về Quỹ phát triển đất. Theo quy trình xây dựng văn bản quy phạm pháp luật thuộc thẩm quyền ban hành của Chính phủ, Bộ Tài chính gửi tới Bộ Tư pháp hồ sơ dự thảo Nghị định nêu trên. Đề nghị Bộ Tư pháp có ý kiến thẩm định và gửi Bộ Tài chính để tổng hợp, báo cáo Chính phủ xem xét, ban hành.

Hồ sơ gồm:

(1) Tờ trình Chính phủ 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 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 quy định về Quỹ phát triển đất;

¹ Công văn số 7127/BTC-QLCS ngày 24/5/2025 của Bộ Tài chính.

² Công văn số 7128/BTC-QLCS ngày 24/5/2025 của Bộ Tài chính.

- (2) Dự thảo Nghị định;
- (3) Bản so sánh, thuyết minh nội dung dự thảo Nghị định;
- (4) Bản đánh giá thủ tục hành chính, việc phân cấp nhiệm vụ, quyền hạn;
- (5) Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý của các Bộ, ngành, địa phương.

Mong nhận được sự quan tâm, phối hợp của Quý Bộ. /.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TTgCP Trần Hồng Hà (để b/c);
- Bộ trưởng Nguyễn Văn Thắng (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Các Vụ: PC, NSNN, ĐT, KTN, KTDP, TH, ĐCTC;
- Các Cục: CST, DNNN, ĐTNN, DNTN và Thuế;
- KBNN;
- Lưu: VT, QLCS. (05/)



Bùi Văn Khăng

Số: 431 /TTr-BTC

Hà Nội, ngày 18 tháng 7 năm 2025

TỜ TRÌNH

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 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
(Phục vụ thẩm định của Bộ Tư pháp)

Kính gửi: Chính phủ.

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025, Chương trình xây dựng văn bản quy phạm pháp luật năm 2025; Bộ Tài chính đã chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành, 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 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 (sau đây gọi là dự thảo Nghị định). Bộ Tài chính trình Chính phủ về các vấn đề cơ bản của dự thảo Nghị định như sau:

I. VỀ SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH**1. Cơ sở 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; trong 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) theo 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

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.

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 theo 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, theo báo cáo, phản ánh, kiến nghị của một số Bộ, ngành, địa phương thì có đã phát sinh một số vướng mắc, bất cập cần điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thuộc thẩm quyền của Chính phủ để thống nhất trong thực hiện. Do vậy, việc Chính phủ ban hành 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 là có căn cứ pháp lý.

2. Cơ sở thực tiễn

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 được xây dựng theo nguyên tắc quy định cụ thể các điều, khoản mà Luật Đất đai năm 2024 giao 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 để đơn giản, thuận lợi và thống nhất khi thực hiện (quy định về xử lý chuyển tiếp về ổn định đơn giá thuê đất; về khoản tiền bổ sung quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai, quy định về tiền sử dụng đất đối với trường hợp đang sử dụng đất nhưng chưa có hợp đồng thuê đất; về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết...).

Bên cạnh đó, để thực hiện chủ trương sắp xếp, tinh gọn bộ máy, xây dựng chính quyền địa phương hai cấp thì một số 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 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 điều của 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. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

1. Mục đích ban hành Nghị định:

Việc 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 nhằm 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 theo Luật Đất đai năm 2024 và kiến nghị, đề xuất của các Bộ, ngành, địa phương; đồng thời, để phù hợp với chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước về sắp xếp, tinh gọn bộ máy, xây dựng mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo Nghị định

Thứ nhất, 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.

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

Thứ ba, kế thừa các quy định còn phù hợp 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.

Thứ tư, 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.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

1. Thực hiện nhiệm vụ được giao, Bộ Tài chính đã xây dựng dự thảo Tờ trình Chính phủ, dự thảo Nghị định và (1) Tổ chức hội nghị² lấy ý kiến trực tiếp của một số bộ, ngành, địa phương, hiệp hội; (2) Gửi lấy ý kiến (02 lần) bằng văn

² Hội nghị ngày 11/3/2025 tổ chức tại TP Hồ Chí Minh và ngày 13/3/2025 tổ chức tại TP Hà Nội; Hội nghị ngày 27/5/2025 tại Trụ sở Bộ Tài chính, Hà Nội.

bản³ 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; (3) Đăng tải dự thảo trên Cổng thông tin điện tử Chính phủ, Cổng thông tin điện tử Bộ Tài chính và Trang thông tin về tài sản công để lấy ý kiến rộng rãi của các tổ chức, cá nhân⁴. Đến nay, Bộ Tài chính đã nhận được ý kiến bằng văn bản của các Bộ, cơ quan trung ương, địa phương, tập đoàn, tổng công ty, Hội, Hiệp hội. Các ý kiến tham gia đã được Bộ Tài chính tổng hợp, giải trình, tiếp thu đầy đủ tại Bảng tổng hợp ý kiến, tiếp thu giải trình ý kiến góp ý, phản biện xã hội và hoàn thiện dự thảo Nghị định.

Tại Công văn số 571/TTĐT-DLĐT ngày 03/6/2025, Cổng Thông tin điện tử của Chính phủ thông báo sau thời gian đăng tải, Cổng Thông tin điện tử của Chính phủ không nhận được ý kiến góp ý nào của công dân, tổ chức đối với dự thảo.

2. 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.

3. Ngày/...../2025, Hội đồng thẩm định đã tổ chức thẩm định dự thảo Nghị định và Bộ Tư pháp có Báo cáo thẩm định số/BCTĐ-BTP ngày/...../2025.

Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp, Bộ Tài chính đã nghiên cứu, tiếp thu, chỉnh lý, hoàn thiện dự thảo Nghị định trình Chính phủ.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

1. Về tên gọi Nghị định

Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 61 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật⁵, Bộ Tài chính trình Chính phủ về tên gọi của văn bản là: *"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"*.

2. Bố cục

Dự thảo Nghị định gồm 4 Điều; trong đó:

³ Công văn số 7127/BTC-QLCS ngày 24/5/2025

⁴ Công văn số 7128/BTC-QLCS ngày 24/5/2025

⁵ "Tên gọi của văn bản là một câu ngắn gọn hoặc cụm từ phản ánh khái quát nội dung chủ yếu của văn bản."

- Điều 1 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;

- Điều 2 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 3 quy định về xử lý chuyển tiếp;

- Điều 4 quy định về hiệu lực thi hành và trách nhiệm thực hiện.

3. Nội dung cơ bản

3.1. Về nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị định số 103/2024/NĐ-CP

3.1.1. Nội dung sửa đổi

a) Về nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (sửa đổi quy định tại khoản 1, khoản 6 Điều 17, khoản 9 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP)

(1) 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 2013⁶, 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, tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 19 Nghị định 103/2024/NĐ-CP quy định chưa rõ nguyên tắc nêu trên nên quá trình thực hiện có cách hiểu chưa thống nhất.

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, sửa đổi 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) *(quy định khoản 8 Điều 1 dự thảo Nghị định)*

⁶ Tại 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.

(2) 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 (mà 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 9 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 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 đích⁷ 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, giảm⁸ 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.

⁷ 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

⁸ 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.

- 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 8, khoản 20 Điều 1 dự thảo Nghị định*).

b) 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 (sửa đổi khoản 1 Điều 19 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP)

Tại điểm 1 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 1 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 miễn⁹.

Bộ Tài chính cho rằng đề xuất nêu trên của địa phương là hợp lý, vì vậy Bộ Tài chính trình Chính phủ sửa đổi nội dung nêu trên theo hướng bãi bỏ điểm d khoản 1 Điều 18 (quy định về miễn tiền sử dụng đất) và sửa đổi khoản 1 Điều 19 (quy định về giảm tiền sử dụng đất) tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP theo hướng quy định giảm 50% tiền sử dụng đất khi giao đất ở đối với hộ gia đình, cá

⁹ Sở Tài chính tỉnh Đồng Tháp đề nghị bỏ miễn và quy định giảm 30% tiền sử dụng đất đối với trường hợp này tương đương các đối tượng 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 KTXH khó khăn (theo quy định tại khoản 3 Điều 19 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP). Tuy nhiên, các đối tượng đang công tác thì có lương còn trường hợp này hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất mà không được bồi thường về đất ở nên Nhà nước chia sẻ, hỗ trợ 50% là phù hợp.

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 11 Điều 1 dự thảo Nghị định*); tức là chuyển từ 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 được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

c) Về xử lý tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư mà người sử dụng đất đã ứng trước trong trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm được miễn tiền thuê đất cho một số năm (sửa đổi tiết c1 điểm c khoản 1 Điều 37 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP)

Tại tiết c1 điểm c khoản 1 Điều 37 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định 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 tính theo số tiền thuê đất hằng năm phải nộp tại thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất sau khi đã hết thời gian được miễn tiền thuê đất. Có ý kiến cho rằng quy định này không công bằng với người sử dụng đất vì đã ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng từ thời điểm có quyết định cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất,... thậm chí còn ứng trước tiền tại thời điểm trước đó; vì vậy, cần quy đổi tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiền thuê đất tại thời điểm tính tiền thuê đất theo quy định. Do đó, tại khoản 20 Điều 1 dự thảo Nghị định sửa đổi nội dung này theo hướng quy đổi tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiền thuê đất tại thời điểm tính tiền thuê đất theo quy định (thời điểm có quyết định cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất,...) sau khi đã được điều chỉnh theo quy định tại Điều 32 Nghị định này đối với thời gian được miễn tiền thuê đất.

d) 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 (sửa đổi khoản 1 Điều 50, khoản 7 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP)

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) mà thực tế đã bị vướng mắc trong thời gian qua nhưng chưa có cơ chế tháo gỡ.

Do đó, để rõ ràng và thống nhất trong tổ chức thực hiện, Bộ Tài chính trình Chính phủ sửa đổi quy định tại khoản 1 Điều 50, khoản 7 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP theo hướng bổ sung nội dung: *“Riêng đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 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 01 tháng 8 năm 2024 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.”* (khoản 27 Điều 1 dự thảo Nghị định).

Đồng thời, Bộ Tài chính trình Chính phủ cho phép sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 52 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP để hướng dẫn cụ thể hơn trường hợp người sử dụng đất chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bao gồm cả trường hợp cơ quan thuế chưa ban hành và đã ban hành Thông báo thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Trường hợp sau khi tính lại mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thấp hơn số tiền theo Thông báo thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có) và người sử dụng đất đã nộp (gồm cả trường hợp sau ngày 01 tháng 8 năm 2024 người sử dụng đất nộp nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) thì người sử dụng đất được hoàn trả số chênh lệch bằng cách trừ vào nghĩa vụ tài chính khác.

đ) 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 (sửa đổi khoản 7 Điều 39, khoản 1 Điều 41 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP)

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, 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 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 kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng 06 tháng, người sử dụng đất phải 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; 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.”

e) Về quy định cơ quan có thẩm quyền xác định khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp tổ chức 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

- Tại điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai quy định 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 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành nhưng phương án giá đất chưa được trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì chính

sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất được xác định tại thời điểm ban hành quyết định đó.

- Pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo Luật Đất đai năm 2013¹⁰ 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.

Tuy nhiên, tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP chưa có quy định trường hợp nêu trên thì cơ quan nào có thẩm quyền xác định khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

Để thống nhất áp dụng pháp luật, Bộ Tài chính trình Chính phủ sửa đổi, bổ sung quy định tại Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP theo hướng quy định Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện: (i) xác định số tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp đối với trường hợp tự nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà được cấp có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án trước ngày 01/8/2024 nhưng đến nay mới đề nghị được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; (ii) xác nhận số kinh phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp dự án được giao đất trên địa bàn từ 02 xã trở lên.

g) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 Điều 15, điểm a khoản 4 Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP về “khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn” theo hướng quy định rõ diện tích tính khoản tiền bổ sung là diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được gia hạn theo quy định.

¹⁰ 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.

h) Sửa đổi, bổ sung Mẫu số 01a/TB-TSĐĐ, Mẫu số 01b/TB-TSĐĐ, Mẫu số 01a/TB-TMĐN, Mẫu số 01b/TB-TMĐN, Mẫu số 02: Quyết định về việc giảm tiền thuê đất, Mẫu số 03: Thông báo về việc xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất, Mẫu số 04: Sổ theo dõi thu tiền sử dụng đất và Mẫu số 02: Quyết định về việc giảm tiền thuê đất tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 103/2024/NĐ-CP để đảm bảo phù hợp với mô hình chính quyền địa phương hai cấp và sắp xếp, tinh gọn bộ máy.

i) Ngoài ra, Bộ Tài chính đã tiếp thu ý kiến góp ý của đại diện Bộ Nông nghiệp và Môi trường tại cuộc họp ngày 11/7/2025 và bổ sung nội dung: (i) Sửa đổi tiêu đề Điều 9 và bổ sung khoản 5 vào Điều 9; (ii) Bổ sung khoản 4a sau khoản 4 Điều 11 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP về việc nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không đúng mục đích được công nhận quyền sử dụng đất, khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai.

3.1.2. Nội dung bổ sung

a) Bổ sung khoản 4 Điều 1 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP về phạm vi điều chỉnh của Nghị định gồm “*Khoản thu khác theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai*” (*khoản 1 Điều 1 dự thảo Nghị định*).

Lý do: Làm cơ sở để tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về khoản thu bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai (được sửa đổi, bổ sung tại dự thảo Nghị định này).

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

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 9, khoản 21 Điều 1 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 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 đất 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 phủ¹¹).

c) Bổ sung điểm d khoản 2 Điều 16 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp đối với trường hợp dự án được giao đất trên địa bàn từ 02 xã trở lên (*khoản 6 Điều 1 dự thảo Nghị định*).

d) Bổ sung khoản 11 Điều 17, khoản 17 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định xử lý đối với trường hợp diện tích đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và được miễn, giảm tiền sử dụng đất nằm trên phạm vi nhiều địa bàn có địa giới hành chính cụ thể khác nhau (*khoản 8, khoản 20 Điều 1 dự thảo Nghị định*).

e) Bổ sung nội dung vào cuối điểm a khoản 10 Điều 17, điểm a khoản 7 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (*khoản 9, khoản 21 Điều 1 dự thảo Nghị định*) về trường hợp tổ chức trong nước đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê sau đó chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án thì phải nộp cho Nhà nước một khoản tiền tương ứng với số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm tại thời điểm giao đất, cho thuê đất cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai nội dung: *Khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất Văn phòng đăng ký đất đai chuyển thông tin địa chính cho cơ quan thuế để cơ quan thuế tính và thu số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc theo số tiền miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được xác định theo quy định của pháp luật.*

g) Bổ sung điểm d khoản 1 Điều 40 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định giảm tiền thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân là người dân tộc thiểu số theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 16 Luật Đất đai (*khoản 22 Điều 1 dự thảo Nghị định*).

h) Bổ sung khoản 10a Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định xử lý chuyển tiếp về điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với trường hợp 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 (*khoản 27 Điều 1 dự thảo Nghị định*).

¹¹ 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.”

Đồng thời, tại khoản 2 Điều 3 dự thảo Nghị định quy định xử lý chuyển tiếp: Trường hợp thời gian ổn định đơn giá thuê đất tiếp theo của dự án trong khoảng thời gian từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành và cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 10, khoản 11 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP thì kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, người sử dụng đất được tính lại tiền thuê đất theo nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 10a Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được bổ sung theo quy định tại Nghị định này); trường hợp số tiền thuê đất đã nộp của năm 2024 và năm 2025 (nếu có) cao hơn số tiền thuê đất tính lại thì được Nhà nước hoàn trả bằng cách trừ vào nghĩa vụ tiền thuê đất của các năm tiếp theo hoặc trừ vào nghĩa vụ tài chính khác.

Quy định nêu trên là xử lý vướng mắc do một số địa phương¹² phản ánh, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP không có quy định chuyển tiếp cho phép một số tổ chức sử dụng đất được kế thừa áp dụng nguyên tắc mức điều chỉnh đơn giá thuê đất của mỗi chu kỳ tăng 15% so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó (đã được quy định tại Nghị định số 135/2016/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Nghị định số 46/2014/NĐ-CP) nên từ ngày 01/8/2024, khi một số trường hợp đến thời hạn phải điều chỉnh đơn giá thuê đất, các địa phương đã thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 10 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; người sử dụng đất đề nghị áp dụng nguyên tắc đảm bảo đầu tư để tiếp tục được kế thừa nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất nêu trên đến hết thời hạn thuê đất.

i) Bổ sung khoản 4a sau khoản 4 Điều 11 về các trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không đúng mục đích được công nhận quyền sử dụng đất, khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận theo điểm a khoản 3 Điều 139 của Luật Đất đai thì phải nộp tiền sử dụng đất như trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Nghị định này tại thời điểm người sử dụng đất nộp hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận (khoản 3 Điều 1 dự thảo Nghị định).

3.1.3. Nội dung lược bỏ tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP:

a) Bỏ quy định tại điểm d khoản 1 Điều 18 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (điểm a khoản 10 Điều 1 dự thảo Nghị định).

Lý do: Để phù hợp với nội dung nêu tại tiết 3.1.1(b) điểm 3.1 mục 3 Phần IV Tờ trình này.

b) Bỏ Mẫu số 03/LCHS Phụ lục II Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (khoản 2 Điều 4 dự thảo Nghị định).

¹² Thành phố Hồ Chí Minh.

Lý do: Theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024 thì ổn định tiền thuê đất, không ổn định đơn giá thuê đất như Luật Đất đai năm 2013 nên không cần Thông báo đơn giá thuê đất theo Mẫu số 03/LCHS Phụ lục II Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

3.1.4. Nội dung cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính

Tại dự thảo Nghị định này không quy định thủ tục hành chính theo quy định của Nghị định số 63/2010/NĐ-CP ngày 08/6/2010 của Chính phủ về kiểm soát thủ tục hành chính (được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Nghị định số 48/2013/NĐ-CP ngày 14/5/2013 và Nghị định số 92/2017/NĐ-CP ngày 07/8/2017); 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.

3.1.5. Nội dung phân quyền, phân cấp

Tại dự thảo Nghị định bổ sung quy định về phân định thẩm quyền cho UBND 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, tiền thuê đất gửi cho cơ quan thuế để thực hiện việc trừ số tiền ứng trước vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp để phù hợp với mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp (khoản 3 Điều 1 dự thảo Nghị định). Trường hợp dự án được giao đất trên địa bàn từ 02 xã trở lên thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp. Đồng thời, sửa đổi tên các cơ quan cho phù hợp với chủ trương sắp xếp, tinh gọn bộ máy nhà nước; theo đó, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm xác nhận số kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn xã.

3.1.6. Vấn đề còn ý kiến khác nhau xin ý kiến Chính phủ

a) Về khoản tiền nộp bổ sung theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai và hướng dẫn tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP

Tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 quy định giải quyết về tài chính đất đai và giá đất đối với các trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất... trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa quyết định giá đất và 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 đối với các trường hợp nêu trên (điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024).

Hướng dẫn quy định nêu trên, tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định “*Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ*

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

Liên quan đến quy định nêu trên, thời gian qua, Bộ Tài chính nhận được ý kiến, kiến nghị, đề xuất của một số tổ chức, hiệp hội, doanh nghiệp và địa phương; để nắm tình hình thực tế, Bộ Tài chính đã tổ chức họp trực tiếp với một số Bộ, ngành, địa phương, hiệp hội, doanh nghiệp¹³; đồng thời có văn bản¹⁴ đề nghị các địa phương báo cáo nhanh về nội dung này; trên cơ sở tổng hợp ý kiến tham gia (theo phụ lục đính kèm), Bộ Tài chính báo cáo Chính phủ như sau:

(1) Có ý kiến đề nghị không thu khoản thu bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hoặc nên giảm mức thu cho phù hợp.

Về vấn đề này, Bộ Tài chính báo cáo như sau:

Việc người sử dụng đất phải nộp khoản thu bổ sung trong trường hợp xử lý chuyển tiếp nêu trên đã được quy định tại Luật Đất đai (điểm d khoản 2 Điều 257); tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP chỉ hướng dẫn cụ thể về mức thu của khoản thu này. Vì vậy, khi nhận được vướng mắc, kiến nghị của một số tổ chức, doanh nghiệp liên quan đến thời điểm tính khoản thu, kiến nghị không tính khoản thu bổ sung trong thời gian từ thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất trong quá khứ theo các quy định của Luật Đất đai năm 1993, năm 2003, năm 2013 đến trước ngày 01/8/2024 (ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành), Bộ Tài chính đã có Công văn số 7921/BTC-QLCS ngày 06/6/2025 gửi Bộ Nông nghiệp và Môi trường (cơ quan chủ trì xây dựng Luật Đất đai) đề nghị chủ trì xử lý kiến nghị nêu trên theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền xem xét, xử lý.

Về mức thu: Hiện nay, tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ đang quy định 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; mức thu này đã được thảo luận kỹ trước khi quyết định khi xây dựng Nghị định số 103/2024/NĐ-CP và đã tính đến yếu tố chia sẻ trách nhiệm về nghĩa vụ tài chính về đất đai giữa Nhà nước và nhà đầu tư 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 đất¹⁵. Hơn nữa, theo quy định

¹³ Họp với một số Bộ, địa phương ngày tại Trụ sở Bộ Tài chính ngày 24/5/2025 theo Giấy mời họp số 19/GM-QLCS; Họp với địa phương (TPHCM để nắm tình hình thực tế) theo Giấy mời họp số 21/GM-QLCS ngày 13/6/2025 về việc hoàn thiện dự thảo Nghị định.

¹⁴ Công văn số 8397/BTC-QLCS ngày 14/6/2025 và Công văn số 9119/BTC-QLCS ngày 24/6/2025 về việc đề nghị UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương báo cáo tình hình thực hiện quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai, khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

¹⁵ Theo phản ánh thì có nhiều hồ sơ về đất đai còn vướng thủ tục pháp lý, không thuê được thẩm định giá, chính sách có sự thay đổi hoặc nhà đầu tư chưa hoặc chậm nộp hồ sơ để nghị xác định nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất.

của pháp luật đất xuyên suốt từ trước đến nay (Luật Đất đai năm 1993, 2003, 2013 và nay là năm 2024) thì tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được tính, thu tại thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất (hoặc thời điểm bàn giao đất trên thực địa); tuy nhiên, trong trường hợp này, do việc chậm quyết định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nên người sử dụng đất chưa phải nộp số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước; theo đó, người sử dụng đất được sử dụng số tiền đáng lẽ phải nộp cho Nhà nước trong khoảng thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để đầu tư vào dự án, công việc khác hoặc không phát sinh khoản lãi phải trả khi vay vốn¹⁶. Vì vậy, về bản chất, khoản tiền nộp bổ sung này không phải là khoản phạt chậm nộp do lỗi của bên nào mà là khoản tiền thu đối với người sử dụng đất vì được nộp tiền tại thời điểm hiện nay theo giá đất của thời điểm cũ.

Trên cơ sở tổng hợp kiến nghị và đề xuất của các địa phương, hiệp hội, doanh nghiệp; Bộ Tài chính gom lại thành 03 nhóm đề xuất tương ứng với 02 Phương án xử lý như sau:

*** 03 nhóm đề xuất gồm:** (i) Giữ nguyên mức thu khoản bổ sung 5,4%/năm; (ii) Giảm mức thu khoản bổ sung; (iii) Không thu khoản thu bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP. Tuy nhiên, như đã báo cáo nêu trên việc không thu khoản thu bổ sung là chưa phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024; vì vậy, đối với đề xuất không thu khoản thu bổ sung, Bộ Tài chính trình Chính phủ giao Bộ Nông nghiệp và Môi trường tổng hợp, nghiên cứu và có ý kiến báo cáo Chính phủ trong quá trình sửa đổi Luật Đất đai.

*** 02 Phương án xử lý gồm:**

Phương án 1: Tiếp thu kiến nghị của địa phương¹⁷, dự thảo Nghị định sửa đổi khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP theo hướng mức thu tiền nộp bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai bằng 3,6%/năm tính trên số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

Lý do: Tổng hợp ý kiến báo cáo của các địa phương về tình hình triển khai quy định tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, có ý kiến của địa phương, doanh nghiệp cho rằng việc áp dụng mức thu 5,4%/năm là quá cao, trong khi việc xác định giá đất là của Nhà nước không phải lỗi của doanh nghiệp; nhiều hồ sơ về đất đai còn vướng thủ tục

¹⁶ 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).

¹⁷ Theo đề xuất của Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh theo đề nghị của Bộ Tài chính tại Công văn số Công văn số 8397/QLCS-BTC ngày 14/6/2025 và Công văn số 9119/BTC-QLCS ngày 24/6/2025 về việc đề nghị UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương báo cáo tình hình thực hiện quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai, khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

pháp lý, không thuê được thẩm định giá, chính sách có sự thay đổi hoặc nhà đầu tư chưa hoặc chậm nộp hồ sơ đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất. Do đó, để cân đối lợi ích giữa người sử dụng đất và nhà nước, một số địa phương, doanh nghiệp đề xuất điều chỉnh mức thu bổ sung theo hướng giảm mức thu bổ sung từ 5,4%/năm xuống còn 3,6%/năm (được tính bằng 1/3 mức thu tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế hiện hành). Hơn nữa, mức thu 3,6% cũng là mức tỷ lệ trung bình cộng giữa 03 chỉ số tính trong giai đoạn Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành (năm 2014 - 2024), gồm: (i) Lãi suất tiền gửi trung bình kỳ hạn 1-6 tháng; (i) CPI trung bình hằng năm; (ii) Tỷ lệ lạm phát trung bình (*tính toán cụ thể theo Phụ lục đính kèm*).

Phương án 2: Giữ mức của khoản tiền thu bổ sung như quy định hiện hành tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP là 5,4%. **Lý do:** Phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024; đồng thời, mức thu này đã được Chính phủ cân nhắc kỹ lưỡng trước khi lựa chọn quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, có tính đến yếu tố chia sẻ trách nhiệm giữa Nhà nước và người sử dụng đất trong bối cảnh thực tế các địa phương phản ánh khó xác định lỗi của việc chậm xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; đảm bảo 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.

(2) 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 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 theo quy định tại điểm a, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai*”.

Trong thời gian vừa qua, còn ý kiến phản ánh vướng mắc¹⁸ về việc tính tiền bổ sung từ thời điểm nào đến thời điểm nào? Cụ thể:

(i) Đối với trường hợp chuyển tiếp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai¹⁹ 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) và

¹⁸ Một số Bộ, ngành, địa phương và các cơ quan, tổ chức liên quan (Bộ NN&MT, STC tỉnh Khánh Hòa, Cục Thuế Hà Nội, Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Tập đoàn VinGroup, Công ty CP ĐT Bất động sản Toàn Cầu,...).

¹⁹ 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.*

đến thời điểm nào? (thời điểm có quyết định giá đất hay thời điểm thông báo thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất)

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) 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 chậm nhất cơ quan thuế phải ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định (quy định tại khoản 18, khoản 19 Điều 1 dự thảo Nghị định).*

(ii) Trường hợp tính tiền bổ sung theo giá đất cụ thể được xác định theo 04 phương pháp: so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập thặng dư, có ý kiến đề nghị nên tính khoản tiền thu 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 như sau: Theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ, trình tự, thủ tục tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định từ khi có quyết định giao đất, cho thuê đất (hoặc thời điểm bàn giao đất thực tế) đến thời điểm ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Trường hợp tính giá đất cụ thể, cơ quan tài nguyên môi trường sẽ tự tính giá đất hoặc thuê tổ chức định giá đất xác định, trình hội đồng thẩm định thẩm định giá đất rồi trình UBND cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể; sau đó chuyển thông tin đến cơ quan thuế để tính tiền. Việc tính tiền hoàn thành khi cơ quan thuế tính xong tiền và ban hành Thông báo nộp tiền (trong trường hợp cơ quan thuế ban hành Thông báo nộp tiền theo đúng quy định của pháp luật về quản lý thuế), để đảm bảo lợi ích của hai bên (Nhà nước và người sử dụng đất) thì tính đến thời điểm cơ quan thuế chậm nhất phải ban hành Thông báo thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định. Như vậy, “thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất” (là thời gian tính khoản thu bổ sung theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024) về nguyên tắc sẽ được tính theo khoảng thời gian nêu trên. Theo đó, có 02 Phương án xử lý vấn đề này như sau:

Phương án 1: Khoản tiền bổ sung được tính từ thời điểm phải tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại điểm b và c khoản 2 Điều 257 Luật Đất

đãi đến thời điểm chậm nhất cơ quan thuế phải ban hành Thông báo nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

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 chậm nhất cơ quan thuế phải ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật 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 (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.

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 2024²⁰; 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 thực hiện.

Ngoài ra, để xử lý chuyển tiếp đối với quy định mới tại Nghị định này về khoản tiền bổ sung đối với khoảng thời gian từ sau ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành để đảm bảo công bằng, tránh so bì, khiếu nại tại Điều 3 dự thảo Nghị định quy định về xử lý chuyển tiếp như sau: *Trường hợp từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, người sử dụng đất đã nộp khoản thu bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP thì được tính lại khoản tiền bổ sung theo quy định tại Nghị định này; trường hợp có chênh lệch tăng giữa số tiền đã nộp và số tiền tính lại thì người sử dụng đất được Nhà nước hoàn trả bằng cách trừ vào nghĩa vụ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hoặc nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật về quản lý thuế hoặc hoàn trả*

²⁰ Công văn số 3801/VPCP-NN ngày 02/5/2025 của Văn phòng Chính phủ

bằng tiền theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước hoặc pháp luật khác có liên quan.

b) Về 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 (sửa đổi, bổ sung Điều 8 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP)

Thời gian qua, Bộ Tài chính nhận được ý kiến phản ánh do giá đất trên Bảng giá đất tại một số địa phương xác định theo Luật Đất đai năm 2024 cao đột biến so với Bảng giá đất cũ (theo Luật Đất đai năm 2013, trong đó giá đất ở tăng cao nhiều lần so với giá đất nông nghiệp) nên khi được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở, hộ gia đình, cá nhân phải đóng tiền sử dụng đất cao nhiều lần so với trước đây. Có ý kiến đề xuất nên điều chỉnh mức thu tiền sử dụng đất trong trường hợp này để giảm gánh vạ tài chính cho người dân.

Liên quan đến nội dung này, Bộ Tài chính đã có công văn đề nghị các địa phương báo cáo nhanh về tình hình thực hiện việc tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân²¹. Qua tổng hợp, một số địa phương có ý kiến đề xuất nên quy định mức thu theo tỷ lệ % đối với trường hợp sử dụng đất như Phương án 1 dưới đây²².

Về vấn đề này, để xử lý vấn đề thực tiễn đặt ra, Bộ Tài chính trình Chính phủ theo 02 Phương án xử lý như sau:

Phương án 1: Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024, Chính phủ báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội cho phép quy định về việc giảm tiền sử dụng đất đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp 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; mức giảm tiền sử dụng đất đối với trường hợp này giao địa phương quyết định cho phù hợp với tình hình thực tế từng địa phương.

Ưu điểm: Phương án này phù hợp với quy định của Luật Đất đai, qua đó giao địa phương có thể chủ động điều chỉnh mức thu phù hợp với thực tế để xử lý được vướng mắc thực tế phát sinh tại số địa phương.

²¹ Công văn số 8397/QLCS-BTC ngày 14/6/2025 và Công văn số 9119/BTC-QLCS ngày 24/6/2025 về việc đề nghị UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương báo cáo tình hình thực hiện quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai, khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; Công văn số 8332/BTC-QLCS ngày 13/6/2025, Công văn số 9123/BTC-QLCS ngày 24/6/2025 ngày 24/6/2025 đề nghị UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương báo cáo nhanh tình hình thực hiện việc tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân.

²² Các tỉnh Nghệ An, Bến Tre, Ninh Bình, Nam Định,...

Nhược điểm: Theo quy định hiện nay tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai, Chính phủ ban hành quy định giảm tiền sử dụng đất đối với trường hợp nêu trên sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, việc này sẽ mất nhiều thời gian và sẽ chưa giải quyết được ngay vướng mắc của một số địa phương. Ngoài ra, nếu giao địa phương quyết định mức giảm tiền sử dụng đất riêng trên địa bàn tỉnh thì sẽ có thể dẫn đến sự so bì giữa người sử dụng đất tại các địa phương khác nhau.

Phương án 2: Cho phép kế thừa quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2013 (Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014)²³; theo đó, sửa đổi, bổ sung Điều 8 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP theo hướng bổ sung quy định về trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp 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 thì tiền sử dụng đất được tính bằng mức 30% của chênh lệch giữa tiền sử dụng đất của loại đất ở và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất nông nghiệp đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất; được tính bằng 50% của chênh lệch giữa tiền sử dụng đất của loại đất ở và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất nông nghiệp đối với diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

Ưu điểm: Giảm được nghĩa vụ về tiền sử dụng đất của người dân khi giá đất tính tiền tăng cao so với Luật cũ đối với đất vườn ao liền kề thửa đất có nhà ở, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở; về bản chất đây là loại đất nông nghiệp dự trữ cho đất ở khi tách hộ, khác với loại đất nông nghiệp thuần túy khác; hỗ trợ người dân có đất ở để nhà ở trong hạn mức giao đất ở thì thu tiền sử dụng đất thấp hơn; quy định này cũng công bằng với trường hợp được công nhận quyền sử dụng đất, tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP đã quy định mức thu cơ bản giảm 50% so với mức thu theo pháp luật trước đây (vì giá đất trên Bảng giá đất theo Luật Đất đai năm 2024 cao hơn so với giá đất trên Bảng giá đất theo Luật Đất đai năm 2013.)

Nhược điểm: Vướng mắc nêu trên chỉ xảy ra ở 1 số địa phương có điều chỉnh Bảng giá đất (nhất là giá đất ở) tăng cao so với trước đây nhưng Phương án 1 là áp dụng cho cả nước. Phương án này chưa xử lý được vướng mắc đối với các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ các loại đất thuần túy là đất

²³ Quy định trường hợp này 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 tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ở dự thảo Nghị định có tách quy định mức thu khác nhau giữa diện tích trong và ngoài hạn mức giao đất ở tại địa phương.

nông nghiệp sang đất ở khi giá đất tính thu tiền tăng cao; đồng thời, chưa thực sự phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 2024²⁴ nếu hiểu nội dung quy định tại điểm a khoản 1 Điều 156 Luật Đất đai là phải thu bằng số tuyệt đối 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.

c) Về tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi xử lý chuyển tiếp trong 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 (sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 Điều 50, điểm a và điểm b khoản 7 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP)

Tại điểm a khoản 1 Điều 50, điểm a và điểm b khoản 7 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định trường hợp người sử dụng đất đã 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 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính và 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 nhưng chưa hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì nay phải nộp số tiền sử dụng đất, tiền thuê 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, tiền thuê đất tăng thêm so với số tiền đã được thông báo thì người sử dụng đất phải nộp số tiền sử dụng đất, 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 sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ đến thời điểm người sử dụng đất nộp tiền vào ngân sách nhà nước.

Có ý kiến cho rằng trong trường hợp này người sử dụng đất đã tuân thủ đúng quy định, đã nộp tiền theo thông báo thu tiền; việc 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 là việc của cơ quan nhà nước nên trong trường hợp này người sử dụng đất phải nộp số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tăng thêm là phù hợp, không nên quy định người sử dụng đất phải nộp khoản thu bổ sung tính trên số tiền tăng thêm theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai.

²⁴ Tại điểm a khoản 1 Điều 156 Luật Đất đai quy định khi chuyển mục đích sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất, tiền thuê đất 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.

Về vấn đề này, qua tổng hợp ý kiến của các địa phương thì có 2 quan điểm xử lý tương ứng theo như sau:

Phương án 1: Giữ như quy định tại điểm a khoản 1 Điều 50, điểm a và điểm b khoản 7 Điều 51 Nghị định 103/2024/NĐ-CP (người sử dụng đất phải 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 tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ đến thời điểm người sử dụng đất nộp tiền vào ngân sách nhà nước).

Phương án 2: Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 Điều 50, điểm a và điểm b khoản 7 Điều 51 Nghị định 103/2024/NĐ-CP theo hướng bỏ quy định người sử dụng đất phải nộp khoản thu bổ sung tính trên số tiền tăng thêm theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai.

Nếu thực hiện theo Phương án 1 thì đảm bảo được nguyên tắc là tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp do tính thiếu, qua quá trình hậu kiểm (qua thanh, kiểm tra, kiểm toán hoặc do tự rà soát yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải tính lại cho đúng) mà phát sinh số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất còn thiếu phải thu thì người sử dụng đất phải nộp, đồng thời phải nộp thêm khoản thu bổ sung do người sử dụng đất nay mới nộp tiền nhưng được tính tiền theo giá đất tại thời điểm trước đây trong quá khứ. Tuy nhiên, người sử dụng đất cho rằng không phải lỗi của họ và tiền sử dụng đất đã thực hiện quyết toán theo quy định nên việc thu thêm khoản thu bổ sung là không hợp lý và đề nghị như Phương án 2.

d) Về xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất theo tiến độ của dự án đầu tư, tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (khoản 2 Điều 6, khoản 7 Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP)

Có ý kiến đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 6, khoản 7 Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP theo hướng trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư, tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại khoản 4 Điều 116 Luật Đất đai thì việc xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo toàn bộ dự án, tức là kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tính trên toàn bộ dự án và được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp của toàn bộ dự án²⁵ (tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định thực hiện theo từng quyết định giao đất, cho thuê đất, tức là kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tính theo từng quyết định giao đất, cho thuê đất và được trừ vào tiền sử

²⁵ Lý do: Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là việc của Nhà nước, nhà đầu tư ứng trước thì Nhà nước phải hoàn trả toàn bộ; nếu cho trừ từng theo quyết định thì có nhiều trường hợp nhà đầu tư ứng trước thì tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhưng không được trừ hoặc không được trừ hết vào nghĩa vụ tài chính phải nộp.

dụng đất, tiền thuê đất phải nộp của từng quyết định giao đất, cho thuê đất tương ứng).

Về nội dung này Bộ Tài chính trình Chính phủ cho giữ như quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP. Lý do: Tại Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 quy định thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất và diện tích tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là diện tích đất tại Quyết định giao, cho thuê đất; nếu xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo “dự án” mà không theo từng Quyết định giao, cho thuê đất thì diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tính tiền bồi thường sẽ không tương thích với quy định về các cách tính tiền theo quy định tại Điều 155 Luật Đất đai năm 2024. Mặt khác, việc xử lý tính trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vào số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp từng lần theo từng Quyết định giao đất, cho thuê đất sẽ khuyến khích nhà đầu tư thực hiện đầu tư đồng bộ đối với toàn bộ diện tích của dự án, bao gồm cả diện tích đất công cộng trong dự án (không thu tiền sử dụng đất) và diện tích thương phẩm (có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất). Trong thực tế, nhà đầu tư sẽ chỉ quan tâm đến phần diện tích kinh doanh và nhanh chóng thực hiện giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích này mà không quan tâm đến việc giải phóng mặt bằng để đầu tư đồng bộ hạ tầng xã hội trong khu (phần diện tích đất công cộng giao đất không thu tiền) dẫn đến việc dự án kéo dài, lãng phí nguồn lực xã hội.

d) Về tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp dự án có nhiều lần điều chỉnh quy hoạch chi tiết (Điều 14 và Điều 36 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP)

Có ý kiến²⁶ phản ánh trên thực tế có dự án có nhiều lần được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết (theo yêu cầu của người sử dụng đất hoặc theo yêu cầu của Nhà nước); có trường hợp chưa kịp tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã điều chỉnh tiếp; vì vậy, kiến nghị sửa đổi, bổ sung theo hướng tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo chênh lệch giữa quy hoạch điều chỉnh lần cuối và quy hoạch điều chỉnh lần đầu, hoặc lần có tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để đơn giản cách tính.

Về nội dung này Bộ Tài chính trình Chính phủ cho giữ như quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP. Lý do: Tại pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo Luật Đất đai năm 2013, khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 quy định thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án; vì vậy, trường hợp dự án có nhiều lần được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết thì về nguyên tắc phải tính và thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

²⁶ Sở TC tỉnh Quảng Ninh.

đối với từng lần được điều chỉnh quy hoạch chi tiết²⁷; đề xuất nêu trên là không phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024. Do vậy, đề nghị nêu trên vượt thẩm quyền của Chính phủ.

3.1.7. Ngoài ra, Bộ Tài chính có nhận được kiến nghị khác như sau:

a) Xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp được miễn, giảm tiền thuê đất

Có ý kiến²⁸ 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 nhà nước cung cấp dịch vụ công ích như Công ty nước sạch Hà Nội cũng có vướng mắc tương tự²⁹; 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 và 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 (như đề xuất, kiến nghị của 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 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: Tiếp thu ý kiến này, Bộ Tài chính trình Chính phủ sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP theo hướng: Bổ sung 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 được áp dụng tương tự đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất.

b) Một số địa phương, doanh nghiệp có ý kiến cho rằng, trường hợp doanh nghiệp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án trước đây sẽ được trừ số tiền nhận chuyển nhượng để được sử dụng đất vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo mục đích mới;

²⁷ Trường hợp chưa nộp hoặc chưa nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với quy hoạch cũ thì phải nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy hoạch cũ rồi tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy hoạch mới.

²⁸ TP Hà Nội, Công ty cấp nước sạch Hà Nội và Hiệp hội cấp nước Việt Nam... có ý kiến về nội dung này.

²⁹ Theo Luật Đất đai năm 2013 thì sử dụng đất để xây dựng công trình cấp nước sạch có mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất và được miễn tiền thuê đất. Theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024 thì trường hợp sử dụng đất này nay thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

số tiền được trừ không quá số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Tuy nhiên, do Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định trường hợp này thì phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo chênh lệch giữa tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo mục đích mới (ví dụ là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp) trừ (-) giá đất nông nghiệp nên số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp được trừ vào tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất là quá thấp so với số tiền thực tế so với số tiền doanh nghiệp bỏ ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

Về nội dung này, Bộ Tài chính báo cáo Chính phủ như sau: Tại khoản 1 Điều 156 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “*Khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều 121 của Luật này thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất cho thời gian sử dụng đất còn lại*”. Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp sau đó chuyển mục đích sang đất ở là một trường hợp đặc biệt của trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất, vì vậy, quy định tại Điều 7 và Điều 34 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp doanh nghiệp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp sau đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 156 Luật Đất đai. Đề xuất về việc trong trường hợp này thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất như quy định trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành là vượt quá thẩm quyền của Chính phủ. Hiện nay, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đang được Chính phủ giao chủ trì sửa Luật Đất đai năm 2024.

Ngoài ra, thực tế vướng mắc nêu trên tại các địa phương liên quan đến việc điều chỉnh Bảng giá đất chưa đồng bộ giữa giá đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất (giá đất ở, giá đất phi nông nghiệp) và giá đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất - thường là giá đất nông nghiệp (đất ở điều chỉnh tăng quá cáo trong khi không điều chỉnh hoặc điều chỉnh tăng ít đối với đất nông nghiệp), nội dung này thuộc trách nhiệm quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường. Do đó, Bộ Tài chính trình Chính phủ giao Bộ Nông nghiệp và Môi trường tổng hợp, nghiên cứu, báo cáo Chính phủ trong quá trình sửa đổi Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất.

3.2. Về nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị định số 104/2024/NĐ-CP

3.2.1. Nội dung sửa đổi Nghị định số 104/2024/NĐ-CP:

(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 2 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 2 dự thảo Nghị định).

(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 2 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 từ Quỹ của từng dự án, nhiệm vụ cho phù hợp*”.

(3) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 Điều 18 Nghị định số 104/2024/NĐ-

CP thành “Quyết định hoàn trả vốn ứng cho Quỹ phát triển đất của cơ quan, người có thẩm quyền quyết định phê duyệt dự án đầu tư hoặc của cơ quan, người có thẩm quyền được giao làm chủ đầu tư dự án” để phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương có dự án ứng vốn Quỹ phát triển đất không phải do UBND cấp tỉnh làm chủ đầu tư, nhưng thẩm quyền phê duyệt dự án là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

(4) 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 6 Điều 2 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.

3.2.2. Nội dung bổ sung

Để bao quát các trường hợp phát sinh trong thực tế và tránh vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện, tại khoản 7 Điều 2 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 tính đến ngày Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt kiện toàn tổ chức bộ máy, sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ 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 theo Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; việc xử lý chênh lệch thừa thiếu giữa nguồn vốn hiện có và mức vốn điều lệ ban đầu của Quỹ, thời hạn nộp ngân sách nhà nước khoản chênh lệch (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).

Đối với các nội dung khác tại Nghị định số 104/2024/NĐ-CP (*nội dung cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính; phân cấp, phân quyền và các nội dung khác*), Bộ Tài chính đã báo cáo Chính phủ tại Mục A nêu trên.

V. NHỮNG NỘI DUNG BỔ SUNG MỚI SO VỚI DỰ THẢO VĂN BẢN GỬI THẨM ĐỊNH (NẾU CÓ)

...

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN TRÌNH BAN HÀNH

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. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN:

- Bộ Tài chính trình Chính phủ xem xét, cho ý kiến chỉ đạo đối với vấn đề còn ý kiến khác nhau cần xin ý kiến cấp có thẩm quyền, Bộ Tài chính đã báo cáo Chính phủ tại tiết 3.1.6 điểm 3.1 mục 3 Phần IV Tờ trình này liên quan đến quy định về: (i) khoản tiền thu bổ sung tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai; (ii) 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 (sửa đổi, bổ sung Điều 8 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP); (iii) tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi xử lý chuyển tiếp trong 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 (sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 Điều 50, điểm a và điểm b khoản 7 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP); (iv) xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất theo tiến độ của dự án đầu tư, tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (khoản 2 Điều 6, khoản 7 Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP); (v) tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp dự án có nhiều lần điều chỉnh quy hoạch chi tiết (Điều 14 và Điều 36 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP).

- Đối với các nội dung khác, Bộ Tài chính đã tiếp thu tối đa ý kiến của các Bộ, ngành, địa phương, không có ý kiến khác nhau cần xin ý kiến cấp có thẩm quyền.

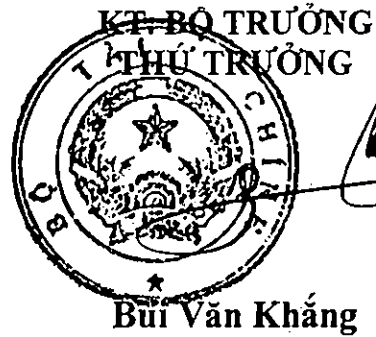
Trên đây là Tờ trình về dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm

2024 quy định về Quỹ phát triển đất, Bộ Tài chính xin kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

(Xin gửi kèm theo: (1) Dự thảo Nghị định; (2) Bản so sánh, thuyết minh nội dung dự thảo Nghị định; (3) Bản đánh giá thủ tục hành chính, việc phân cấp nhiệm vụ, quyền hạn; (4) Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý của các Bộ, ngành, địa phương; (5) Báo cáo thẩm định; báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định). *u*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TTgCP Trần Hồng Hà (để b/c);
- Bộ trưởng Nguyễn Văn Thắng (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Văn phòng Bộ;
- Vụ Pháp chế; ✓
- Lưu: VT, QLCS. (06)



PHỤ LỤC

LÃI SUẤT HUY ĐỘNG CỦA CÁC NGÂN HÀNG
TỪ 01/7/2024 ĐẾN TRƯỚC 01/8/2024

(kèm theo Tờ trình số 431/TTr-BTC ngày 18/7/2025 của Bộ Tài chính)

STT	NĂM	LÃI SLÃI SUẤT KHÔNG KỶ HẠN/ HOẶC KỶ HẠN DƯỚI 1 THÁNG	LÃI SUẤT KỶ HẠN TỪ 1 ĐẾN 6 THÁNG		Vietcombank lãi tiền gửi kỳ hạn 6 tháng (nguồn VCB cung cấp)
3	từ tháng 7/2014	0.9	5.97		5.3
4	2015	0.9	4.98		5
5	2016	0.9	4.95		5.3
6	2017	0.9	5.95		5.2
7	2018	0.83	5.9		5.5
8	2019	0.65	6.1		5.3
9	2020	0.19	4		3.6
10	2021	0.15	3.42		3.7
11	2022	0.25	3.89		5.7
12	2023	0.25	4.6		3.2
13	trước tháng 8/2024	0.2	2.63		2.8
TỔNG SỐ		6.12	52.39		50.6
LÃI SUẤT TRUNG BÌNH		0.56	4.76		4.6

Tỷ lệ lạm phát 2014-2024 (2)	3.24		
CPI trung bình 2014-2024 (3)	2.94		
Tổng 03 chỉ số: lãi ngân hàng, Tỷ lệ lạm phát, CPI	10.95		10.78
Tỷ lệ trung bình cộng giữa 03 chỉ số (giai đoạn từ năm 2014-2024), gồm: lãi suất tiền gửi ngân hàng thời hạn 1-6 tháng, tỷ lệ lạm phát, CPI			3.65
Tỷ lệ trung bình cộng giữa 03 chỉ số (giai đoạn từ năm 2014-2024), gồm: Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 6 tháng của Vietcombank; Tỷ lệ lạm phát; CPI			3.59

Số: /2025/NĐ-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

Dự thảo lần 3

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 số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 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. 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, bổ sung khoản 1 Điều 8 như sau:

“1. Hộ gia đình, cá nhân khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở thì tiền sử dụng đất tính như sau:

a) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp không thuộc quy định tại điểm b khoản này, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở thì tiền sử dụng đất tính như sau:

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

Trong đó:

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

$$\begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng đất} \\ \text{của loại đất sau} \\ \text{khi chuyển mục} \\ \text{đích sử dụng đất} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Diện tích đất tính tiền sử} \\ \text{dụng đất sau khi chuyển} \\ \text{mục đích theo quy định tại} \\ \text{Điều 4 Nghị định này} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Giá đất tính tiền sử} \\ \text{dụng đất theo quy định} \\ \text{tại khoản 1 Điều 5} \\ \text{Nghị định này} \end{array}$$

- Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất (sau đây gọi là tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất) được 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).

b) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp 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 thì tiền sử dụng đất được tính bằng mức 30% tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở được tính theo quy định tại điểm a khoản này đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất; được tính bằng 50% tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở được tính theo quy định tại điểm a khoản này đối với diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.”

3. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Điều 9 như sau:

a) Sửa đổi tiêu đề Điều 9 như sau:

“Điều 9. Tính tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 Luật Đất đai.”

b) Bổ sung khoản 5 vào sau khoản 4 như sau:

“5. Đối với phần diện tích còn lại của thửa đất quy định tại khoản 4 Điều 141 của Luật Đất đai thì thực hiện nghĩa vụ tài chính như các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều 10 của Nghị định này.”

4. Bổ sung khoản 4a sau khoản 4 Điều 11 như sau:

“4a) Các trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không đúng mục đích được công nhận quyền sử dụng đất, khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai thì phải nộp tiền sử dụng đất như trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 8 Nghị định này tại thời điểm người sử dụng đất nộp hồ sơ hợp lệ đề nghị cấp Giấy chứng nhận.”

5. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 12 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:

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

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 tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

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 chính sách và giá đất ở quy định tại Bảng giá đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.”

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

“3. Trường hợp khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận mà có sự chênh lệch tăng diện tích đất giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp và ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định tại Nghị định về cấp Giấy chứng nhận thì người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ở tăng thêm nằm ngoài hạn mức đất ở theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận trước đây; trường hợp tổ chức thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với phần diện tích đất phi nông nghiệp tăng thêm theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây.”.

7. Sửa đổi tiêu đề của khoản 2 Điều 14 như sau:

“2. Trường hợp người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất nhưng do yêu cầu quản lý, cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án theo 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 của dự án dẫn đến làm tăng, giảm tiền sử dụng đất thì xử lý như sau:”

8. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 15 như sau:

“ 1. Trường hợp chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất của dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai thì ngoài số tiền sử dụng đất phải nộp còn phải nộp bổ sung cho Nhà nước một khoản tiền được tính như sau:

Khoản tiền bổ sung	=	Diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất được gia hạn sử dụng đất	x	Giá đất trong Bảng giá đất tại thời điểm cơ quan có thẩm quyền ban hành Quyết định gia hạn sử dụng đất	x	2%	x	$\frac{\text{Thời gian gia hạn (tháng)}}{12}$
--------------------	---	--	---	--	---	----	---	---

Trong đó, trường hợp thời gian gia hạn không tròn tháng thì từ 15 ngày trở lên được tính tròn 01 tháng, dưới 15 ngày thì không tính khoản tiền bổ sung đối với số ngày này.”

9. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 16 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2 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.”

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

“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.”

c) Sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 2 như sau:

“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.”

d) Bổ sung điểm đ vào sau điểm d khoản 2 như sau:

“đ) Trường hợp dự án được giao đất trên địa bàn từ 02 xã trở lên thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp.”

đ) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

“3. Trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, nếu người thực hiện dự án đầu tư tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai mà dự án đầu tư có nhiều hình thức sử dụng đất (giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê) thì việc khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được tính theo từng loại diện tích. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất được phân bổ vào các phần diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả hàng năm, tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê theo tỷ lệ diện tích của từng phần trong tổng diện tích phải thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả hàng năm, tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện khấu trừ theo quy định.”

10. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 17 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 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 hộ gia đình, cá nhân sinh sống (thường trú) tại nơi có đất; hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.”

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 5 như sau:

“5. Không áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp đầu 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 của Chính phủ 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 bị 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.”

c) Sửa đổi, bổ sung khoản 6 như sau:

“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 nếu trong quá trình sử dụng đất có sự thay đổi quy định về Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

a2) Thời gian tính khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp, khoản thu bổ sung quy định tại tiết a1 điểm 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 thu hồi số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm.

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 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 Chủ tịch 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), khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất hoặc khoản thu bổ sung (nếu có) 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), khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất hoặc khoản thu bổ sung (nếu có) 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.”

d) Sửa đổi, bổ sung khoản 8 như sau:

“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 có thẩm quyền được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao, phân cấp, ủy quyền.

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

đ) Sửa đổi, bổ sung khoản 9 như sau:

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

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

mạng chỉ được thực hiện khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc cho phép miễn, giảm tiền sử dụng đất theo pháp luật về người có công.”

e) Bổ sung nội dung tại cuối khoản 10 như sau:

“Khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất Văn phòng đăng ký đất đai chuyển thông tin địa chính cho cơ quan thuế để cơ quan thuế tính và thu số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc theo số tiền miễn, giảm tiền sử dụng đất đã được xác định theo quy định của pháp luật.”

g) Bổ sung khoản 11 như sau:

“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.”

11. Sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điểm, khoản của Điều 18 như sau:

a) Bãi bỏ điểm d và sửa đổi điểm đ thành điểm d khoản 1.

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 5 như sau:

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

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; trong đó ghi rõ nội dung: lý do miễn, diện tích được miễn tiền sử dụng đất.”

12. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 19 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 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.”

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau:

“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 đồng tác tại sử dụng đất với đất ở cho các đối tượng quy thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.”

c) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

“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.”

d) Sửa đổi, bổ sung khoản 8 như sau:

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

a) Trưởng Thuế tỉnh, thành phố 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) Trưởng Thuế cơ sở xác định và ban hành quyết định giảm tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân.”

13. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 21 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung tiết b3 điểm b khoản 1 như sau:

“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.”

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

“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 là 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.”

c) Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 2 như sau:

“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 là 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.”

14. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 22 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

“1. Đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất, mức tiền sử dụng đất được ghi nợ, thời hạn ghi nợ tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Nghị định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, Nghị định về cấp giấy chứng nhận. Trường hợp thuộc đối tượng ghi nợ tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận lần đầu theo quy định tại Nghị định về cấp giấy chứng nhận thì trình tự, thủ tục ghi nợ tiền sử dụng đất, thanh toán, xóa nợ tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này.”

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

“b) Trường hợp thuộc đối tượng ghi nợ tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận lần đầu theo quy định tại Nghị định về cấp giấy chứng nhận, người sử dụng đất đăng ký nguyện vọng ghi nợ tiền sử dụng đất trong hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Nghị định về cấp giấy chứng nhận”

15. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 Điều 26 như sau:

“a) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm 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.”

16. Sửa đổi, bổ sung 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, Thuế tỉnh, thành phố (đối với tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài), Thuế cơ sở (đối với các trường hợp còn lại) xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.”

17. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 4 Điều 30 như sau:

“a) Trường hợp chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất của dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai thì ngoài số tiền thuê đất phải nộp còn phải nộp bổ sung cho Nhà nước một khoản tiền được tính như sau:

Khoản tiền bổ sung	=	Diện tích đất tính thu tiền thuê đất được gia hạn sử dụng đất	x	Giá đất trong Bảng giá đất tại thời điểm cơ quan có thẩm quyền ban hành Quyết định gia hạn sử dụng đất	x	Tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định	x	Thời gian gia hạn (tháng)
								12

Trong đó:

- Giá đất trong Bảng giá đất và tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất được xác định tương ứng với mục đích sử dụng đất được Nhà nước cho thuê.

- Trường hợp thời gian gia hạn không tròn tháng thì từ 15 ngày trở lên được tính tròn 01 tháng, dưới 15 ngày thì không tính khoản tiền bổ sung đối với số ngày này.”

18. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 31 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau:

“2. Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất mà thuộc trường hợp được ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai thì việc khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Nghị định này và theo nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều này.”

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

“3. Việc xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với dự án đầu tư có nhiều hình thức sử dụng đất (giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê) được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 16 Nghị định này”

19. Sửa đổi, bổ sung một số tiết, điểm của khoản 3 Điều 34 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung tiết b1 điểm b 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 (=) Diện tích đất nông nghiệp được chuyển mục đích sử dụng đất nhân (x) Giá 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.”

b) Sửa đổi, bổ sung tiết b3 điểm b như sau:

“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.”

c) Sửa đổi, bổ sung tiết b4 điểm b như sau:

“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.”

d) Sửa đổi, bổ sung điểm c như sau:

“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 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 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 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.

c3) 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.”

20. Sửa đổi, bổ sung điểm c mục 1.1 khoản 1 Điều 36 như sau:

“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:

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

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).

Đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm tính theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh được tính cho toàn bộ diện tích đất thuê theo quy hoạch chi tiết của dự án.”

21. Sửa đổi, bổ sung một số điểm của khoản 1 Điều 37 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a như sau:

“a) Đối với trường hợp được miễn tiền thuê đất theo quy định tại Điều 39 Nghị định này, số tiền thuê đất hằng năm phải nộp tại thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất sau khi đã hết thời gian được miễn tiền thuê đất là tiền thuê đất được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sau khi điều chỉnh tiền thuê đất theo quy định tại Điều 32, khoản 10, khoản 11 Điều 51 Nghị định này đối với thời gian được miễn tiền thuê đất.”

b) Sửa đổi, bổ sung tiết c1 điểm c 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 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:

$$n = \frac{\text{Số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã ứng trước theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt}}{\text{Tiền thuê đất phải nộp theo quy định tại điểm a khoản này}}$$

T

trong đó:

n: Số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hằng năm.”

22. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 38 như sau:

a) Bổ sung nội dung tại cuối điểm a khoản 7 như sau:

“Khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, Văn phòng đăng ký đất đai chuyển thông tin địa chính cho cơ quan thuế để cơ quan thuế tính và thu số tiền thuê đất đã được miễn, giảm theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc theo số tiền miễn, giảm tiền thuê đất đã được xác định theo quy định của pháp luật.”

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 9 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 nếu trong quá trình sử dụng đất có sự thay đổi quy định về Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về 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 hoặc thời điểm người sử dụng đất không còn đáp ứng điều kiện 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 Chủ tịch 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), khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền thuê đất hoặc khoản thu bổ sung (nếu có) 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), khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền thuê đất hoặc khoản thu bổ sung (nếu có) 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.”

c) Sửa đổi, bổ sung khoản 13 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.”

d) Bổ sung khoản 17 như sau:

“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.”

23. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 39 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 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:”

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 4 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.”

c) Sửa đổi, bổ sung khoản 7 như sau:

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

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; trong đó ghi rõ nội dung: lý do miễn, thời gian miễn, diện tích được miễn tiền thuê đất.”

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

“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 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.”

25. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 41 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 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 quy đổi

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.”

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau:

“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) Trường Thuế tỉnh, thành phố 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) Trường Thuế cơ sở ban hành quyết định giảm tiền thuê đất đối với người thuê đất là hộ gia đình, cá nhân.”

26. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 42 như sau:

“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.”

27. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 44 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 2 như sau:

“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).”

b) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 3 như sau:

“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, thực hiện 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.”

c) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 5 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 cả 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).”

d) Bổ sung điểm c khoản 5 như sau:

“c) Theo phân công của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, xác định khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 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) đối với trường hợp tự nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà được cấp có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án 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.”

đ) Sửa điểm c thành điểm d khoản 5 như sau:

28. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 50 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 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 (chưa nộp hoặc chưa nộp đủ) thì người sử dụng đất phải nộp số tiền sử dụng đất chưa nộp hoặc số tiền sử dụng đất còn thiếu và nộp tiền chậm nộp (tính trên số tiền sử dụng đất chưa nộp hoặc số tiền sử dụng đất 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:

Phương án 1:

b1) Trường hợp người sử dụng đất 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 hoặc chưa nộp đủ số tiền theo thông báo thì phải nộp số tiền theo quy định tại điểm a khoản này; đồng thời 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.

Phương án 2:

b1) Trường hợp người sử dụng đất đã nộp đủ số tiền theo Thông báo thì người sử dụng đất phải nộp số tiền sử dụng đất tăng thêm.

b2) Trường hợp người sử dụng đất chưa nộp hoặc chưa nộp đủ số tiền theo thông báo thì phải nộp số tiền theo quy định tại điểm a khoản này; đồng thời phải nộp số tiền sử dụng đất tăng thêm.

c) Riêng đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 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 01 tháng 8 năm 2024 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.”

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau:

“2. Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 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.

Phương án 1:

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:

Phương án 2: 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 **3,6%/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 phải tính tiền sử dụng đất (thời điểm có quyết định giao đất; trường hợp thời điểm bàn giao đất thực tế 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 chậm nhất cơ quan thuế phải ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

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 chậm nhất cơ quan thuế phải ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

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 chậm nhất cơ quan thuế phải ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, 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 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 bổ sung nêu trên 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 (=) mức thu bổ sung/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.”

c) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 3 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).”

29. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 51 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 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. Trường hợp 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, 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 chưa nộp hoặc chưa nộp đủ theo thông báo thì 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 báo cáo các Bộ, ngành, địa phương chủ quản để tổng hợp, đề xuất phương án xử lý và gửi về

Bộ Tài chính đề Bộ Tài chính tổng hợp, báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định. Đối với trường hợp đã nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp (nếu có) trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì Nhà nước không hoàn trả số tiền đã nộp.”

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 4 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, diện tích đất thực tế đang sử dụng và không được ổn định tiền thuê đất theo quy định tại Điều 32 Nghị định này. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai, văn phòng đăng ký đất đai chuyên thông tin đến cơ quan thuế để tính tiền thuê đất theo quy định.

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.”

c) Sửa đổi, bổ sung khoản 7 như sau:

“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:

Phương án 1:

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 chậm nhất cơ quan thuế

phải ban hành thông báo số tiền phải nộp tăng thêm theo quy định, 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 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.

Phương án 2: Không phải nộp khoản tiền bổ sung

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.

b2) Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, chưa nộp 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.

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.

c) 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.”

d) Sửa đổi, bổ sung khoản 9 như sau:

“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 thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

Phương án 1:

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:

Phương án 2:

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 **3,6%/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 thuê 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 thuê đất được tính từ thời điểm phải tính tiền thuê đất (thời điểm có quyết định cho thuê đất; trường hợp thời điểm bàn giao đất thực tế không đúng với thời điểm ghi trong quyết định cho thuê đất thì thời gian chưa tính tiền thuê đất được tính từ thời điểm bàn giao đất thực tế) đến thời điểm chậm nhất cơ quan thuế phải ban hành Thông báo nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

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 chậm nhất cơ quan thuế phải ban hành Thông báo nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

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 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 chậm nhất cơ quan thuế phải ban hành Thông báo nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật, 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).

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 bổ sung nêu trên

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 $(=)$ mức thu bổ sung/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.”

đ) Sửa đổi, bổ sung khoản 10 như sau:

“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.”

e) Bổ sung khoản 10a vào sau khoản 10 như sau:

“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, người sử dụng đất 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.”

g) Sửa đổi, bổ sung khoản 11 như sau:

“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.”

h) Bổ sung khoản 16 như sau:

“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.”

i) Bổ sung khoản 17 như sau:

“17. Trường hợp người sử dụng đất tự nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà được cấp có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án 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 thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã 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.”

30. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 52 như sau:

“4. Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 và đã có quyết định phê duyệt giá đất cụ thể (đối với trường hợp tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo giá đất cụ thể); đã có hoặc chưa có Thông báo thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (đối với trường hợp tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo giá đất trên Bảng giá đất hoặc theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất) nhưng đến ngày 01 tháng 8 năm 2024 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, trong đó có đất ở (nhưng không tách thành phần riêng trong dự án sau khi chuyển mục đích) hoặc dự án sau khi chuyển mục đích có nhiều hình thức sử dụng đất thì tính tiền đất trước khi chuyển mục đích được thực hiện theo nguyên tắc quy định tại Điều 7 và Điều 34 Nghị định này. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Người sử dụng đất phải nộp khoản tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ đối với khoảng thời gian từ thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đến thời điểm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Trường hợp sau khi tính lại mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thấp hơn số tiền theo Thông báo thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có) và người sử dụng đất đã nộp (gồm cả trường hợp sau ngày 01 tháng 8 năm 2024 người sử dụng đất nộp nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) thì người sử dụng đất được hoàn trả số chênh lệch bằng cách trừ vào nghĩa vụ tài chính khác.”

31. Sửa đổi, bổ sung 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.”

32. Bãi bỏ Mẫu số 03/LCHS: Thông báo về đơn giá thuê đất tại Phụ lục II.

Điều 2. 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: Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp 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 từ Quỹ của từng dự án, nhiệm vụ cho phù hợp.

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:

Chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ phát triển đất.	=	Tổng số tiền ứng vốn theo Quyết định ứng vốn từng lần của cơ quan, người có thẩm quyền.	x	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)”.
---	---	--	---	--

5. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 Điều 18 như sau:

“a) Tổ chức được ứng vốn theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Nghị định này lập hồ sơ đề nghị hoàn trả vốn ứng cho Quỹ phát triển đất, gửi Kho bạc Nhà nước (nơi tổ chức được ứng vốn mở tài khoản). Hồ sơ gồm:

Giấy đề nghị hoàn trả vốn ứng cho Quỹ phát triển đất (trong đó nêu rõ số tiền ứng vốn từ Quỹ phát triển đất chưa hoàn trả, thời hạn ứng): 02 bản chính;

Giấy rút vốn theo Mẫu tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này: 02 bản chính và đối với trường hợp gửi hồ sơ qua Trang thông tin dịch vụ công của Kho bạc Nhà nước, các thành phần hồ sơ phải được ký số theo quy định;

Quyết định ứng vốn từ Quỹ phát triển đất của cơ quan, người có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 16 Nghị định này: 01 bản sao;

Quyết định giao kế hoạch vốn hằng năm của dự án (trong đó có số tiền hoàn trả vốn ứng cho Quỹ): 01 bản sao;

Quyết định hoàn trả vốn ứng cho Quỹ phát triển đất của cơ quan, người có thẩm quyền quyết định phê duyệt dự án đầu tư hoặc của cơ quan, người có thẩm quyền được giao làm chủ đầu tư dự án: 01 bản chính”.

6. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 21 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 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.”

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

“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”

7. Bổ sung khoản 3, khoản 4 vào sau khoản 2 Điều 25 như sau:

a) Bổ sung khoản 3 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.”

b) Bổ sung khoản 4 như sau:

“4. Nguồn vốn hiện có của Quỹ phát triển đất (gồm vốn điều lệ đã được cơ quan, người có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật, nguồn vốn khác theo quy định của pháp luật) tính đến ngày Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt kiện toàn tổ chức bộ máy, sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ được tính vào vốn điều lệ ban đầu của Quỹ xác định theo quy định tại Điều 13 Nghị định này theo Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; 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 trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày có Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về xác định nguồn vốn hiện có được tính vào vốn điều lệ ban đầu của Quỹ, Quỹ có trách nhiệm nộp khoản chênh lệch này vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.”

Điều 3. Điều khoản chuyển tiếp

1. Trường hợp từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, người sử dụng đất đã nộp khoản thu bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP thì được tính lại khoản tiền bổ sung theo quy định tại Nghị định này; trường hợp có chênh lệch tăng giữa số tiền đã nộp và số tiền tính lại thì người sử dụng đất được Nhà nước hoàn trả bằng cách trừ vào nghĩa vụ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hoặc nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật về quản lý thuế, hoặc hoàn trả bằng tiền theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước hoặc pháp luật khác có liên quan.

2. Trường hợp thời gian ổn định đơn giá thuê đất tiếp theo của dự án trong khoảng thời gian từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành và cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 10, khoản 11 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP thì kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, người sử dụng đất được tính lại tiền thuê đất theo nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 10a Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được bổ sung theo quy định tại khoản 28 Điều 1 Nghị định này); trường hợp số tiền thuê đất đã nộp của năm 2024 và năm 2025 (nếu có) cao hơn số tiền thuê đất tính lại thì được Nhà nước hoàn trả bằng cách trừ vào nghĩa vụ tiền thuê đất của các năm tiếp theo hoặc trừ vào nghĩa vụ tài chính khác.

Điều 4. 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 Điều 13 Nghị định số 125/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 6 năm 2025 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

PHỤ LỤC

SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MẪU TẠI PHỤ LỤC KÈM THEO NGHỊ ĐỊNH SỐ 103/2024/NĐ-CP NGÀY 30 THÁNG 7 NĂM 2024 CỦA CHÍNH PHỦ

(Kèm theo Nghị định số/2025/NĐ-CP ngày tháng năm 2025 của Chính phủ)

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

TÊN CƠ QUAN THUẾ CẤP TRÊN TÊN CƠ QUAN THUẾ BAN HÀNH THÔNG BÁO -----	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc -----
--	--

Số:/TB-.....

....., ngày tháng ... năm

THÔNG BÁO NỘP TIỀN

Về tiền sử dụng đất

☐ Thông báo lần đầu

☐ Thông báo điều chỉnh , bổ sung

Căn cứ Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành:

Căn cứ pháp luật về tiền sử dụng đất và các văn bản hướng dẫn thi hành;

<Trường hợp ban hành Thông báo lần đầu: Căn cứ hồ sơ và phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số.....ngày.... tháng.....năm.... của ...<Tên cơ quan tiếp nhận hồ sơ về giải quyết thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất>...; số liệu xác định của Ủy ban nhân dân cấp xã về tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư hoặc số tiền thuê đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp (nếu có)>.

<Trường hợp ban hành thông báo điều chỉnh, bổ sung: Căn cứ hồ sơ và văn bản điều chỉnh số..... ngày.... tháng.....năm của ... (Tên cơ quan tiếp nhận hồ sơ về giải quyết thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất)...>.

... <Tên cơ quan thuế>... xác định và thông báo tiền sử dụng đất phải nộp như sau:

I. THÔNG TIN NGƯỜI NỘP THUẾ

1. Tên người sử dụng đất:

2. Mã số thuế:.....

3. Địa chỉ:.....

4. Số điện thoại:Email:

5. Tên đại lý thuế hoặc người được ủy quyền (nếu có):

6. Mã số thuế:

7. Địa chỉ:

II. THÔNG TIN VỀ ĐẤT

1. Thửa đất số: Tờ bản đồ số:

2. Địa chỉ:

2.1. Số nhà: Toà nhà:.....

Ngõ/hẻm:..... Đường/Phố:.....

Thôn/Xóm/Áp:

2.2. Phường/Xã/Đặc khu hải đảo:

2.3. Tỉnh/Thành phố:.....

3. Vị trí theo Bảng giá đất:

3.1. Đường/Đoạn đường/Khu vực:

3.2. Vị trí thửa đất (1, 2, 3, 4...):

4. Mục đích sử dụng đất:

5. Mục đích sử dụng đất trước khi chuyển mục đích:

6. Nguồn gốc đất (*Nhà nước giao/chuyển từ thuê sang giao...*):

7. Thời hạn sử dụng đất:

7.1. Ôn định lâu dài ☐

7.2. Có thời hạn: ...năm. Từ ngày/...../..... đến ngày:/...../.....

7.3. Gia hạnnăm. Từ ngày/...../..... đến ngày:/...../.....

8. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất từ ngày:/...../.....

9. Diện tích thửa đất (m^2):

10. Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất:

10.1. Đất ở:

10.1.1. Trong hạn mức giao đất ở:

10.1.2. Ngoài hạn mức giao đất ở:

10.2. Đất nghĩa trang, nghĩa địa:

10.3. Trường hợp khác:

11. Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất:

12. Hình thức sử dụng đất:

13. Giá đất tính tiền sử dụng đất ($\text{đồng}/m^2$):

III. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ

1. Giá của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng:

2. Giá của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng:

3. Người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất theo mức:

3.1. Chênh lệch giữa tiền sử dụng đất của 2 loại đất khi chuyển mục đích:

3.2. Bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất của 2 loại đất:

3.3. Bằng 20% giá đất quy định tính thu tiền sử dụng đất:

3.4. Bằng 30% giá đất quy định tính thu tiền sử dụng đất:

3.5. Bằng 40% giá đất quy định tính thu tiền sử dụng đất:

3.6. Bằng 50% giá đất quy định tính thu tiền sử dụng đất:

3.7. Bằng 60% giá đất quy định tính thu tiền sử dụng đất:

3.8. Bằng 70% giá đất quy định tính thu tiền sử dụng đất:

3.9. Bằng 100% tiền sử dụng đất:

3.10 Trường hợp khác:

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

4.1. Tiền sử dụng đất phải nộp: đồng.

4.2. 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.

4.3. 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.

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

5. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các khoản giảm trừ khác (nếu có):đồng

5.1. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoàn trả cho ngân sách nhà nước được trừ vào tiền sử dụng đất:.....đồng

5.2. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tự nguyện ứng trước được trừ vào tiền sử dụng đất:.....đồng

5.2.1 Phân bổ được trừ.....đồng

5.2.2 Không được trừ tính vào chi phí đầu tư của dự án.....đồng

5.3. Các khoản giảm trừ khác:.....đồng

6. Giảm tiền sử dụng đất (nếu có):

6.1. Lý do giảm:.....

6.2. Thời gian giảm:

6.3. Số tiền giảm:.....đồng

7. Số tiền còn phải nộp ngân sách nhà nước [(7) = (4) - (5) - (6.3)]:.....đồng*(Viết bằng chữ:.....)*

8. 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>.

IV. THÔNG TIN NỘP NGÂN SÁCH (Người nộp thuế, ngân hàng, kho bạc nhà nước phải ghi đầy đủ các thông tin dưới đây trên chứng từ nộp tiền khi nộp tiền vào ngân sách nhà nước):

1. Tên người nộp thuế:

2. Mã số thuế:

3. Tài khoản thu ngân sách nhà nước của kho bạc nhà nước: <Tên kho bạc nhà nước> tỉnh, thành phố.....mở tại ngân hàng: <Tên ngân hàng thương mại nơi kho bạc nhà nước mở tài khoản>.

4. Tên cơ quan quản lý thu:, Mã cơ quan quản lý thu:.....

5. Tên Chương:, Mã Chương:

6. Tên Nội dung kinh tế (Tiểu mục):, Mã Tiểu mục:

7. Tên địa bàn hành chính:, Mã địa bàn hành chính:

8. Mã định danh hồ sơ (nếu có):

Trường hợp người nộp thuế chậm nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước sau thời hạn nộp theo thông báo này (trừ trường hợp được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định) thì ngoài số tiền sử dụng đất phải nộp, người nộp thuế phải tự xác định số tiền chậm nộp (= số ngày chậm nộp x 0,03%/ngày); nộp đầy đủ tiền sử dụng đất phải nộp và tiền chậm nộp vào ngân sách nhà nước.

Nếu có vướng mắc, đề nghị người nộp tiền sử dụng đất liên hệ với ... <Tên cơ quan thuế>... theo số điện thoại:địa chỉ:.....để được hướng dẫn cụ thể.

< Trường hợp thông báo điều chỉnh, bổ sung mà thay thế cho Thông báo đã ban hành: Thông báo này thay thế Thông báo số.... ngày... tháng... năm.....của ... về việc.....>.

....<Tên cơ quan thuế>... thông báo để người sử dụng đất được biết và thực hiện.

Nơi nhận:

- <Người nộp thuế>;
- <Cơ quan tiếp nhận hồ sơ của NNT>;
- <Các bộ phận có liên quan>;
- Lưu: VT, bộ phận ban hành TB.

TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ
BAN HÀNH THÔNG BÁO
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Ghi chú: Phần nội dung chữ in nghiêng ghi trong dấu < > chỉ là trường hợp ví dụ, cơ quan thuế căn cứ vào hồ sơ cụ thể để điều thông tin tương ứng.

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

TÊN CƠ QUAN THUẾ CẤP TRÊN TÊN CƠ QUAN THUẾ BAN HÀNH THÔNG BÁO -----	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc -----
---	--

Số:/TB-CT(CCT)

....., ngày tháng ... năm

THÔNG BÁO NỢ TIỀN

Về tiền sử dụng đất

(Áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất)
 Căn cứ Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành;
 Căn cứ pháp luật về tiền sử dụng đất và các văn bản hướng dẫn thi hành;
 Căn cứ Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số.....ngày.... tháng....năm của ... <Tên cơ quan tiếp nhận hồ sơ về giải quyết thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất> ...; số liệu xác định của Ủy ban nhân dân cấp xã về Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp (nếu có).

...<Tên cơ quan thuế>... xác định và thông báo nộp tiền sử dụng đất như sau:

I. THÔNG TIN VỀ NGƯỜI NỘP THUẾ

1. Tên người sử dụng đất:
2. Mã số thuế:
3. Địa chỉ:
4. Điện thoại:; Email:
5. Tên đại lý thuế (nếu có):
6. Mã số thuế:.....
7. Địa chỉ:

II. THÔNG TIN VỀ ĐẤT

1. Thửa đất số: Tờ bản đồ số:
2. Địa chỉ:
- 2.1. Số nhà: Toà nhà:Ngõ/hẻm:.....đường/phố:.....
 Thôn/xóm/ấp:.....
- 2.2. Phường/Xã/Đặc khu hải đảo:
- 2.3. Tỉnh/thành phố:

3. Vị trí theo Bảng giá đất:

3.1. Đường/đoạn đường/khu vực:

3.2. Vị trí thửa đất (1, 2, 3, 4...):

4. Mục đích sử dụng đất:

5. Nguồn gốc đất (Nhà nước giao/chuyển từ thuê sang giao...):

6. Thời hạn sử dụng đất:

6.1. Ổn định lâu dài ☐

6.2. Có thời hạn: ...năm. Từ ngày .../.../.... đến ngày: .../.../....

6.3. Gia hạn:năm. Từ ngày .../.../.... đến ngày: .../.../....

7. Ngày có quyết định giao đất tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền:.....

8. Diện tích đất (m^2):.....

9. Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất:

9.1. Trong hạn mức giao đất ở:

9.2. Ngoài hạn mức giao đất ở:

10. Hình thức sử dụng đất:

11. Giá đất tính tiền sử dụng đất ($\text{đồng}/m^2$):**III. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ**

1. Tổng số tiền sử dụng đất 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.

2. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất được trừ vào tiền sử dụng đất (nếu có):.....đồng

3. Số tiền được ghi nợ [(3) = (1) - (2)]:.....đồng

(Viết bằng chữ:)

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 di chuyển, 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>.

IV. THÔNG TIN NỘP NGÂN SÁCH (Người nộp thuế, ngân hàng, kho bạc nhà nước phải ghi đầy đủ các thông tin dưới đây trên chứng từ nộp tiền vào ngân sách nhà nước)

1. Tên người nộp thuế:

2. Mã số thuế:

3. Tài khoản thu ngân sách nhà nước của kho bạc nhà nước: <Tên kho bạc nhà nước> tỉnh, thành phố.....mở tại ngân hàng: <Tên ngân hàng thương mại nơi kho bạc nhà nước mở tài khoản>.

4. Tên cơ quan quản lý thu:, Mã cơ quan quản lý thu:

5. Tên Chương:, Mã Chương:.....

6. Tên nội dung kinh tế (Tiểu mục):, Mã Tiểu mục:

7. Tên địa bàn hành chính:....., Mã địa bàn hành chính:.....

8. Mã định danh hồ sơ (nếu có):

Trường hợp người nộp thuế, chậm nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước sau thời hạn nộp theo thông báo này (trừ trường hợp được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định) thì ngoài số tiền sử dụng đất phải nộp, người nộp thuế phải tự xác định số tiền chậm nộp (= số ngày chậm nộp x 0,03%/ngày); nộp đầy đủ tiền sử dụng đất phải nộp và tiền chậm nộp vào ngân sách nhà nước.

Nếu có vướng mắc, đề nghị người nộp tiền sử dụng đất liên hệ với ... <Tên cơ quan thuế>... theo số điện thoại:..... địa chỉ:.....để được hướng dẫn cụ thể.

....<Tên cơ quan thuế>... thông báo để người nộp tiền sử dụng đất được biết và thực hiện.

Nơi nhận:

- <Người nộp thuế>;
- <Các bộ phận có liên quan>;
- Lưu: VT, bộ phận ban hành TB.

**TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ
BAN HÀNH THÔNG BÁO**
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Ghi chú: Phần nội dung in nghiêng ghi trong dấu < > chỉ là trường hợp ví dụ, cơ quan thuế căn cứ vào hồ sơ cụ thể để điền thông tin tương ứng.

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

TÊN CƠ QUAN THUẾ CẤP TRÊN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÊN CƠ QUAN THUẾ	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
BAN HÀNH THÔNG BÁO	-----

Số: /TB-.....

....., ngày tháng ... năm

THÔNG BÁO NỘP TIỀN

Về tiền thuê đất theo hình thức nộp hàng năm

- | | |
|--|--|
| ☐ Thông báo lần đầu | ☐ Thông báo từ năm thứ hai trở đi |
| ☐ Thông báo điều chỉnh, bổ sung | |

Căn cứ Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ pháp luật về tiền thuê đất và các văn bản hướng dẫn thi hành;

<Trường hợp ban hành thông báo lần đầu, từ năm thứ hai trở đi: Căn cứ hồ sơ và phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số ngày.... tháng....năm của ... (tên cơ quan tiếp nhận hồ sơ về giải quyết thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất)...; số liệu xác định của Ủy ban nhân dân cấp xã về kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (nếu có);

hoặc hồ sơ khai thuê của người nộp thuế (trường hợp chưa có quyết định cho thuê, hợp đồng cho thuê đất) và văn bản cung cấp thông tin số.....ngày... tháng....năm của ...*(tên cơ quan tiếp nhận hồ sơ về giải quyết thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất)*.....>;

<Trường hợp ban hành thông báo điều chỉnh, bổ sung: Căn cứ hồ sơ và văn bản cung cấp thông tin số..... ngày.... tháng.....năm của ...*(Tên cơ quan tiếp nhận hồ sơ về giải quyết thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất)*.... hoặc văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định số tiền thuê đất phải nộp đã thông báo cho người nộp thuế không phù hợp với quy định của pháp luật; cho phép gia hạn sử dụng đất trong trường hợp chậm đưa đất vào Sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư; hoặc hồ sơ khai bổ sung của người nộp thuế>.

...(Tên cơ quan thuế)... xác định và thông báo tiền thuê đất phải nộp năm ... như sau:

A. THÔNG TIN VỀ NGƯỜI NỘP THUẾ

1. Tên người nộp thuế:
2. Mã số thuế:
3. Địa chỉ:
4. Số điện thoại: Email:.....
5. Tên đại lý thuế (nếu có):
6. Mã số thuế:
7. Địa chỉ:

B. THÔNG TIN VỀ ĐẤT

1. Thửa đất số: Tờ bản đồ số:.....
2. Địa chỉ:
 - 2.1. Số nhà:Toà nhà:.....ngõ/hẻm:.....đường/phố:.....
Thôn/xóm/ấp:
 - 2.2. Phường/Xã/Đặc khu hải đảo:
 - 2.3. Tỉnh/thành phố:
3. Vị trí theo Bảng giá đất:
 - 3.1. Đường/đoạn đường/khu vực:
 - 3.2. Vị trí thửa đất (1, 2, 3, 4...):
4. Mục đích sử dụng đất:
5. Nguồn gốc đất *(Nhà nước cho thuê/chuyển từ giao sang thuê...)*:
6. Thời hạn thuê đất (năm):
7. Diện tích đất thuê (m²):
- 7.1. Diện tích phải nộp tiền thuê:
- 7.2. Diện tích không phải nộp tiền thuê:

C. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ

I. TIỀN THUẾ ĐẤT

1. Đơn giá thuê đất:
2. Tổng số tiền thuê đất 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.

**3. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các khoản giảm trừ khác (nếu có):
.....đồng**

3.1. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoàn trả cho ngân sách nhà nước được trừ vào tiền thuê đất:đồng

3.2. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tự nguyện ứng trước được trừ vào tiền thuê đất (nếu có):đồng

3.3. Các khoản giảm trừ khác: đồng

4. Giảm tiền thuê đất (nếu có):

4.1. Lý do giảm:(nêu điều khoản áp dụng)

4.2. Thời gian giảmđồng

4.3. Số tiền giảm:đồng

5. Số tiền còn phải nộp ngân sách nhà nước $[(5)=(2)-(3)-(4.3)]$:đồng

(Viết bằng chữ:)

6. Thời hạn nộp tiền:

<Đối với thông báo lần đầu: Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo này>.

<Đối với thông báo từ năm thứ hai trở đi:

- Kỳ thứ nhất nộp 50% chậm nhất là ngày 31 tháng 5;

- Kỳ thứ hai nộp đủ phần còn lại chậm nhất là ngày 31 tháng 10;

- Trường hợp người nộp thuế nộp một lần tiền thuê đất cho cả năm thì thời hạn nộp chậm nhất là ngày 31/5 trong năm>.

<Đối với Thông báo điều chỉnh, bổ sung theo hồ sơ khai điều chỉnh của NNT: Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo này>.

<Đối với Thông báo điều chỉnh, bổ sung theo văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền:

- Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo, người thuê đất phải nộp 50% tiền thuê đất theo thông báo này;

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

II. THÔNG TIN NỘP NGÂN SÁCH (Người nộp thuế, ngân hàng, kho bạc nhà nước phải ghi đầy đủ các thông tin dưới đây trên chứng từ nộp tiền khi nộp tiền vào ngân sách nhà nước):

1. Tên người nộp thuế:

2. Mã số thuế:

3. Tài khoản thu ngân sách nhà nước của kho bạc nhà nước: <Tên kho bạc nhà nước> tỉnh, thành phố mở tại ngân hàng: <Tên ngân hàng thương mại nơi kho bạc nhà nước mở tài khoản>.

4. Tên cơ quan quản lý thu:....., Mã cơ quan quản lý thu:.....

5. Tên Chương:, Mã Chương:

6. Nội dung kinh tế (Tiểu mục):

Tên nội dung kinh tế (Tiểu mục):	Mã Tiểu mục
.....	
.....	

7. Tên địa bàn hành chính:, Mã địa bàn hành chính:

8. Mã định danh hồ sơ (nếu có):

Trường hợp người nộp thuế chậm nộp tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước sau thời hạn nộp theo thông báo này thì ngoài số tiền thuê đất phải nộp, người nộp thuế phải tự xác định số tiền chậm nộp (= số ngày chậm nộp x 0,03%/ngày); nộp đầy đủ tiền thuê đất phải nộp và tiền chậm nộp vào ngân sách nhà nước.

Nếu có vướng mắc, đề nghị người nộp thuế liên hệ với ... (Tên cơ quan thuế)... theo số điện thoại: địa chỉ: để được hướng dẫn cụ thể.

< Trường hợp thông báo điều chỉnh, bổ sung mà thay thế cho Thông báo đã ban hành: Thông báo này thay thế Thông báo số.... ngày... tháng... năm của ... về việc.....>.

..., <Tên cơ quan thuế>... thông báo để người nộp thuế được biết và thực hiện.

**TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ
BAN HÀNH THÔNG BÁO**
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Nơi nhận:

- <Người nộp thuế>;
- <Cơ quan tiếp nhận hồ sơ của NNT>;
- <Các bộ phận có liên quan>;
- Lưu: VT, bộ phận ban hành TB.

Ghi chú: Phần nội dung in nghiêng ghi trong dấu ◇ chỉ là trường hợp ví dụ, cơ quan thuế căn cứ vào hồ sơ cụ thể để điền thông tin tương ứng.

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

TÊN CƠ QUAN THUẾ CẤP TRÊN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÊN CƠ QUAN THUẾ Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
BAN HÀNH THÔNG BÁO

Số:/TB-.....

....., ngày tháng ... năm

THÔNG BÁO NỘP TIỀN

Về tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê

☐ Thông báo lần đầu

☐ Thông báo điều chỉnh, bổ sung

Căn cứ Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ pháp luật về tiền thuê đất và các văn bản hướng dẫn thi hành;

<Trường hợp ban hành thông báo lần đầu: Căn cứ hồ sơ và phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số..... ngày.... tháng..... năm của ... (Tên cơ quan tiếp nhận hồ sơ về giải quyết thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất)...; số liệu xác định của Ủy ban nhân dân cấp xã về kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (nếu có); hoặc hồ sơ khai thuế của người nộp thuế và văn bản cung cấp thông tin số..... ngày.... tháng..... năm

của ... (Tên cơ quan tiếp nhận hồ sơ về giải quyết thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất).....>;

<Trường hợp ban hành thông báo điều chỉnh, bổ sung: Căn cứ hồ sơ và văn bản điều chỉnh số..... ngày.... tháng.....năm của ... (Tên cơ quan tiếp nhận hồ sơ về giải quyết thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất)....; hoặc hồ sơ khai bổ sung, điều chỉnh của người nộp thuế>.

...(Tên cơ quan thuế)... xác định và thông báo tiền thuê đất phải nộp như sau:

A. THÔNG TIN NGƯỜI NỘP THUẾ

1. Tên người nộp thuế:
2. Mã số thuế:
3. Địa chỉ:
4. Số điện thoại:Email:
5. Tên đại lý thuế (nếu có):
6. Mã số thuế:
7. Địa chỉ:

B. THÔNG TIN VỀ ĐẤT

1. Thửa đất số: Tờ bản đồ số:.....
2. Địa chỉ:
 - 2.1. Số nhà:.....Toà nhà:.....Ngõ/hẻm:.....
Đường/phố:..... Thôn/xóm/ấp:
 - 2.2. Phường/Xã/Đặc khu hải đảo:.....
 - 2.3. Tỉnh/Thành phố:
3. Vị trí theo Bảng giá đất:.....
 - 3.1. Đường/đoạn đường/khu vực:
 - 3.2. Vị trí (1, 2, 3, 4...):.
4. Mục đích sử dụng đất:
5. Nguồn gốc đất (Nhà nước cho thuê/chuyển từ giao sang thuê...):
6. Thời hạn thuê đất (năm):
7. Diện tích đất thuê (m²):
- 7.1. Diện tích phải nộp tiền thuê:.....
- 7.2. Diện tích không phải nộp tiền thuê:

C. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ

I. THUẾ ĐẤT

1. Đơn giá thuê đất:
2. Tổng số tiền thuê đất 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.

3. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các khoản giảm trừ khác (nếu có):đồng.
- 3.1. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoàn trả cho ngân sách nhà nước được trừ vào tiền thuê đất:.....đồng
- 3.2. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tự nguyện ứng trước được trừ vào tiền thuê đất:đồng
- 3.3. Các khoản giảm trừ khác:đồng
4. Giảm tiền thuê đất (nếu có):
- 4.1. Lý do giảm:
- 4.2. Thời gian giảm:
- 4.3. Số tiền giảm:đồng
5. Số tiền còn phải nộp ngân sách nhà nước [(5)=(2)-(3)-(4.3)]:.....đồng
(Viết bằng chữ:.....)

6. Thời hạn nộp tiền:

<Đối với thông báo lần đầu hoặc thông báo điều chỉnh, bổ sung>:

- Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành thông báo, người thuê đất phải nộp 50% tiền thuê đất theo Thông báo này.
- Chậm nhất là 90 ngày kể từ ngày ban hành thông báo, người thuê đất phải nộp 50% tiền thuê đất còn lại theo Thông báo này.>
- Thời hạn nộp tiền thuê đất đối với hồ sơ khai điều chỉnh chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành Thông báo này.

II. THÔNG TIN NỘP NGÂN SÁCH (Người nộp thuế, ngân hàng, kho bạc nhà nước phải ghi đầy đủ các thông tin dưới đây trên chứng từ nộp tiền khi nộp tiền vào ngân sách nhà nước):

1. Tên người nộp thuế:
2. Mã số thuế:
3. Tài khoản thu ngân sách nhà nước của kho bạc nhà nước: <Tên kho bạc nhà nước> tỉnh, thành phố.....mở tại ngân hàng: <Tên ngân hàng thương mại nơi kho bạc nhà nước mở tài khoản>.
4. Tên cơ quan quản lý thu:....., Mã cơ quan quản lý thu:
5. Tên Chương:, Mã Chương:
6. Nội dung kinh tế (Tiểu mục):

Tên nội dung kinh tế (Tiểu mục)	Mã Tiểu mục
.....	
.....	
.....	

7. Tên địa bàn hành chính:....., Mã địa bàn hành chính:

8. Mã định danh hồ sơ (nếu có):

Trường hợp người nộp thuế chậm nộp tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước sau thời hạn nộp theo thông báo này thì ngoài số tiền thuê đất phải nộp, người nộp thuế phải tự xác định số tiền chậm nộp (= số ngày chậm nộp x 0,03%/ngày): nộp đầy đủ tiền thuê đất phải nộp và tiền chậm nộp vào ngân sách nhà nước.

Nếu có vướng mắc, đề nghị người nộp thuế liên hệ với ... (Tên cơ quan thuế)... theo số điện thoại:địa chỉ:để được hướng dẫn cụ thể.

<Trường hợp thông báo điều chỉnh, bổ sung mà thay thế cho Thông báo đã ban hành: Thông báo này thay thế Thông báo số.... ngày... tháng... năm của ... về việc.....>.

....<Tên cơ quan thuế>... thông báo đề người nộp thuế được biết và thực hiện.

Nơi nhận:

- <Người nộp thuế>;
- <Cơ quan tiếp nhận hồ sơ của NNT>;
- <Các bộ phận có liên quan>;
- Lưu: VT, bộ phận ban hành TB.

**TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ
BAN HÀNH THÔNG BÁO**
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Ghi chú: Phần nội dung ghi trong dấu < > chỉ là trường hợp ví dụ, cơ quan thuế căn cứ vào hồ sơ cụ thể để điền thông tin tương ứng.

5. Sửa đổi, bổ sung Mẫu số 02: Quyết định về việc giảm tiền sử dụng đất:

THUẾ TỈNH, THÀNH PHỐ: ...
THUẾ CƠ SỞ:

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

Số: /QĐ-.....

....., ngày tháng ... năm

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giảm tiền sử dụng đất đối với ...

(tên tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân)....

CHỨC DANH TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ RA QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Quyết định số.....ngày.....tháng.....năm của..... quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Cục thuế/Thuế tỉnh, thành phố/ Thuế cơ sở;

Căn cứ Phiếu chuyển Thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số ... để xác định nghĩa vụ tài chính;

Căn cứ văn bản đề nghị giảm tiền sử dụng đất số..... ngày... tháng... năm... kèm theo hồ sơ về đất.....

Theo đề nghị của

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giảm tiền sử dụng đất cho.....(tên tổ chức, hộ gia đình, cá nhân).....tại địa chỉ khu đất.... có diện tích.....m² đất, với tổng số tiền sử dụng đất được giảm là:.....đồng (Bằng chữ:), trong đó:

Lý do được giảm tiền sử dụng đất:

Điều 2. Trường hợp người sử dụng đất đối phải hoàn trả số tiền đã được giảm theo quy định khoản 6, khoản 7, khoản 10 Điều 17 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 thì phải nộp lại số tiền sử dụng đất được giảm theo quy định về chính sách và giá đất tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất cộng thêm một khoản tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế của thời gian đã được giảm.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

...(Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân)..., ...(trưởng các bộ phận liên quan của cơ quan thuế)... chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 3:
- Lưu: VT,

**TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ
RA QUYẾT ĐỊNH**
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

6. Sửa đổi, bổ sung Mẫu số 03: Thông báo về việc xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất:

THUẾ TỈNH, THÀNH PHỐ: ...
THUẾ CƠ SỞ:

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

Số:

....., ngày tháng ... năm

THÔNG BÁO

Về việc xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất

Căn cứ số liệu về nghĩa vụ về tiền sử dụng đất phải nộp của hộ gia đình, cá nhân do cơ quan thuế đang theo dõi, quản lý trên sổ theo dõi nợ tiền sử dụng đất và tình hình thanh toán nợ của người sử dụng đất.

(1) Thuế tỉnh, thành phố/ Thuế cơ sở < Tên cơ quan thuế> xác nhận <tên người sử dụng đất> đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất tại Thuế tỉnh, thành phố/ Thuế cơ sở <Tên cơ quan thuế> đến ngày.....tháng....năm.....

Hoặc: (2) Cơ quan thuế không xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ thuế theo yêu cầu của <người sử dụng đất> do số liệu của người sử dụng đất không khớp đúng với số liệu cơ quan thuế đang quản lý. Đề nghị người sử dụng đất liên hệ với cơ quan thuế để đối chiếu số liệu trước khi xác nhận.

Người sử dụng đất cần biết thêm chi tiết, xin vui lòng liên hệ với cơ quan thuế theo địa chỉ:
<Tên cơ quan thuế, bộ phận phòng, ban có thể liên hệ>

Địa chỉ: < số nhà, đường phố...>

Số điện thoại: E-mail:

Cơ quan thuế thông báo để người sử dụng đất biết, thực hiện.

Nơi nhận:

- <Tên, địa chỉ của người sử dụng đất>;
- Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai nơi có đất;
- <Tên các bộ phận có liên quan>;
- Lưu: VT, KK&KTT.

< TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ HOẶC TUG>
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

7. Sửa đổi, bổ sung Mẫu số 04: Sổ theo dõi thu tiền sử dụng đất:

THUẾ TỈNH, THÀNH PHỐ: ...
THUẾ CƠ SỞ:

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

SỐ THEO DÕI THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Năm:.....

STT	Tên người sử dụng đất	Mã số thuế	Thông báo nộp tiền sử dụng đất				Theo dõi thu nộp				Ghi chú
			Số	Ngày, tháng	Thời hạn nộp	Số tiền phải nộp	Số chứng từ	Ngày, tháng	Số tiền đã nộp	Số còn phải nộp	

Người lập biểu
(Họ và tên)

....., ngày tháng năm
Trưởng cơ quan thuế
 (Ký, đóng dấu, ghi rõ họ và tên)

8. Sửa đổi, bổ sung Mẫu số 02 Phụ lục II kèm theo Nghị định số 103/2024/NĐ-CP

THUẾ TỈNH, THÀNH PHỐ: ...
 THUẾ CƠ SỞ:

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

Số:/QĐ-.....

....., ngày tháng ... năm

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giảm tiền thuê đất cho... (tên người nộp thuế)...

CHỨC DANH TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ RA QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Quyết định số.... ngày tháng năm của..... quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Cục thuế/ Thuế tỉnh, thành phố/ Thuế cơ sở;

Căn cứ văn bản đề nghị giảm tiền thuê đất số ngày tháng năm kèm theo hồ sơ của (tên người nộp thuế, mã số thuế, địa chỉ)....;

Theo đề nghị của.....

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giảm tiền thuê đất cho.....(tên người nộp thuế, mã số thuế)....., trong thời gian ... năm, với tổng số tiền thuê đất được giảm là.....đồng
(Bằng chữ:.....).

Điều 2. Trường hợp người thuê đất phải hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền đã được miễn, giảm theo quy định tại khoản 9 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 thì phải nộp lại số tiền thuê đất được miễn, giảm theo quy định về chính sách và giá đất tại thời điểm được miễn, giảm tiền thuê đất cộng thêm một khoản tương đương với khoản tiền chậm nộp tiền thuê đất của thời gian đã được miễn, giảm.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

...(Tên người nộp thuế)..., ...(trưởng các bộ phận liên quan của cơ quan thuế),.... chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu: VT,...

TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ RA QUYẾT ĐỊNH

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

8. Bổ sung Mẫu số 05/LCHS vào Phụ lục II:

THUẾ TỈNH, THÀNH PHỐ: ...
THUẾ CƠ SỞ:

Số:/XN -.....

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày..... tháng năm

Kính gửi:.....

Căn cứ 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; Công văn số..... ngày....tháng....năm.... của Ủy ban nhân dân xã/phường..... về việc xác định số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng mà người sử dụng đất được khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp, Thuế tỉnh, thành phố/ Thuế cơ sở.....xác nhận:

- Tên người sử dụng đất:.....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Địa chỉ thửa đất thuê:(ghi tên xã, phường, đặc khu hải đảo, tỉnh; thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất cho thuê- ghi theo Quyết định cho thuê đất).
- Diện tích đất thuê..... m²; trong đó: diện tích phải nộp tiền thuê đất..... m², diện tích không phải nộp tiền thuê đất..... m² (ghi rõ bằng số và bằng chữ, đơn vị là mét vuông và theo Quyết định cho thuê đất).
- Thời hạn thuê đất là năm (ghi rõ số năm thuê đất bằng số và bằng chữ theo thời hạn thuê đất đã ghi trong Quyết định cho thuê đất), kể từ ngày ... tháng ... năm ... đến ngày ... tháng ... năm ...

Đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất đến hết ngày.... tháng... năm..../.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT

TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Hà Nội, ngày 17 tháng 7 năm 2025

**BẢN ĐÁNH GIÁ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH, VIỆC PHÂN QUYỀN, PHÂN CẤP,
BẢO ĐẢM BÌNH ĐẲNG GIỚI, VIỆC THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH DÂN TỘC
TRONG 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**

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Bộ Tài chính đã tiến hành đánh giá thủ tục hành chính, việc phân quyền, phân cấp, bảo đảm bình đẳng giới, việc thực hiện chính sách dân tộc trong 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 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐs-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất (sau đây gọi là dự thảo Nghị định). Kết quả như sau:

I. TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐÁNH GIÁ

1. Bối cảnh xây dựng dự thảo Nghị định

- Tại Nghị quyết số 04/NQ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ về đẩy mạnh phân cấp, phân quyền trong quản lý nhà nước, theo đó: kế thừa và phát huy hiệu quả các quy định hợp lý về phân cấp, phân quyền quản lý nhà nước giữa trung ương và địa phương; tiếp tục đổi mới và hoàn thiện các quy định của pháp luật để đẩy mạnh phân cấp, phân quyền nhằm phát huy tính chủ động, sáng tạo của các cấp, các ngành, khai thác hiệu quả và giải phóng các nguồn lực phát triển của địa phương; hoàn thiện cơ chế kiểm soát quyền lực giữa các cơ quan trong bộ máy nhà nước đi đôi với tăng cường thanh tra, kiểm tra, giám sát, kiểm soát quyền lực gắn với cá thể hóa trách nhiệm người đứng đầu, tăng cường tính công khai, minh bạch và trách nhiệm giải trình, bảo đảm nâng cao hiệu lực, hiệu quả tổ chức thi hành pháp luật trong điều kiện đẩy mạnh phân cấp, phân quyền quản lý nhà nước giữa trung ương và địa phương.

- Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Thường trực Nguyễn Hòa Bình - Phó Trưởng Ban chỉ đạo về tổng kết thực hiện Nghị quyết 18-NQ/TW của Chính phủ tại Văn bản số 48/CV-BCĐTKNQ18 ngày 03/5/2025 về việc đẩy mạnh phân quyền, phân cấp theo quy định của Luật Tổ chức Chính phủ, Luật Tổ chức chính quyền địa phương và triển khai mô hình chính quyền địa phương 02 cấp; trong đó yêu cầu khi xây dựng văn bản quy phạm pháp luật: quán triệt tinh thần đổi mới tư duy xây dựng pháp luật theo yêu cầu của Tổng Bí thư và quan điểm đẩy mạnh phân quyền, phân cấp tạo sự chủ động cho địa phương theo tinh thần: “địa phương quyết, địa phương làm, địa phương chịu trách nhiệm” gắn với việc triển khai mô hình chính quyền địa phương 02 cấp; tránh đẩy trách nhiệm lên Thủ tướng Chính phủ (Thủ tướng Chính phủ lãnh đạo công tác của Chính

phủ, không quyết định các vấn đề cụ thể thuộc trách nhiệm của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ với tư cách thành viên Chính phủ đối với ngành, lĩnh vực được phân công quản lý).

2. Mục đích, yêu cầu đánh giá: Đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, tăng cường tính chủ động, tự chịu trách nhiệm của các bộ, ngành, địa phương gắn với công tác kiểm tra, giám sát chặt chẽ của các cơ quan quản lý nhà nước trong việc quản lý, sử dụng, xử lý tài sản công đồng thời phải bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất trong hệ thống pháp luật đặc biệt là các nội dung đã được điều chỉnh tại Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 2025, Luật Tổ chức Chính phủ năm 2025.

II. KẾT QUẢ ĐÁNH GIÁ

1. Đánh giá tác động thủ tục hành chính:

Tại dự thảo Nghị định này không quy định thủ tục hành chính theo quy định của Nghị định số 63/2010/NĐ-CP ngày 08/6/2010 của Chính phủ về kiểm soát thủ tục hành chính (được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Nghị định số 48/2013/NĐ-CP ngày 14/5/2013 và Nghị định số 92/2017/NĐ-CP ngày 07/8/2017); 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.

2. Việc phân quyền, phân cấp:

Tại dự thảo Nghị định này không có nội dung phân cấp, phân quyền của Thủ tướng Chính phủ, các Bộ, cơ quan trung ương cho chính quyền địa phương do 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 không có các nội dung này.

Tuy nhiên, tại khoản 3 Điều 3 dự thảo Nghị định (sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 16 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP) quy định chuyển trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện về việc xác nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp về Ủy ban nhân dân cấp xã; đồng thời, bổ sung quy định về xác nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp đối với trường hợp dự án được giao đất trên địa bàn từ 02 xã trở lên nhằm đảm bảo phù hợp với chủ trương của Đảng, nhà nước về sắp xếp, tinh gọn bộ máy và triển khai mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.

3. Việc bảo đảm bình đẳng giới: Dự thảo Nghị định không có nội dung liên quan đến bảo đảm bình đẳng giới.

4. Việc thực hiện chính sách dân tộc:

Tại khoản 14 dự thảo Nghị định (bổ sung điểm d khoản 1 Điều 40 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP) quy định bổ sung giảm tiền thuê đất đối với gia đình, cá nhân là người dân tộc thiểu số 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.

Căn cứ quy định của pháp luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật (điểm d khoản 1 Điều 27 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ), Bộ Tài chính đã có văn bản gửi xin ý kiến của Hội đồng Dân tộc của Quốc hội về hồ sơ dự thảo Nghị định (nội dung thực hiện chính sách dân tộc). Trên cơ sở ý kiến tham gia của Hội đồng Dân tộc, Bộ Tài chính hoàn thiện nội dung liên quan đến việc chính sách dân tộc tại khoản 14 dự thảo Nghị định (bổ sung điểm đ khoản 1 Điều 40 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP)/.





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

Hà Nội, ngày ... tháng ... năm 2025

Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý, phản biện xã hội về dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 quy định về quỹ phát triển đất

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18/02/2025, Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ; Bộ Tài chính đã dự thảo Nghị định của Chính phủ quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai và 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, gửi xin ý kiến các Bộ, ngành, địa phương, Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam, Ủy ban Trung ương Mặt trận tổ quốc Việt Nam (các Công văn số 7127/BTC-QLCS ngày 24/5/2025 và số 7783/BTC-QLCS ngày 06/6/2025); đồng thời có các Công văn số 7128/BTC-QLCS ngày 24/5/2025 gửi Cổng Thông tin điện tử Chính phủ đề nghị đăng tải nội dung các bản dự thảo nêu trên để lấy ý kiến rộng rãi.

Trên cơ sở ý kiến của các cơ quan, tổ chức, cá nhân theo đề nghị tại các Công văn số 7127/BTC-QLCS ngày 24/5/2025 và số 7783/BTC-QLCS ngày 06/6/2025 nêu trên, Bộ Tài chính đã tổng hợp đầy đủ các ý kiến góp ý và giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý liên quan đến nội dung sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, Nghị định số 104/2024/NĐ-CP như sau:

NHÓM VẤN ĐỀ HOẶC ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
Các đơn vị thống nhất hoàn toàn với nội dung dự thảo	Bộ, ngành (20):	Hội Nhà báo Việt Nam, Văn phòng Chủ tịch nước, Hội Nông dân Việt Nam, Đài tiếng nói Việt Nam, Viện HL KH&CN Việt Nam, Hội Chữ thập đỏ Việt Nam, Hội CCB, Đài THVN, Thông tấn xã VN, Bộ Dân tộc và Tôn giáo, VPCP, Học viện CTQG HCM, ĐHQG Hà Nội, Bộ Y tế, Tòa án nhân dân tối cao, Ngân hàng nhà nước, Liên hiệp các tổ chức hữu nghị, Hội Người cao tuổi, Tổng liên đoàn LĐ VN, Văn phòng Quốc hội.	

	Địa phương (15): STC tỉnh Vĩnh Phúc, STC Ninh Bình, STC thành phố Huế, STC Bắc Ninh, STC Cà Mau, STC Khánh Hòa, STC Đồng Tháp, STC Hà Giang, STC Hậu Giang, STC Sóc Trăng, STC Gia Lai, UBND tỉnh Tây Ninh, UBND tỉnh Bình Phước, UBND tỉnh Vĩnh Long, STC Phú Yên, Doanh nghiệp (17): TCT Giấy, TCT Giấy VN, TĐ Hóa chất VN, TĐ Dệt may VN, TCT CN Tàu thủy VN, TCT viễn thông Mobifone, TĐ Cao Su VN, STC Hưng Yên, TCT Hàng Hải, NH Chính sách XH, TCT Thuốc lá VN, TCT ĐT KD vốn nhà nước, TĐ Bưu chính viễn thông VN, TĐ Dầu khí, TĐ Cao su VN, TCT Thép VN, TCT LT miền Bắc		
Về căn cứ ban hành dự thảo Nghị định	UBND tỉnh Lạng Sơn	Đề nghị chỉnh sửa thành: “<i>Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024</i>”. Lý do: Đề phù hợp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 68 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP	Tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Nghị định.
	STC Hòa Bình	Đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh căn cứ ban hành thứ hai (từ trên xuống) như sau: “<i>Căn cứ Luật Đất đai 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 ngày 29 tháng 6 năm 2024</i>”;	Tiếp thu hoàn thiện dự thảo Nghị định.
Về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng	Bộ Tư pháp, STC Ninh	Theo quy định của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản	Tiếp thu bỏ Điều 1 dự thảo Nghị định quy định về phạm vi điều chỉnh, Điều 2 dự thảo Nghị định

	Thuận	quy phạm pháp luật, đây là dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều nên theo Nghị định số 78/2025/NĐ-CP không cần quy định điều khoản phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng	quy định về đối tượng áp dụng.
I. NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 103/2024/NĐ-CP			
Khoản 1 Điều 3 dự thảo Nghị định (Bổ sung khoản 4 Điều 1 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP) “4. Khoản thu khác theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai”.	Hội Luật gia VN	- Đề nghị làm rõ hơn “<i>Khoản thu khác</i>” này bao gồm những nội dung cụ thể nào hoặc có quy định cụ thể về nguyên tắc xác định, quản lý, sử dụng các khoản thu này để tránh cách hiểu khác nhau và đảm bảo tính minh bạch, thống nhất trong thực hiện. Nếu có thể, nên có một điều hoặc khoản riêng hướng dẫn cụ thể về nội dung này, hoặc dẫn chiếu đến văn bản khác nếu đã có.	- “<i>Khoản thu khác</i>” được quy định tại điểm i khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai. Theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, “<i>Khoản thu khác</i>” là khoản thu bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai, khoản 3 Điều 1, Điều 15, khoản 4 Điều 30, khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.
Khoản 2 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi khoản 3 Điều 12 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP) “...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: $\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận}}{\text{Diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận}} \times \frac{\text{Giá đất ở quy định tại}}{\text{Giá đất ở quy định tại}} \times 70\%$	STC các tỉnh Bắc Kạn, Bắc Giang	Tại Khoản 2 Điều 3 dự thảo Nghị định quy định: “... <u>Trường hợp... 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...</u>” - Đề nghị bổ sung thêm nội dung: “...Việc 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, do cơ quan quản lý đất đai chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện quy đổi trước khi chuyển thông tin địa chính đến Cơ quan Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định”	Việc quy đổi ra tỷ lệ diện tích đất đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất là một trong những quy trình tính tiền sử dụng đất; thuộc nhiệm vụ của cơ quan thuế. Tại Điều 44 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP đã quy định trách nhiệm của các cơ quan chức năng của địa phương như nêu trên.

<i>nhận là đất ở Bảng giá đất</i> <i>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.</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 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>		Lý do: Thực tế trong quá trình thực hiện vừa qua các huyện, thành phố trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn phát sinh khó khăn trong việc không quy định cụ thể cơ quan nào là cơ quan chủ trì xác định số tiền người sử dụng đất đã nộp và quy đổi ra tỷ lệ % diện tích đất đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất. Trong dự thảo Nghị định chưa quy định rõ, cơ quan nào có trách nhiệm xác định số tiền mà người sử dụng đất đã nộp và thực hiện quy đổi ra tỷ lệ % diện tích đất đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất để cơ quan thuế có căn cứ xác định số tiền sử dụng đất còn phải nộp.	
	STC tỉnh Hà Tĩnh	- Đề nghị sửa đổi khoản 2 Điều 3 dự thảo Nghị định như sau: "2. Sửa đổi khoản 3 Điều 12 như sau: ... <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 theo chính sách và giá đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ."</i> Lý do: Quy định chính sách và thời điểm cụ thể tránh hiểu lầm khi xác định tính tiền sử dụng đất.	Thời điểm tính tiền sử dụng đất khi được cấp GCN đã được quy định tại điểm b khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai nên không cần nhắc lại ở ND.
	Hội Luật gia VN	- Cần rà soát lại các trường hợp cụ thể để đảm bảo không bỏ sót hoặc gây chồng chéo với các quy định khác về thời điểm xác định giá đất. Ví dụ, trong trường hợp có nhiều quyết định liên quan, cần xác định rõ quyết định nào là cơ sở để tính tiền sử dụng đất.	Tiếp thu và rà soát để tránh chồng chéo tại dự thảo Nghị định.
	STC	- Dự thảo ghi <i>"c) Đối với phần diện tích còn</i>	Tiếp thu và hoàn thiện tại

	Hòa Bình	<i>lại ...tính theo giá đất ở quy định tại Bảng giá đất.” - Đề nghị bổ sung như sau: “c) Đối với phần diện tích còn lại...tính theo giá đất ở quy định tại Bảng giá đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ.”</i> Lý do: Xác định rõ chính sách và thời điểm tính tiền sử dụng đất.	điểm c như sau: “c) Đối với phần diện tích còn lại...tính theo giá đất ở quy định tại Bảng giá đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ.”
	UBND TP Hà Nội	Tại điểm c khoản 2 Điều 12 Nghị định 103/2024/NĐ-CP, đề xuất bổ sung như sau: “Điều 12... 2... 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 phần trăm diện tích đất đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm đã nộp tiền; Diện tích đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính được trừ vào phần diện tích được cấp Giấy chứng nhận trong hạn mức giao đất ở (nếu có), sau đó tiếp tục được trừ vào phần diện tích được cấp Giấy chứng nhận vượt hạn mức giao đất ở; 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.” Lý do: Pháp luật hiện hành chưa có quy định cụ thể về trừ phần diện tích đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất vào phần diện tích nào nên khi thực hiện thu tiền sử	Nội dung quy định tại c khoản 2 Điều 12 Nghị định 103/2024/NĐ-CP là kế thừa quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP đã được các địa phương thực hiện và không vướng mắc.

		dụng đất đối với phần diện tích còn lại theo khoản 3 Điều 10 Nghị định 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ phát sinh vướng mắc (do tỷ lệ thu tiền sử dụng đất với diện tích trong và ngoài hạn mức khác nhau).	
Khoản 3 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi điểm b, điểm c, điểm d khoản 2 Điều 16 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP) <i>“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:</i> <i>b) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một của liên thông chuyển các hồ sơ quy định tại điểm a khoản này cho Ủy ban nhân dân cấp xã.</i> <i>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.</i> <i>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</i>	UBND tỉnh Nghệ An STC tỉnh Yên Bái	- Tại khoản 1 Điều 16 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP có quy định về việc người sử dụng đất hoàn trả kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng vào NSNN trong trường hợp NSNN bố trí kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất mà được miễn tiền sử dụng đất. Tuy nhiên, chưa có quy định hoàn trả kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng vào NSNN trong trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất mà được giảm tiền sử dụng đất hoặc giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc dự án có nhiều hình thức sử dụng đất. Đề nghị bổ sung quy định để thực hiện. Đề nghị xem xét, bổ sung thêm nội dung thực hiện việc xác nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất đối với trường hợp dự án 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 thuộc 02 địa bàn xã trở lên.	- Theo quy định tại khoản 1 Điều 16 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP thì việc hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho Quỹ phát triển đất thực hiện theo quy định của pháp luật về quỹ phát triển đất, pháp luật về ngân sách nhà nước; Không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này. Tiếp thu ý kiến này, bổ sung điểm đ vào khoản 2 Điều 16 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP như sau: <i>“đ) Trường hợp dự án được giao đất trên địa bàn từ 02 xã trở lên thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư</i>

<i>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."</i>	STC tỉnh Thanh Hóa		<i>được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp."</i>
		- Đề nghị sửa đổi khoản 3 Điều 3 dự thảo Nghị định theo hướng sửa đổi điểm a, điểm b và bỏ nội dung điểm c khoản 2 Điều 16 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, cụ thể như sau: <i>"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:</i> <i>a) Người sử dụng đất phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập và nộp hồ sơ đề nghị khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cùng với hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất tại UBND cấp xã. Hồ sơ gồm:</i> ... <i>b) 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 thực hiện việc trừ số tiền ứng trước vào tiền sử dụng đất."</i> Lý do: Để phù hợp với quy định mới về phân định thẩm quyền theo đó UBND cấp xã phê duyệt phương án bồi thường; đồng thời, để	Tại khoản 2 Điều 16 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP đang quy định theo hướng kết hợp luân chuyển hồ sơ đề nghị khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cùng với hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất để giảm thủ tục phát sinh trong quá trình thực hiện. Do đó, đề nghị giữ như quy định hiện hành.

		giảm các bước trình tự thực hiện (<i>UBND cấp xã rà soát và có văn bản xác nhận, không phải qua Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông</i>).	
	Bộ Tư pháp	Tại Khoản 3 Điều 3 dự thảo Nghị định sửa đổi điểm b, điểm c, điểm d khoản 2 Điều 16 quy định: “ <i>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</i> ”, việc quy định như trên không rõ Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai thuộc cấp nào? trong bối cảnh việc bỏ cấp huyện sẽ chính thức được thực hiện từ ngày 01/7/2025, việc bỏ chính quyền cấp huyện thì Văn phòng đăng ký đất đai có duy trì hay không? Chi nhánh văn phòng liên xã	Tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định trách nhiệm của cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh, cấp xã, trách nhiệm của Văn phòng đăng ký đất đai và các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (đặt tại các đơn vị hành chính cấp xã hoặc khu vực liên xã, phường). Do đó, quy định tại khoản 2 Điều 16 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP là phù hợp.
Khoản 4 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi khoản 1, khoản 5, khoản 6, khoản 8, bổ sung khoản 11 Điều 17 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP) <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</i>	UBND tỉnh Nghệ An	- Đề nghị bổ sung thêm vào khoản 4 Điều 3 dự thảo Nghị định nội dung quy định: “ <i>hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất cho người có công với cách mạng thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế</i> ”	Theo quy định tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai, trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì người sử dụng đất không phải thực hiện thủ tục để được miễn; tuy nhiên, trong nhiều TH nếu người sử dụng đất không đề nghị (nộp hồ sơ chứng minh thuộc đối tượng miễn) thì sẽ không có căn cứ xác định miễn. Để giải quyết vướng mắc này, tại khoản

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.			5, khoản 13 Điều Điều 3 (sửa đổi khoản 5 Điều 18, khoản 7 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP) quy định cơ quan, người có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm và thẩm quyền quyết định việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê 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. 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. 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	STC tỉnh Thái Bình	- Tại Khoản 4 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi khoản 5 Điều 17 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP): Đề nghị tách rõ 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 (theo điểm b khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai) thì thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 18 Nghị định này. 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 bị thu hồi (điểm 1 khoản 1 Điều 157) thì thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 19 Nghị định này.	Nội dung này đã được quy định cụ thể tại Khoản 4 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi khoản 5 Điều 17 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP)
	STC tỉnh Hà Tĩnh	(1) Đề xuất bỏ nội dung quy định tại điểm d khoản 6 Điều 17 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP (được sửa đổi tại khoản 4 Điều 3 dự thảo) Lý do: Tại tiết c1, c2 điểm c tại dự thảo đã quy định trình tự, trách nhiệm khi xác định thu hồi số tiền đã được miễn, giảm tiền thuê đất. Trình tự thủ tục tính tiền sử dụng đất phải nộp đã được quy định tại Điều 21 Nghị định	(1) Quy định tại dự thảo NĐ đảm bảo rõ hơn trong thực hiện vì đây là hậu kiểm và thu lại số tiền sử dụng đất đã miễn, giảm; không phải nhiệm vụ tính tiền sử dụng đất.

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:		số 103/2024/NĐ-CP.	
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.		(2) Đề nghị sửa đổi tại khoản 5 Điều 17 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP (được sửa đổi tại khoản 4 Điều 3 dự thảo) như sau: “...Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp tái định cư thực hiện theo quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất”. Lý do: Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất không quy định chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất; việc miễn, giảm tiền sử dụng đất được thực hiện theo các quy định liên quan về miễn, giảm tiền sử dụng đất.	(2) Nghị định số 88/2024/NĐ-CP tại điểm b khoản 3 Điều 34 có quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất. Hơn nữa, việc tái định cư là thực hiện theo phương án bồi thường, gpmh, đã tính đến các yếu tố hỗ trợ người có đất bị thu hồi nên dẫn chiếu quy định sang chính sách này cho đồng bộ.
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	STC Bắc Giang	(1) Tại điểm b khoản 6 Điều 17 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định: “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”. Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ chỉ quy định thẩm quyền của cơ quan giảm tiền sử dụng đất, không quy định thẩm quyền của cơ quan miễn tiền sử dụng đất. Do vậy, việc quy định như trên là khó triển khai thực hiện tại địa phương. (2) Tại tiết c1, điểm c khoản 6 Điều 17 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP: Đề nghị giao cơ quan thuế thống kê, tổng hợp theo dõi các trường hợp được miễn, đồng thời giao cơ quan thuế chủ trì kiểm tra rà soát để tính, thu, nộp số tiền được miễn khi không đáp ứng điều kiện được miễn để phù hợp với quy định tại điểm d.	(1) Khoản 2 Điều 3 dự thảo NĐ Sửa đổi khoản 5 Điều 18 NĐ 103 theo hướng 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. (2) Do Khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai quy định người sử dụng đất không phải làm thủ tục để được miễn tiền sử dụng đất nên cơ quan NN&MT khi tiếp nhận hồ sơ đề nghị giao đất, cho thuê đất mới có các

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			thông tin để thực hiện các nhiệm vụ xác định miễn tiền sử dụng đất và theo dõi, thống kê
	STC Cao Bảng	(1) Tại khoản 4 Điều 3 của dự thảo Nghị định (sửa đổi khoản 1 Điều 17 của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP): - Đối với nội dung sửa đổi khoản 1 Điều 17, đề nghị cơ quan soạn thảo chỉnh sửa, bổ sung; đồng thời đổi với quy định “<i>chỉ áp dụng đối với đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống tại nơi có đất</i>”, cụ thể: “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, trừ trường hợp quy định tại Điều 16 Luật Đất đai năm 2024. 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.” - Đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét, quy định rõ cách xác định diện tích trong hạn mức giao đất ở được xác định theo cách nào trong 2 cách sau: + Cách 1: Xác định theo quy định về hạn mức	Tại dự thảo Nghị định quy định <i>Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với hộ nghèo, hộ gia đình, cá nhân là người dân tộc thiểu số</i> là đã bao quát hết các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất (khi được giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận,...)

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.

giao đất của UBND tỉnh đối với từng thửa đất.

+ Cách 2: Xác định hạn mức đất ở trên cơ sở tổng diện tích đất ở mà hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao hoặc công nhận quyền sử dụng trên địa bàn tỉnh (tương tự quy định tại Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành), hoặc căn cứ theo tên người sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phương án này yêu cầu cộng dồn toàn bộ diện tích đất ở mà hộ gia đình, 3 cá nhân đã được giao, công nhận trước đó để xác định đúng hạn mức. Trường hợp địa phương chưa có cơ sở dữ liệu đất đai, cần quy định rõ cách thức xác định diện tích đã được giao, công nhận. Đồng thời, cần làm rõ việc cộng dồn có bao gồm cả diện tích đất ở có nguồn gốc do thừa kế hoặc nhận chuyển nhượng hay không.

- Đề nghị quy định rõ nội dung "sinh sống tại nơi có đất" được xác định theo hộ khẩu thường trú hay cả trường hợp tạm trú? nơi có đất được xác định theo đơn vị hành chính cấp xã hay cấp tỉnh (theo chính quyền địa phương hai cấp).

(2) Tại khoản 4 Điều 3 của dự thảo Nghị định (sửa đổi điểm a1 khoản 6 Điều 17 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP) đề nghị:

- Làm rõ "thời điểm tính tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ" quy định chưa xác định rõ là tính theo thời điểm giao đất, cấp Giấy chứng nhận, hay thời điểm phát hiện vi phạm. Đề nghị bổ sung quy định

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.		cụ thể thời điểm tính tiền sử dụng đất. - Làm rõ “giá đất” được áp dụng, cần quy định cụ thể là áp dụng Bảng giá đất theo quy định hay theo giá thị trường, để địa phương có căn cứ áp dụng đồng nhất. - Hướng dẫn cách tính khoản “tiền tương đương với tiền chậm nộp”.	
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.”	STC Sơn La	(1) Tại Khoản 4 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi khoản 1 Điều 17 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP) đề nghị sửa 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 từ đất khác sang đất ở hoặc được công nhận vào mục đích đất ở theo quy định pháp luật về đất đai. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với hộ nghèo hoặc hộ gia đình, cá nhân là người dân tộc thiểu số chỉ áp dụng khi 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.” Lý do: Bổ sung đối tượng áp dụng là người nghèo, hộ nghèo không phải là đồng bào dân tộc thiểu số, thống nhất với nội dung được quy định tại Điều 18, Điều 19 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê	- Tiếp thu hoàn thiện khoản 1 Điều 17 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP như sau: “1... 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 hộ gia đình, cá nhân sinh sống tại nơi có đất...”

		đất. Đồng thời làm rõ thêm đối với trường hợp sinh sống tại nơi có đất nhưng chưa chuyển đổi thành đất ở. (2) Tại Khoản 4 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi khoản 8 Điều 17 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP) đề nghị sửa như sau: <i>“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 cấp thôn, cấp xã nơi hộ gia đình, cá nhân sinh sống 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...”</i> Lý do: Bổ sung đối với các trường hợp ngoài thôn, xã (làng, ấp, bản, buôn, xã hải đảo,...) và làm rõ thêm phạm vi hỗ trợ tránh trường hợp hỗ trợ đối với đất khác vùng mà hộ gia đình, cá nhân hiện đang sinh sống, làm việc.	- Danh mục 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 thực hiện theo quy định của Chính phủ, quyết định của Thủ tướng Chính phủ; dự thảo chỉ sửa theo hướng bỏ “huyện” để phù hợp với mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp. Đề nghị giữ như dự thảo.
	STC Hòa Bình	(1) Đề nghị nghiên cứu quy định cụ thể nội dung tại khoản 1 Điều 17 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP như sau: “1.... 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...” nhằm áp dụng thống nhất trong thực tiễn. (2) Đề nghị không đưa điểm d vào dự thảo. Lý do: Tại tiết c1, c2 điểm c tại bản dự thảo	Hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với TH này hiện đang quy định tại Thông tư 80/2021/TT-BTC; còn quy định cơ quan thực hiện tính tiền sử dụng đất được miễn, giảm phải thu hồi là quy định về hậu kiểm sau khi đã có quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất.

		đã quy định cơ quan thực hiện tính tiền sử dụng đất được miễn, giảm phải thu hồi. <i>(Nội dung kiến nghị tương tự đối với khoản 12 dự thảo Nghị định)</i>	
	STC TP HCM	Tại khoản 1, khoản 5, khoản 6, khoản 8, bổ sung khoản 11 Điều 17; sửa đổi khoản 5 Điều 18; sửa đổi khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 8 Điều 19 dự thảo Nghị định Chính phủ, STC TP HCM kiến nghị: - Đối với trường hợp di dời do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, nhưng không được bồi thường, hỗ trợ về đất (đất do người đang sử dụng đủ điều kiện được bồi thường trong trường hợp nhà nước thu hồi đất), thì kiến nghị khi được giao đất ở mới, được miễn tiền sử dụng đất. - Đối với trường hợp di dời do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người và người sử dụng đất được bồi thường, hỗ trợ về đất (đất do người đang sử dụng đủ điều kiện được bồi thường trong trường hợp nhà nước thu hồi đất), thì kiến nghị khi được giao đất ở mới, không miễn, giảm tiền sử dụng đất.	- Điểm c khoản 1 Điều 18 NĐ 103 đã quy định miễn tiền sử dụng đất đối với "Đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người." - Tại điểm 1 khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai đã quy định miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất với trường hợp: "(1) 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 thu hồi"; vì vậy NĐ của Chính phủ không thể quy định không ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với trường hợp này.
	Bộ NN& MT	(1) Đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm c1 quy định rõ cơ quan quản lý nhà nước về thuế có trách nhiệm xác định người sử dụng đất thuộc đối tượng được được miễn tiền sử dụng đất để chuyển đến cơ quan quản lý nhà nước về	Tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai quy định người sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử

		đất đai làm cơ sở cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 3 Điều 135 Luật Đất đai năm 2024 để phù hợp với chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước được giao. (2) Về việc sửa đổi điểm c1 khoản 6 Điều 17, điểm c1 khoản 9 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP: Đề nghị không quy định cơ quan có chức năng quản lý đất đai chủ trì (đối với trường hợp miễn tiền thuê đất, miễn tiền thuê đất) kiểm tra, rà soát việc đáp ứng các điều kiện được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; việc này cần phải quy định để cơ quan thuế chủ trì thực hiện đối với cả trường hợp miễn, giảm tiền thuê đất, tiền thuê đất cho thống nhất. (Kiến nghị tương tự đối với quy định tại khoản 11, khoản 12 Điều 3 dự thảo Nghị định)	dụng đất, tiền thuê đất. Tuy nhiên, để biết người sử dụng đất có thuộc đối tượng được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hay không thì ngay từ đầu (tại thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất) đã phải xác định lý do, diện tích đất được miễn để làm cơ sở theo dõi, tính thu nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (đặc biệt đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và được miễn tiền thuê đất một số năm). Cơ quan thuế căn cứ hồ sơ địa chính do cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển đến để thực hiện việc xác định nghĩa vụ tài chính; do vậy, tại thời điểm giao đất, cho thuê đất (hồ sơ chưa được luân chuyển sang cơ quan thuế), cơ quan thuế không thể xác định được người sử dụng đất có thuộc đối tượng miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hay không.
	Kiểm toán Nhà nước	Tại khoản 4 “Sửa đổi ... khoản 5, khoản 6 ... Điều 17” quy định: “5. Không áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp đầu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền	Tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai quy định miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất... trừ trường hợp sử dụng đất xây

		sử dụng đất; đất xây dựng nhà ở thương mại theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai”. Đề nghị rà soát do điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai có quy định “... trừ trường hợp sử dụng đất xây dựng nhà ở thương mại, sử dụng đất thương mại, dịch vụ để đảm bảo bao quát phạm vi điều chỉnh đối tượng không áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với “sử dụng đất thương mại, dịch vụ” cho phù hợp.	dựng nhà ở thương mại, sử dụng đất thương mại, dịch vụ. Do đó, tại dự thảo Nghị định sửa đổi khoản 5 Điều 17 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP theo hướng quy định về nguyên tắc không áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với đất xây dựng nhà ở thương mại là phù hợp. Đề nghị giữ như dự thảo.
	Bộ Tư pháp	Tại dự thảo Nghị định quy định: “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”. Tuy nhiên, việc xác định chuẩn nghèo được quy định tại Nghị định số 07/2021/NĐ-CP ngày 27/01/2021 của Chính phủ quy định về các tiêu chí đo lường nghèo đa chiều; chuẩn hộ nghèo, hộ cận nghèo, hộ có mức sống trung bình; tiêu chí, quy trình rà soát, xác định người lao động có thu nhập thấp thuộc Chương trình mục tiêu quốc gia giảm nghèo bền vững giai đoạn 2021 - 2025 và trách nhiệm tổ chức thực hiện công tác giảm nghèo giai đoạn 2021 – 2025; Nghị định số 30/2025/NĐ-CP ngày 24/2/2025 của Chính phủ sửa đổi quy định về chuẩn hộ nghèo, hộ cận nghèo, hộ có mức sống trung bình giai đoạn 2022 – 2025. Vì vậy, để đảm bảo tính thống nhất trong các quy định pháp luật, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo quy định việc	Tiếp thu hoàn thiện dự thảo theo hướng: “Việc xác định người nghèo, hộ gia đình hoặc cá nhân là người dân tộc thiểu số được thực hiện theo quy định của Chính phủ, quyết định của Thủ tướng Chính phủ.”

		xác định người nghèo; việc xác định hộ gia đình hoặc cá nhân là người dân tộc thiểu số được thực hiện theo quy định của pháp luật.	
	Thanh tra Chính phủ	Tại khoản 4 Điều 3 dự thảo Nghị định, về sửa đổi khoản 6 Điều 17 Nghị định số 103/2023/NĐ-CP, đề nghị nghiên cứu, - Sửa đổi điểm c1: “.. <i>tính, thu, nộp số tiền sử dụng đất phải nộp (không được miễn) theo quy định tại điểm a khoản này</i>” thành: “.. <i>tính, thu, nộp số tiền sử dụng đất phải nộp (không được miễn), tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản này</i>”; - Sửa đổi điểm c2: “...<i>tính, thu, nộp tiền sử dụng đất phải nộp (không được giảm) theo quy định tại điểm a khoản này</i>” thành: “... <i>tính, thu, nộp tiền sử dụng đất phải nộp (không được giảm), khoản thu bổ sung tính trên số tiền sử dụng đất được miễn giảm phải thu hồi theo quy định tại điểm a khoản này</i>”. (Ý kiến tương tự đối với nội dung tại khoản 12 Điều 3 dự thảo Nghị định (sửa đổi khoản 9 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP))	Tiếp thu hoàn thiện khoản 4 Điều 3 dự thảo Nghị định (sửa đổi khoản 6 Điều 17 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP), khoản 12 Điều 3 dự thảo Nghị định (sửa đổi khoản 9 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP)
	UBND TP Đà Nẵng	Đề nghị sửa Khoản 4 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi tiết c2 điểm c khoản 6 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP) như sau: “c2) Đối với trường hợp được giảm tiền sử dụng đất: <i>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 theo quy định thì gửi thông tin cho cơ quan ban</i>	Theo quy định hiện hành thì Thủ trưởng cơ quan thuế có thẩm quyền xác định và ban hành quyết định giảm tiền sử dụng đất; vì vậy, đối với giảm tiền sử dụng đất thì giao cho cơ quan thuế chủ trì kiểm tra, rà soát xác định việc đáp ứng các điều kiện để được giảm tiền sử

		<i>hành quyết định cho phép giảm tiền sử dụng đất thực hiện kiểm tra, rà soát. Trường hợp không đáp ứng điều kiện giảm tiền sử dụng đất, cơ quan ban hành quyết định cho phép giảm tiền sử dụng đất quyết định thu hồi việc giảm 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 giảm) theo quy định tại điểm a khoản này".</i> Lý do: Cơ quan có thẩm quyền quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất thì có thẩm quyền quyết định thu hồi miễn, giảm tiền sử dụng đất; đồng thời theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 21 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, việc xác định số tiền sử dụng đất được giảm còn căn cứ vào mức giảm tiền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền xác định hoặc phê duyệt (nếu có).	dụng đất là phù hợp.
	STC Bạc Liên	Theo quy định tại Khoản 4, khoản 12 Điều 3 Dự thảo, 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 tiền sử dụng đất/tiền thuê đất (nếu có) theo quy định tại thời điểm được miễn, giảm ... Kiến nghị nêu cụ thể "<u>không đáp ứng các điều kiện</u>" để được miễn, giảm là các điều kiện nào.	Tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai đã quy định cụ thể các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Do đó, tùy từng trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà người sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật đầu tư và pháp luật khác có liên quan.

	Hội liên hiệp phụ nữ VN	‘- Trong dự thảo có quy định “ <i>khoản thu bổ sung</i> ” và “ <i>tiền chậm nộp</i> ”: Đề nghị quy định rõ trường hợp nào là “ <i>thu bổ sung</i> ”, trường hợp nào là “ <i>chậm nộp</i> ”.	Tại dự thảo Nghị định quy định theo hướng trường hợp 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 thì thu “ <i>khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất</i> ”; Trường hợp người sử dụng đất tự nguyện hoàn trả số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm thì thu “ <i>khoản thu bổ sung</i> ”. Quy định nêu trên là cơ chế khuyến khích người sử dụng đất tự khai báo và hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp không còn đáp ứng điều kiện được ưu đãi.
	UBND tỉnh Bến Tre	(1) Tại Khoản 4 Điều 3 dự thảo (sửa đổi tiết a2, điểm a, khoản 6, Điều 17 Nghị định 103) quy định: “a2) <i>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.</i> ”. Đề nghị chỉnh sửa thành “ <i>tiết a1 điểm này</i> ” (2) Tại Khoản 4 Điều 3 dự thảo (sửa đổi điểm b, khoản 6, Điều 17 Nghị định 103) quy định: “b) <i>Cơ quan có thẩm quyền quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất thì có thẩm quyền quyết</i>	(1) Tiếp thu hoàn thiện dự thảo (2)

		<i>định thu hồi việc miễn, giảm tiền sử dụng đất.”</i> Đề nghị quy định biểu mẫu ban hành quyết định thu hồi việc miễn, giảm tiền sử dụng đất. (Nội dung tham gia tương tự đối với khoản 12 Điều 3 dự thảo Nghị định)	
Khoản 5 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi khoản 5 Điều 18 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP): <i>“5. Thẩm quyền quyết định miễn tiền sử dụng đất.</i> <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>	TCT Cà phê, TCT LT miền Nam, Liên minh HTX, Bộ KH&C N	Đề xuất sửa đổi, bổ sung Điều 18 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP như sau: (1) Miễn tiền thuê đất, tiền sử dụng đất đối với vườn cây cà phê trong thời gian kiến thiết cơ bản (trồng mới, tái canh) theo quy trình đầu tư, tái canh vườn cây Cà phê của Bộ NN&PTNT (nay là Bộ NN&MT) ban hành của các doanh nghiệp được nhà nước cho thuê đất. (2) Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất – mặt nước đối với công trình hồ, đập phục sản xuất nông nghiệp của các công ty nông lâm nghiệp; hoặc chuyển từ hình thức cho thuê đất, mặt nước trả tiền thuê đất hàng năm sang hình thức giao đất, mặt nước không thu tiền sử dụng đất. (3) Đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất đối với phần diện tích doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực nông nghiệp, lâm nghiệp, song một phần đất được giao sử dụng chung với khu dân cư, cụm công nghiệp... để làm đường giao thông, hồ ao, công trình thủy lợi, kênh mương nội đồng. - Đề nghị bổ sung quy định về miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê đối với trường hợp sử dụng đất để xây dựng cơ sở nghiên cứu	- Các trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai. - Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các trường hợp khác (ngoài quy định tại khoản 1 Điều 157) thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 157. - Hiện Bộ Tài chính đang trình Chính phủ dự thảo Nghị định quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai.

		khoa học của tổ chức khoa học và công nghệ; đơn vị sự nghiệp nghiên cứu, triển khai R&D; trung tâm đổi mới sáng tạo, trung tâm hỗ trợ khởi nghiệp sáng tạo cấp tỉnh và cấp quốc gia nếu đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về khoa học và công nghệ bao gồm: Đất xây dựng phòng thí nghiệm, đất xây dựng cơ sở ươm tạo công nghệ và ươm tạo doanh nghiệp khoa học và công nghệ, đất xây dựng cơ sở thực nghiệm, đất xây dựng cơ sở sản xuất thử nghiệm, đất xây dựng cơ sở vật chất, hạ tầng dùng chung để hỗ trợ nghiên cứu, phát triển, đổi mới sáng tạo.	
	UBND tỉnh Lạng Sơn, STC Thái Bình	- Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 18 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP theo hướng: Quy định rõ thẩm quyền, cơ quan quyết định cho tổ chức, cá nhân đủ điều kiện được miễn tiền sử dụng đất và việc xác định miễn bằng quyết định hoặc văn bản hành chính để các địa phương thống nhất trong thực hiện.	Tại Khoản 5 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi khoản 5 Điều 18 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP) quy định theo hướng cơ quan, người có thẩm quyền quyết định giao đất (Chủ tịch UBND các cấp theo dự thảo ND phân cấp trong lĩnh vực đất đai) có thẩm quyền quyết định miễn tiền sử dụng đất khi quyết định giao đất; về hình thức văn bản do cơ quan, người có thẩm quyền quyết định theo thẩm quyền.
	HĐ Dân tộc	- Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 18 Nghị định số 103/2024/NĐCP đối tượng áp dụng gồm các trường hợp được thừa kế, tặng cho, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng không phải là	- Việc miễn tiền sử dụng đất khi CMĐ sử dụng đất sang đất ở trong hạn mức quy định đối với hộ gia đình, cá nhân là người đồng

		đất ở sang đất ở trong hạn mức quy định đối với diện tích đất của cá nhân đang sử dụng hợp pháp (nếu vị trí thửa đất đó phù hợp với quy hoạch dân cư và cá nhân chưa được giao đất ở lần đầu) thì được Nhà nước miễn, giảm tiền sử dụng đất phù hợp đối với từng đối tượng.	bào dân tộc thiểu số đã được quy định tại điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 18, khoản 1 Điều 19 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.
	STC tỉnh Điện Biên	- Tại khoản 5 Điều 3 (sửa đổi khoản 5 Điều 18 Nghị định số 103/2024/NĐCP) và điểm 7 khoản 13 Điều 3 (sửa đổi khoản 7 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐCP) dự thảo Nghị định: Đề nghị bổ sung cụm từ “<u>Căn cứ quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, 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 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</u>”.	Việc quyết định miễn tiền sử dụng đất không thể chỉ căn cứ vào QĐ chấp thuận chủ trương đầu tư.
	STC Lai Châu	- Tại khoản 5, khoản 13 Điều 3 dự thảo Nghị định (sửa đổi khoản 5 Điều 18, khoản 7 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP): Đề nghị, sửa đổi, bổ sung như sau: “5. <i>Thẩm quyền quyết định miễn tiền sử dụng đất: Căn cứ quyết định giao đất của cơ quan có thẩm quyền, Chi cục trưởng Chi cục thuế khu vực xác định và ban hành quyết định miễn tiền sử</i>	Đề nghị giữ như dự thảo. Lý do: Theo quy định tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai thì người sử dụng đất không phải làm thủ tục để được miễn tiền sử dụng đất, vì vậy cơ quan thuế không căn cứ để ban hành quyết định miễn tiền sử dụng đất.

		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; Đối tượng Đối Thuế xác định và ban hành quyết định miễn tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân”. Lý do: Để thuận lợi cho việc theo dõi, thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế; đồng thời, để thống nhất với thẩm quyền tính và quyết định số tiền sử dụng đất được giảm được quy định tại khoản 8 Điều 19 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 6 Điều 3 của dự thảo Nghị định).	Để giải quyết vướng mắc này, tại khoản 5, khoản 13 Điều Điều 3 (sửa đổi khoản 5 Điều 18, khoản 7 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP) quy định cơ quan, người có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm và thẩm quyền quyết định việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
	UBND tỉnh Bình Thuận	- Tại khoản 5, khoản 13 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi khoản 5 Điều 18, khoản 7 Điều 39 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP) quy định thẩm quyền quyết định miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là cơ quan, người có thẩm quyền quyết định cho thuê đất theo quy định tại Điều 123 Luật Đất đai trên cơ sở hồ sơ trình của cơ quan có chức năng quản lý đất đai khi quyết định giao đất, cho thuê đất. Đề nghị Ban soạn thảo rà soát, nghiên cứu quy định cụ thể để cơ quan chức năng quản lý đất đai có cơ sở thực hiện (nội dung quyết định miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nằm ở văn bản nào? thu hồi việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện như thế nào?...).	Tiếp thu. Bổ sung tại dự thảo Nghị định quy định theo hướng: cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất thì có thẩm quyền quyết định miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo hồ sơ trình của cơ quan có chức năng quản lý đất đai; quyết định thu hồi quyết định miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
	Kiểm toán Nhà	Tại khoản 5 dự thảo Nghị định (Sửa đổi khoản 5 Điều 18 Nghị định số 103/2024/NĐ-	Tiếp thu hoàn thiện khoản 5, khoản 13 Điều 3 dự thảo Nghị định (sửa đổi khoản 5

	nước	CP): Theo Điều 123 Luật Đất đai thì thẩm quyền quyết định giao đất là cơ quan có thẩm quyền (UBND tỉnh, UBND huyện ...), <u>không quy định người có thẩm quyền giao đất</u>, do vậy đề nghị rà soát để biên tập nội dung cho phù hợp với Luật Đất đai.	Điều 18, khoản 7 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP) dự thảo cho phù hợp với quy định tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ (quy định phân quyền, phân cấp quyết định giao đất, cho thuê đất cho Chủ tịch UBND cấp tỉnh, Chủ tịch UBND cấp xã)
	STC tỉnh Bạc Liêu	Tại khoản 5 dự thảo Nghị định (Sửa đổi khoản 5 Điều 18 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP) đề nghị sửa lại như sau: “5. <i>Thẩm quyền quyết định miễn tiền sử dụng đất Cơ quan, người có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định Luật Đầu tư quyết định việc miễn tiền sử dụng đất khi chấp thuận chủ trương đầu tư theo hồ sơ xác định, trình của cơ quan thẩm định chủ trương đầu tư</i>”.	Theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai thì có nhiều TH miễn tiền thuê đất, không phải chỉ có trường hợp miễn tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đầu tư. Vì vậy, việc giao cơ quan có chức năng quản lý đất đai chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan trình UBND cấp tỉnh việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là phù hợp.
	UBND tỉnh Bến Tre	Tại Khoản 5 Điều 3 dự thảo (sửa đổi Khoản 5 Điều 18 Nghị định 103): Đề nghị bổ sung việc ban hành Quyết định miễn hoặc quy định việc miễn tiền sử dụng đất trong Quyết định hành chính (ví như: quyết định chủ trương đầu tư hoặc quyết định giao đất). (Nội dung tham gia tương tự đối với quy định tại Khoản 13 Điều 3 dự thảo (sửa đổi Khoản 7	Tiếp thu ý kiến này, Bộ Tài chính đã tham gia vào dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung các nghị định quy định chi tiết Luật Đất đai theo hướng sửa đổi Mẫu quyết định giao đất, cho thuê đất kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP

		Điều 39 Nghị định 103/2024/NĐ-CP))	
Khoản 6 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 8 Điều 19 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP): “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.”	STC các tỉnh: Bắc Kạn, Yên Bái, Bắc Giang, Tuyên Quang, Hòa Bình, Bộ Nội vụ, STC Ninh Thuận. STC tỉnh Điện Biên	- Đề nghị nghiên cứu quy định tên của cơ quan thuế để phù hợp với chỉ đạo tại điểm a, mục 2.4 Nghị quyết số 08-NQ/ĐUBTC ngày 23/4/2025, Nghị quyết số 10-NQ/ĐUBTC ngày 12/5/2025 của Đảng ủy Bộ Tài chính về phân công, phân cấp công tác tổ chức, cán bộ và tiếp tục sắp xếp lại tổ chức bộ máy một số đơn vị trực thuộc Bộ Tài chính. - Đề nghị bỏ quy định: “b) <i>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>” Lý do: Để đảm bảo sự công bằng cho các đối tượng được giao đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà đủ điều kiện được bồi thường về đất ở và không có chỗ ở nào	Tiếp thu hoàn thiện dự thảo Nghị định theo hướng: Thay cụm từ “<i>Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực</i>” thành “<i>Thủ trưởng cơ quan Thuế cấp tỉnh</i>”; cụm từ “<i>Đội trưởng Đội Thuế</i>” thành “<i>Thủ trưởng cơ quan thuế cơ sở</i>” - Nội dung này được quy định ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng đất tại điểm 1 khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai. Dự thảo ND chỉ quy định mức ưu đãi, không bỏ được.

		khác trong địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất bị thu hồi.	
	STC Hòa Bình	- Tại khoản 4, khoản 6 dự thảo Nghị định: Đề nghị làm rõ từ “sinh sống”, “ công tác” được hiểu như thế nào (thường trú, tạm trú), được xác nhận bởi cơ quan chức năng nào, căn cứ giấy tờ thủ tục như thế nào? Lý do: Để đảm bảo thống nhất cách hiểu và thực hiện giải quyết hồ sơ. Đồng thời quy định rõ giấy tờ thủ tục, cơ quan chức năng xác nhận để người sử dụng đất chuẩn bị hồ sơ và có cơ sở pháp lý cho cơ quan thuế xác định trường hợp miễn, giảm đảm bảo lợi ích cho người sử dụng đất.	Tiếp thu, sửa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 60 Thông tư số 80/2021/TT-BTC (đã được sửa đổi, bổ sung); cụ thể, bổ sung từ “thường trú”. “Công tác” là từ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024.
	UBND TP Hà Nội	Tại khoản 4 Điều 19 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; đề xuất bổ sung: <i>“4. Giảm tiền sử dụng đất đối với đất ở trong hạn mức giao đất ở (bao gồm giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận cho người đang sử dụng đất) đối với người có công với cách mạng mà thuộc diện được giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về người có công.</i> <i>Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc của cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh uỷ quyền, phân cấp ban hành quyết định xác định đối tượng giảm, tỷ lệ, diện tích thửa đất được giảm.”</i>	Tại khoản 4 Điều 19 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP đã quy định việc giảm tiền sử dụng đất đối với người có công với cách mạng thực hiện theo quy định của pháp luật về người có công.

	Kiểm toán Nhà nước	Tại khoản 6 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi khoản 2, khoản 3 Điều 19 Nghị định số 103/NĐ-CP): (1) Trường hợp giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 19 Nghị định số 103/NĐ-CP không thuộc các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai. Do vậy đề nghị Chính phủ xin ý kiến của Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề ban hành quy định cho phù hợp với quy định của pháp luật. (2) Đề nghị bổ sung thêm cụm từ “<i>đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở</i>” vào sau các ý “<i>Giảm 50% tiền sử dụng đất...</i>”; “<i>Giảm 30% tiền s dụng đất...</i>” để đảm bảo phù hợp với nguyên tắc giảm tiền sử dụng đất đối với các đối tượng là hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 4 Điều 3 của dự thảo Nghị định.	(1) Quy định tại khoản 6 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi khoản 2, khoản 3 Điều 19 Nghị định số 103/NĐ-CP) là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 157. Đề nghị giữ như dự thảo. (2) Nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất chỉ áp dụng đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở đã được quy định tại khoản 1 Điều 17 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP và áp dụng cho tất cả trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất quy định tại Điều 18 và Điều 19 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.
	Kiểm toán Nhà nước	Đề nghị xem xét sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 19 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP: “<i>Giảm tiền sử dụng đất ... đối với người có công với cách mạng mà thuộc diện được giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về người có công</i>” thành “<i>Giảm tiền sử dụng đất ... đối với người có công với cách mạng và thân nhân của người có công với cách mạng mà thuộc diện được giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về người có công</i>” cho	Tại Điều 17 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng được thực hiện theo quy định của pháp luật về người có công. Tại Điều 19 NĐ 103 chỉ

		phù hợp đối tượng được hưởng chế độ ưu đãi theo quy định tại Điều 5 của Pháp lệnh số 02/2020/UBTVQH14 ngày 9/12/2020 về ưu đãi người có công với cách mạng.	quy định mức giảm tiền sử dụng đất đối với đối tượng được giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai
	Bộ Tư pháp	(1) Khoản 6 Điều 3 dự thảo Nghị định quy định “...<i>người sử dụng đất đề nghị không áp dụng ưu đãi do không còn đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm...</i>” nhưng không rõ thời điểm nào không đáp ứng được điều kiện ưu đãi; trường hợp vẫn đáp ứng nhưng không áp dụng ưu đãi thì như thế nào (2) Tại điểm a1 khoản 6 Điều 3 dự thảo Nghị định: Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu có chính sách khuyến khích tự nguyện đối với trường hợp người sử dụng đất không áp dụng ưu đãi. (3) Tại Điểm b khoản 6 Điều 3 dự thảo Nghị định quy định: “<i>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</i>”. Tuy nhiên, nội dung trên	(1) Tại dự thảo quy định chế tài xử lý đối với trường hợp người sử dụng đất đang được ưu đãi nhưng chủ động (tự nguyện hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) do không còn đáp ứng điều kiện ưu đãi và TH bị phát hiện không còn đáp ứng điều kiện để được ưu đãi. Trường hợp thuộc đối tượng ưu đãi nhưng từ chối ưu đãi thì tại Nghị định 103 đã có quy định nộp tiền, người sử dụng đất có quyền về đất như đối với trường hợp nộp tiền khác. (2) Đã được quy định tại dự thảo Nghị định. (3) Đối với trường hợp giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tại dự thảo Nghị định đã quy định thẩm

		không quy định rõ cơ quan có thẩm quyền cấp nào? Trong bối cảnh hiện nay có thay đổi phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền thì thực hiện như thế nào?	quyền của người đứng đầu cơ quan thuế quyết định; trường hợp miễn thì quy định người có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất quyết định việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Việc xác định thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định tại Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.
	Hội liên hiệp phụ nữ VN	Đề nghị duy trì cơ chế miễn tiền sử dụng đất đối với trường hợp người bị thu hồi đất ở, không có chỗ ở nào khác, thuộc hộ nghèo.	Khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP đã có quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với hộ nghèo. Tiếp thu ý kiến của Bộ, địa phương tại dự thảo Nghị định sửa đổi mức ưu đãi tiền sử dụng đất đối với trường hợp người bị thu hồi đất ở, không có chỗ ở nào khác là đề đảm bảo công bằng giữa các trường hợp nhà nước thu hồi đất.
Khoản 7 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi tiết b3 điểm b, điểm c khoản 1, điểm c khoản 2 Điều 21 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP): “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:	STC tỉnh Hải Dương	- Đề nghị sửa đổi điểm b khoản 2 Điều 21 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP như sau: “b) Căn cứ Phiếu chuyển thông tin (thông tin về người sử dụng đất, diện tích đất, vị trí đất, mục đích sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất) do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ	Hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với người có công với cách mạng đã được quy định tại pháp luật về quản lý thuế.

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 tăng 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

quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông chuyển đến; căn cứ Bảng giá đất, mức giảm tiền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền xác định hoặc phê duyệt (nếu có), văn bản xác định mức miễn, giảm tiền sử dụng đất được UBND cấp xã xác định đối với trường hợp có công với cách mạng, trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan thuế tính số tiền sử dụng đất phải nộp, số tiền sử dụng đất được giảm, ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, quyết định giảm tiền sử dụng đất (nếu thuộc trường hợp được giảm tiền sử dụng đất) và gửi cho hộ gia đình, cá nhân hoặc gửi cơ quan chuyển Phiếu chuyển thông tin theo quy định. Quyết định về việc giảm tiền sử dụng đất thực hiện theo Mẫu số 02 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này."

này.”			
	UBND TP Hà Nội	Tại khoản 1 Điều 21 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, đề xuất bổ sung: - Điểm a khoản 1 Điều 21, đề xuất bổ sung “<i>căn cứ Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá</i>”. - Điểm b khoản 1 Điều 21, đề xuất bổ sung “<i>hồ sơ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá</i>”. - Điểm b1 khoản 1 Điều 21, đề xuất bổ sung “<i>Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá</i>”. Lý do: Bổ sung quy định về căn cứ cơ quan thuế xác định, ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất trong trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với tổ chức.	Trình tự tính, thu, nộp tiền trúng đấu giá quyền dụng đất thực hiện theo pháp luật về đất đai (Nghị định quy định chi tiết Luật Đất đai), pháp luật đấu giá, pháp luật về quản lý thuế và quy chế, phương án đấu giá được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
	STC tỉnh Bạc Liêu	Đề nghị sửa đổi nội dung Điểm đ Khoản 1 Điều 21 từ “<i>Đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, sau khi thu tiền sử dụng đất, cơ quan thu ngân sách nhà nước chuyển thông tin thu, nộp ngân sách cho cơ quan thuế theo quy định của pháp luật về quản lý thuế để cơ quan thuế chuyển cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai để làm căn cứ báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất cho người sử dụng đất theo quy định. Việc giao đất chỉ được thực hiện khi người sử dụng đất đã nộp đủ tiền sử dụng đất theo quy</i>	Việc xác nhận hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nói riêng và về thuế nói chung thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

		<u>định” thành “... để cơ quan thuế xác nhận hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và gửi thông báo kết quả cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai ...”</u>	
Khoản 8 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi khoản 1 Điều 29 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP): “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.”			
Khoản 9 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi tiết b1, tiết b3, tiết b4 điểm b, điểm c khoản 3 Điều 34 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP): “3. Trường hợp tổ chức kinh tế nhân 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:	UBND tỉnh Đắk Nông	- Theo quy định tại Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP thì giá đất để tính tiền thuê đất hằng năm là giá đất trong Bảng giá đất; giá đất tính tiền thuê đất trả một lần là giá đất cụ thể. Tuy nhiên, trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất sang sử dụng vào mục đích được nhà nước cho thuê đất trả tiền hằng năm thì tiền thuê đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định theo giá đất quy định tại Bảng giá đất, trong khi tiền sử dụng đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất lại được xác định theo giá đất cụ thể là không phù hợp. - Quy định “trường hợp nhận chuyển nhượng	Việc xác định tính tiền theo giá đất cụ thể hay giá đất ủy ban không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này.

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.		quyền sử dụng đất nông nghiệp 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” là chưa rõ ràng, khó thực hiện. Kiến nghị dự thảo theo hướng, trường hợp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định là giá đất cụ thể thì giá đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất cũng là giá đất cụ thể; trường hợp xác định theo Bảng giá đất thì giá đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất cũng là giá đất tại bảng giá đất.	Tại Điều 159, Điều 160 Luật Đất đai đã quy định: giá đất tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất của tổ chức là giá đất cụ thể, của hộ gia đình, cá nhân là giá đất ủy ban; giá đất tính tiền ở đây được hiểu là tính cả 2 đầu (mục đích cũ và mới).
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.	STC tỉnh Hải Dương	- Đề nghị sửa đổi tiết b1 điểm b khoản 3 Điều 34 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP theo hướng bổ sung nội dung: “Giá trị quyền sử dụng đất của loại đất nông nghiệp được xác định theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không vượt quá số tiền phải bồi thường, hỗ trợ tương ứng với trường hợp Nhà nước thu hồi đất” Lý do: Trong dự thảo có khái niệm “giá trị quyền sử dụng đất của loại đất nông nghiệp tương ứng” tuy nhiên, chưa có quy định rõ công thức xác định giá trị quyền sử dụng đất này như thế nào.	Bộ Tài chính sửa lại theo hướng dẫn chiếu tính tiền đất trước khi chuyển mục đích như trường hợp tương tự quy định về tiền sử dụng đất tại điểm b khoản 2 Điều 7 NĐ 103. Nếu quy định như đề xuất của STC Hải Dương thì sẽ lại phải lập phương án bồi thường giả để xác định nội dung: “không vượt quá số tiền phải bồi thường, hỗ trợ tương ứng với trường hợp Nhà nước thu hồi đất”
...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	STC tỉnh Thái Bình Liên	- Tại khoản 9 Điều 3 dự thảo Nghị định (sửa đổi, bổ sung tiết b1, tiết b4 điểm b, điểm c khoản 3 Điều 34) có quy định về tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định bằng giá trị quyền sử dụng đất của	Theo quy định tại khoản 1 Điều 156 Luật Đất đai thì khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép CMĐ sử dụng đất theo quy

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.	đoàn TM&C N Việt Nam	loại đất nông nghiệp tương ứng tại thời điểm nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; tuy nhiên, hiện nay giá trị của đất nông nghiệp có thể xác định theo 3 cách: giá đất nông nghiệp quy định tại Bảng giá đất; giá đất cụ thể (xác định bằng các phương pháp: so sánh, thu nhập, thặng dư); giá trị tương đương theo chính sách bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp. Đề nghị bổ sung theo hướng: <i>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 bằng tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp tính theo giá đất nông nghiệp quy định tại bảng giá đất tại thời điểm nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.</i>	định người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bằng 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.
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	STC Bắc Giang	- Tại khoản 3 Điều 34 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP: <i>Đề nghị hướng dẫn chi tiết cách xác định số năm hoàn thành nghĩa vụ tiền thuê đất, cơ quan xác định nội dung này; hướng dẫn cụ thể, chi tiết cách tính chi phí đầu tư còn lại vào đất đối với trường hợp người thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm có đơn tự nguyện trả lại đất theo quy định tại khoản 2 Điều 82 Luật Đất đai (quy định tại Khoản 5 Điều 31); hướng dẫn cách xác định giá khởi điểm đối với trường hợp thuê đất trả tiền một lần trong trường hợp thời hạn thuê đất thấp hơn thời hạn của Bảng giá đất.</i>	Việc hướng dẫn cách tính chi phí đầu tư còn lại vào đất đối với trường hợp người thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm có đơn tự nguyện trả lại đất; hướng dẫn cách xác định giá khởi điểm đối với trường hợp thuê đất trả tiền một lần không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này. Cách quy đổi xác định số năm hoàn thành nghĩa vụ tiền thuê đất” là quy định kế thừa quy định về tiền thuê đất theo Luật Đất đai năm 2013 và các địa

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 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 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 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.

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."

phương thực hiện không phản ánh vướng mắc vì đây là nghiệp vụ đơn giản; cơ quan xác định nội dung này là cơ quan thuế.

	STC Cao Bằng	- Khoản 9 Điều 3 của dự thảo Nghị định (sửa đổi khoản 3 Điều 34 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP) mới chỉ quy định đối với trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. <i>Đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét bổ sung quy định đối với các trường hợp góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.</i>	Trường hợp góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì tùy thuộc vào quy định của pháp luật về góp vốn, về quyền và nghĩa vụ kế thừa của bên góp vốn và bên nhận góp vốn để xác định đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Trường hợp thuê quyền sử dụng đất là giao dịch dân sự, Nhà nước không can thiệp.
	UBND tỉnh Bến Tre	Tại Khoản 9 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi điểm c khoản 3 Điều 34 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP) quy định: “<i>Tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất tại tiết c1, tiết c2 điểm này...</i>” Đề nghị quy định nội dung này ở tiết c3	Tiếp thu hoàn thiện dự thảo
	Liên đoàn TM&C N Việt Nam	Quy định khoản tiền đất trước khi CMĐSDĐ được quy đổi ra thời gian hoàn thành việc nộp tiền thuê đất nếu thuộc trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm. Doanh nghiệp có được miễn số năm đóng tiền thuê tương ứng với thời gian quy đổi hay không? (Tương tự với quy định tại tiết b2 khoản 3 Điều 34 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP)	Người sử dụng đất đã nộp tiền thuê đất thông qua việc cho phép quy đổi khoản tiền đất trước khi CMĐSDĐ ra thời gian hoàn thành việc nộp tiền thuê đất.
Khoản 10 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi điểm c mục 1.1 khoản 1 Điều 36 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP): <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</i>	STC tỉnh Hải Dương	Đề nghị sửa đổi khoản 10 Điều 3 dự thảo theo hướng bổ sung nội dung: “...	Tiếp thu Sửa đổi khoản 10 Điều 3 dự thảo theo hướng bổ sung nội dung: “<i>Đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm tính</i>

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: $N = \frac{\text{Đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm người sử dụng đất đã trả trước hoặc đơn giá quy đổi số tiền ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hằng năm}}{\text{Đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm tính theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh}}$ Trong đó: <i>N</i> 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;	STC tỉnh Thái Bình	Đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm tính theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh được tính cho toàn bộ diện tích đất thuê theo quy hoạch chi tiết của dự án." (1) Sửa đổi quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 36 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP như sau: + <i>Phương án 1:</i> Không quy định tính lại tiền thuê đất trả tiền hằng năm khi điều chỉnh quy hoạch, vì: trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm hiện nay được áp dụng giá đất tại Bảng giá đất để tính tiền thuê đất (không phụ thuộc vào quy hoạch chi tiết) do vậy khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết lại phải xác định lại tiền thuê đất thì không phù hợp. + <i>Phương án 2:</i> Sửa đổi quy định tại điểm c tiết 1.1 Khoản 1 Điều 36 Nghị định 103/2024/NĐ-CP như sau: "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 quy định tại Bảng giá đất thời điểm có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất tiếp theo được xác định lại từ thời điểm có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, nếu theo phương án này thì phải bổ sung trình tự, thủ tục thực hiện xác định, thu nộp tiền thuê đất trong trường hợp điều chỉnh quy hoạch mà không điều chỉnh quyết định cho thuê đất.	theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh được tính cho toàn bộ diện tích đất thuê theo quy hoạch chi tiết của dự án." (1) Đề nghị giữ như dự thảo. Lý do: Theo quy định tại khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai thì trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật thì phải tính lại tiền thuê đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh QH chi tiết.
--	---------------------------------------	--	---

<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>	(2) Đề xuất sửa đổi Quy định tại điểm c tiết 1.2 Khoản 1 Điều 36 Nghị định 103/2024/NĐ-CP như sau: - Bổ sung quy định về cách tính đơn giá khởi điểm khi cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, cụ thể: <i>"đơn giá khởi điểm trong trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền hàng năm bằng với đơn giá thuê đất hàng năm được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị định 103/2024/NĐ-CP"</i>. - Sửa đổi, bổ sung nội dung quy định tại điểm c tiết 1.2 Khoản 1 Điều 36 Nghị định 103/2024/NĐ-CP như sau: <i>"Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì đơn giá thuê đất được xác định lại tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo nguyên tắc sau:</i> <i>Trường hợp tại thời điểm điều chỉnh quy hoạch chi tiết đơn giá thuê đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đơn giá thuê đất đang thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị định 103/2024/NĐ-CP cao hơn đơn giá thuê đất xác định lại theo chính sách và giá đất quy định tại bảng giá đất thời điểm điều chỉnh quy hoạch chi tiết thì tiếp tục áp dụng đơn giá thuê đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đơn giá thuê đất đang thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị định 103/2024/NĐ-CP.</i>	(2) - Việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 159, Điều 160 Luật Đất đai, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP; không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này. - Không phù hợp đối với hình thức nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; không phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai về thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
---	---	---

		<i>Trường hợp tại thời điểm điều chỉnh quy hoạch chi tiết đơn giá thuê đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đơn giá thuê đất đang thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị định 103/2024/NĐ-CP thấp hơn đơn giá thuê đất xác định lại theo chính sách và giá đất quy định tại bảng giá đất thời điểm điều chỉnh quy hoạch chi tiết thì áp dụng đơn giá thuê đất xác định lại theo chính sách và giá đất quy định tại bảng giá đất thời điểm điều chỉnh quy hoạch chi tiết.</i> <i>Chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất tiếp theo được xác định lại từ thời điểm có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền."</i> (3) Đề nghị bỏ nội dung quy tại khoản 5 Điều 36 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP. Lý do: Không phù hợp với tiêu đề của Điều 36, đồng thời không rõ nội dung quy định áp dụng như thế nào	(3) Khoản 5 Điều 36 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP quy định về tính tiền thuê đất của khu đất, thửa đất trước khi điều chỉnh quy hoạch trong trường hợp khu đất, thửa đất thực hiện dự án là đất nhận chuyển nhượng hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân. Vì vậy, đề nghị không bỏ quy định này.
	STC tỉnh Thanh Hóa	- Tại Điều 36 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP: Đề nghị quy định không xác định lại tiền thuê đất trong trường hợp dự án thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm có điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng.	Về nguyên tắc trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm mà thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết thì thực hiện xác định lại tiền thuê đất theo quy hoạch mới

			(sau khi điều chỉnh) tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh. Quy định này là phù hợp với quy định tại điểm d khoản 3 Điều 154 Luật Đất đai.
Khoản 11 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi tiết c1 điểm c khoản 1 Điều 37 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP): <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>	UBND tỉnh Nghệ An	- Tại Điều 37 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP: Đề nghị bổ sung quy định về tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà đầu tư được miễn tiền thuê đất một số năm nhưng có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp để thực hiện dự án và phải CMĐ sau khi nhận chuyển nhượng. - Đề nghị bổ sung giao trách nhiệm của cơ quan thuế quy đổi số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ hoặc số tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ được trừ tính ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ TC về tiền thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP	Việc tính tiền thuê đất đối với trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp để thực hiện dự án và phải chuyển mục đích sau khi nhận chuyển nhượng đã được quy định tại Điều 34 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.
	UBND tỉnh Lạng Sơn	- Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 37 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP, việc xác định số tiền thuê đất phải nộp được tính bằng đơn giá thuê đất trả tiền một lần của thời hạn thuê sau khi đã trừ đi thời gian được miễn nhân (x) diện tích đất phải nộp tiền thuê đất; việc xác định giá đất cụ thể bằng các phương pháp so sánh, thu nhập, thặng dư chỉ xác định được	Việc xác định giá đất cụ thể của thời gian sử dụng đất theo các phương pháp định giá đất cụ thể thực hiện theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, thuộc trách nhiệm hướng dẫn của cơ quan nông nghiệp và

		đơn giá đất cụ thể của thời gian thuê đất, không xác định được đơn giá thuê đất thu một lần của thời hạn thuê sau khi đã trừ đi thời gian được miễn; mặt khác qua rà soát quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị định hướng dẫn thi hành không có quy định cụ thể việc quy đổi đơn giá đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê sang đơn giá đất trả tiền một lần của thời hạn thuê sau khi đã trừ đi thời gian được miễn. Do đó đề nghị bổ sung quy định cụ thể việc quy đổi đơn giá đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê sang đơn giá đất trả tiền một lần của thời hạn thuê sau khi đã trừ đi thời gian được miễn để các địa phương có đủ cơ sở ban hành Quyết định miễn tiền thuê đất (số tiền được miễn), thông báo tiền thuê đất phải nộp theo đúng quy định. <i>(Đề xuất bổ sung quy định cụ thể tương tự như quy định tại Luật Đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 7 của Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 3 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 2 Điều 16 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính).</i> -	môi trường; không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này.
	STC tỉnh Thái Bình	- Tại tiết c1, điểm c, khoản 11 Điều 3 dự thảo Nghị định (sửa đổi, bổ sung tiết c1 điểm c khoản 7 Điều 37) quy định: “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	Đề nghị giữ như dự thảo. Lý do: Quy định về tính tiền thuê đất đối với trường hợp được miễn tiền thuê đất một số năm và người thuê đất được khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là quy định được kế thừa

		thành nghĩa vụ về tiền thuê đất theo công thức sau:...”. Đề nghị xem xét, sửa đổi quy định theo hướng khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ngay sau khi cấp thẩm quyền quyết định cho thuê đất theo đơn giá thuê đất tại thời điểm có quyết định cho thuê đất; đảm bảo công bằng với trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.	từ quy định đã được thực hiện ổn định từ trước khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành, không vướng mắc trong thực hiện.
Khoản 12 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi khoản 9, khoản 13, bổ sung khoản 17 Điều 38 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP): “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	TCT Hà không VN	- Đề nghị bổ sung thuộc đối tượng bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh, chưa hoàn thành thủ tục hồ sơ pháp lý do những nguyên nhân khách quan thì được áp dụng giảm tiền thuê đất	Pháp luật đất đai hiện hành (Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP) đã có quy định xử lý đối với trường hợp bất khả kháng (bị ảnh hưởng bởi thiên tai, thảm họa môi trường, hỏa hoạn, dịch bệnh....)
	STC Hà Tĩnh	- Đề nghị bỏ quy định tại điểm d khoản 9 Điều 38 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP (sửa đổi tại khoản 12 Điều 3 dự thảo Nghị định): Lý do: Tại tiết c1, c2 điểm c tại bản dự thảo đã quy định trình tự, trách nhiệm khi xác định thu hồi số tiền đã được miễn, giảm tiền thuê đất. Trình tự thủ tục tính tiền sử dụng đất phải nộp đã được quy định tại Điều 42 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.	Quy định này tại dự thảo ND để rõ hơn cơ quan có thẩm quyền trong tính, thu, nộp số tiền thuê đất được miễn, giảm phải thu hồi; vì vậy, đề nghị giữ để dễ thực hiện.
	STC Bắc Giang	- Đề nghị giao cơ quan thuế thống kê, tổng hợp theo dõi các trường hợp được miễn, đồng thời giao cơ quan thuế chủ trì kiểm tra rà soát để tính, thu, nộp số tiền được miễn khi không đáp ứng điều kiện được miễn để phù hợp với quy định tại điểm d.	Cơ quan thuế không đủ căn cứ để thực hiện nội dung này vì người sử dụng đất không nộp hồ sơ miễn tiền đến cơ quan thuế.

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	STC Bạc Liêu	Tại Khoản 12 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi khoản 9, khoản 13, bổ sung khoản 17 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP): Đề nghị quy định rõ nội dung “điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê đất” vào nghị định để cơ quan địa phương tổ chức thực hiện.	Tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai đã quy định cụ thể các trường hợp được miễn
--	-----------------------------	--	--

quyền phát hiện người đã được miễn tiền thuế đất không đáp ứng điều kiện để được miễn tiền thuế đất (nếu có) tại thời điểm miễn hoặc sử dụng đất không được miễn tiền thuế đất để được miễn tiền thuế đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất thuộc trường hợp Nhà nước 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 thuế đất. Trường hợp sau khi kiểm tra, rà soát, xác định người đã được miễn tiền thuế đất không đáp ứng điều kiện để được miễn tiền thuế đất (tại thời điểm miễn hoặc sử dụng đất không được miễn tiền thuế đất) hoặc sử dụng đất không được miễn tiền thuế 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 thuế đất, quyết định thu hồi việc miễn tiền thuế đất và chuyển thông tin cho cơ quan thuế để phối hợp tính, thu, nộp số tiền thuế đất phải nộp (không được miễn) theo quy định tại điểm a khoản này. c2) Đối với trường hợp được giảm tiền thuế đất. Trong quá trình thực hiện, cơ quan, người có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được giảm tiền thuế đất không đáp ứng điều kiện để được giảm tiền thuế 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 thuế đất theo quy định và tính, thu, nộp số tiền thuế 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."			
Khoản 13 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi khoản 3, khoản 4, khoản 7 Điều 39 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP): "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	TCT Hàng không	- Đề nghị bổ sung Khoản 8 Điều 39 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP: Ngoài các trường hợp qui định tại điều này, áp dụng việc miễn tiền thuê đất đối với các cơ sở đất tạm sử dụng nguyên trạng chờ thực hiện thu hồi/điều chỉnh quy hoạch. - Đề nghị bổ sung: (1) Tại Khoản 5 Điều 40: Giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất từ thời điểm thu hồi khi địa phương ban hành quyết định thu hồi một phần diện tích để mở đường; (2) Tại Khoản 6 Điều 40: Giảm tiền thuê đất đối với các cơ sở đất trong thời gian các cơ quan quản lý Nhà nước chưa xác định được đơn giá thuê đất.	Các đề xuất nêu trên không phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai nên không có căn cứ để bổ sung quy định.

<i>nằm trên địa bàn không thuộc Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư.</i> <i>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.</i> <i>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.</i>	STC tỉnh Hà Tĩnh	- Tại khoản 2 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP: Đề nghị làm rõ đối với trường hợp tiến độ thực hiện dự án theo quyết định chủ trương đầu tư hết trước hoặc ngay sau khi thuê đất thì nhà đầu tư được UBND tỉnh cho phép điều chỉnh chủ trương đầu tư trong đó điều chỉnh kéo dài tiến độ thực hiện dự án thì có được tiếp tục miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản hay không, việc xác định miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản kể từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất hay theo thời hạn của chủ trương đầu tư.	Miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất. Việc xác định tiến độ thực hiện dự án đầu tư được thực hiện theo pháp luật về đầu tư.
<i>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.</i> <i>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.</i> <i>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).</i> <i>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:</i> <i>- Miễn 11 (mười một) năm đối với dự án đầu tư tại địa bàn không thuộc Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư.</i> <i>- Miễn 15 (mười lăm) năm đối với dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.</i> <i>- 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.</i>	STC các tỉnh: Bắc Kạn, Thanh Hóa	- Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu, sửa đổi quy định tại Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP theo hướng: <i>Quy định miễn tiền thuê đất chỉ đối với trường hợp miễn cho toàn bộ thời gian thuê. Đối với các trường hợp miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản; miễn tiền thuê đất sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản đề nghị quy định theo hướng thuộc các trường hợp giảm tiền thuê đất.</i>	Nội dung này đã được Bộ Tài chính báo cáo Chính phủ trong quá trình xây dựng Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; tuy nhiên, tiếp thu ý kiến của Lãnh đạo Chính phủ và một số ý kiến của Bộ, địa phương, Chính phủ đã quyết định như quy định hiện hành tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.
<i>...7. Thẩm quyền quyết định miễn tiền thuê đất.</i> <i>Cơ quan, người có thẩm quyền quyết định cho thuê</i>	STC Nam Định	- Tại khoản 13 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi khoản 7 Điều 39 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP): Đề nghị bổ sung thêm “<i>văn bản của cơ quan quản lý đầu tư đối với trường hợp phải xác định sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư theo pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan</i>”	Tại khoản 13 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi khoản 7 Điều 39 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP) chỉ quy định thẩm quyền quyết định miễn tiền thuê đất của cơ quan, người có thẩm quyền quyết định cho thuê đất.

<i>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;"</i>			Tại Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP đã quy định trách nhiệm của UBND cấp tỉnh trong việc xây dựng và ban hành Quy định về quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai phù hợp với thực tế của địa phương; trong đó có quy định trách nhiệm của các cơ quan địa phương trong việc tính, thu, nộp và miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
	HH Bất động sản VN	- Kiến nghị sửa đổi khoản 2 Điều 39 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP theo hướng: Tính thời gian miễn tiền thuê đất trong thời hạn xây dựng cơ bản kể từ thời điểm chủ đầu tư triển khai hoạt động xây dựng trên thực tế đối với ô đất liên quan phù hợp với tiến độ xây dựng đã được phê duyệt. <i>"Miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày triển khai hoạt động xây dựng phù hợp với tiến độ dự án đã được phê duyệt đối với các dự án thuộc trường hợp miễn tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai..."</i>	- Quy định "miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản kể từ ngày có quyết định cho thuê đất" là kế thừa quy định của pháp luật đất đai trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành, đã thực hiện ổn định và không phát sinh vướng mắc trong thực tế.

	UBND TP Hà Nội	Tại khoản 2 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; đề xuất bỏ cụm từ “đối với các dự án thuộc trường hợp miễn tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai” sau cụm từ “kể từ ngày có quyết định cho thuê đất”, cụ thể: “Điều 39. Miễn tiền thuê đất Việc miễn tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai được thực hiện như sau: 2. Miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất đối với các dự án thuộc trường hợp miễn tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai.” Lý do: Để đảm bảo quyền lợi của các trường hợp sử dụng thuê có hoạt động xây dựng cơ bản ngoài các trường hợp thuộc điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai (sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan, trừ trường hợp sử dụng đất xây dựng nhà ở thương mại, sử dụng đất thương mại, dịch vụ).	Quy định này để đảm bảo trường hợp miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản này thuộc quy định hướng dẫn khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai.
--	----------------	---	--

	STC Bạc Liêu	Tại khoản 13 Điều 3 dự thảo (Sửa đổi khoản 3, khoản 4, khoản 7 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP), kiến nghị điều chỉnh như sau: <i>“...7. Thẩm quyền quyết định miễn tiền thuê đất Cơ quan, người có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định Luật Đầu tư quyết định việc miễn tiền thuê đất khi chấp thuận chủ trương đầu tư theo hồ sơ xác định, trình của cơ quan thẩm định chủ trương đầu tư”.</i> Lý do: Theo Điều 157 Luật Đất đai quy định: “1. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây: a) Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan, ...”; Nội dung miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thuộc hình thức ưu đãi đầu tư theo Điều 15 Luật Đầu tư và được thẩm định khi thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại Điều 33 Luật Đầu tư.	Tại thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư thì chưa có căn cứ để quyết định miễn tiền thuê đất (đất chưa được giao, cho thuê); thậm chí chưa hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng nên không có căn cứ quy định như đề xuất.
	Trung ương Đoàn TN CS HCM	Tại Khoản 13 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi khoản 7 Điều 39 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP): Đề nghị quy định vừa đảm bảo cụ thể cơ quan, người có thẩm quyền	Tiếp thu và hoàn thiện dự thảo Nghị định

		quyết định miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.	
	UBND tỉnh Bến Tre	Đề nghị bổ sung điểm h vào khoản 4 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP như sau: "h) Trường hợp Khu kinh tế nằm trên phạm vi nhiều địa bàn có địa giới hành chính cụ thể khác nhau thì việc ưu đãi miễn tiền thuê đất được xác định theo diện tích tương ứng ở từng địa bàn có địa giới hành chính cụ thể"	Nội dung này đã được quy định tại khoản 12 Điều 3 dự thảo Nghị định (sửa đổi, bổ sung khoản 13 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP)
Khoản 14 Điều 3 dự thảo Nghị định (Bổ sung điểm d khoản 1 Điều 40 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP): "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."			
Khoản 15 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi khoản 1, khoản 2 Điều 41 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP): "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"	STC tỉnh Hà Tĩnh	- Tại khoản 15 Điều 3 dự thảo Nghị định quy định: "15. Sửa đổi khoản 1, khoản 2 Điều 41 như sau: 1. ... Trường hợp người sử dụng đất chậm làm thủ	Thời gian chậm làm thủ tục kê khai nộp tiền thuê đất là thời gian bắt đầu phải làm thủ tục kê khai theo quy định nhưng chưa làm.

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."	UBND tỉnh Quảng Ngãi	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. ..." <u>Đề xuất bổ sung thêm nội dung:</u> ... đối với thời gian chậm làm thủ tục kê khai nộp tiền thuê đất tính từ thời điểm xác định tiền thuê đất phải nộp sau thời gian miễn (hoặc trừ kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng). Lý do: Làm rõ thời gian tính tiền chậm nộp để tránh hiểu lầm khi tính tiền chậm nộp tiền thuê đất. - Đề nghị bỏ nội dung Khoản 15 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi khoản 1 Điều 41 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP). Lý do: Khi hết thời hạn 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), người sử dụng phải nộp tiền thuê đất theo quy định. Tuy nhiên, việc luân chuyển hồ sơ để xác định đơn giá thuê đất, thời gian ổn định đơn giá, ban hành thông báo tiền thuê đất phải nộp thuộc trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan có chức năng quản lý đất đai, cơ quan thuế), trách nhiệm kê khai không thuộc về người nộp	Theo quy định tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai Trường hợp được miễn tiền thuê đất thì không thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền thuê đất được miễn, Người sử dụng đất được miễn tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền thuê đất. Do đó, quy định sửa đổi khoản 1 Điều 41 tại dự thảo là cần thiết để đảm bảo việc thực hiện trách nhiệm của người sử dụng đất sau khi kết thúc thời gian miễn tiền thuê đất một số năm.
--	-----------------------------	--	---

		thuế. Đồng thời, theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 10 Nghị định 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế quy định đối với trường hợp thuê đất chưa có quyết định, hợp đồng thuê đất thì người sử dụng đất mới nộp hồ sơ khai tiền thuê đất.	
	STC Hòa Bình	Tại Khoản 15 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi khoản 1 Điều 41 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP): Đề nghị bổ sung nội dung như sau: <i>"1. ... 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 tính từ thời điểm xác định tiền thuê đất phải nộp sau thời gian miễn (hoặc sau khi trừ hết kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng)."</i> Lý do: Đảm bảo thống nhất nguyên tắc tính tiền thuê đất phải nộp.	Thời gian chậm làm thủ tục kê khai phải là thời gian phải kê khai nhưng chưa làm (06 tháng 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)).
	Liên đoàn TM&C N Việt Nam	Đề nghị làm rõ quy định tại đoạn 2 khoản 1 Điều 41 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi tại khoản 15 Điều 3 dự thảo Nghị định) quy định nghĩa vụ của doanh nghiệp phải kê khai nộp tiền sử dụng đất sau	Ổn định tiền thuê đất là theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai năm 2024 và Điều 32 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

		thời gian miễn, giảm. Không rõ “không ổn định tiền thuê đất” có nghĩa là gì và áp dụng thực tế như thế nào trong việc tính tiền thuê đất với khoảng thời gian chậm nộp.	
Khoản 16 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi khoản 4 Điều 42 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP): <i>“Điều 42. Trình tự, thủ tục tính tiền thuê đất</i> <i>...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.”</i>			
	UBND TP Hồ Chí Minh	Tại khoản 3 Điều 42 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; đề xuất sửa đổi, bổ sung như sau: <i>“Điều 42. Trình tự, thủ tục tính tiền thuê đất</i> <i>3. Sau thời kỳ ổn định tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai và hằng năm đối với trường hợp chưa có Quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất, cơ quan thuế phối hợp với cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thực hiện việc xác định và thông báo cho người thuê đất thực hiện điều chỉnh lại tiền thuê đất cho thời kỳ ổn định tiếp theo theo quy định của pháp luật tại thời điểm điều chỉnh và tính tiền thuê đất hằng năm (đối với trường hợp chưa có Quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất). Trường hợp thông tin địa chính (vị trí, đoạn đường, khu vực...) có sự thay đổi thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm chuyển thông tin cho cơ quan thuế làm căn cứ xác định đơn giá thuê đất của kỳ ổn định tiếp theo</i>	Tại điểm b khoản 29 Điều 1 dự thảo Nghị định (sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP) đã có quy định: “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, diện tích đất thực tế đang sử dụng và không được ổn định tiền thuê đất theo quy định tại Điều 32 Nghị định này. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai, văn phòng đăng ký đất đai chuyển thông tin đến cơ quan thuế để tính tiền thuê đất theo quy định. <i>Trường hợp đã nộp hồ sơ để được cơ quan nhà nước</i>

		<i>theo quy định.”</i> Lý do: Bổ sung quy định về xác nhận thông tin địa chính hằng năm trong trường hợp thay đổi đối với các trường hợp chưa có Quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất để đảm bảo công tác quản lý thu tiền của cơ quan thuế phù hợp với thực tế sử dụng đất hằng năm. - Bổ sung quy định cơ quan xác nhận thông tin địa chính là cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã để đảm bảo nguồn lực về xác nhận thông tin địa chính đối với các trường hợp phải xác định đơn giá thuê đất hằng năm (tại Hà Nội hằng năm có hơn 2.000 điểm đất thuê chưa có Quyết định, Hợp đồng thuê đất và hơn 500 điểm đất thuê có Quyết định, Hợp đồng thuê đất phải điều chỉnh đơn giá thuê đất); đồng thời phù hợp với chức năng giám sát, quản lý đất đai của cấp cơ sở.	<i>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>
Khoản 17 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi điểm a khoản 2, điểm a khoản 3, điểm a khoản 5 Điều 44 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP): <i>“2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai, văn phòng đăng ký đất đai:</i> <i>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</i>	UBND tỉnh Nghệ An	- Tại khoản 5 Điều 44 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định trách nhiệm của UBND cấp huyện là xác nhận số kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Tuy nhiên, chưa có quy định cơ quan nào có trách nhiệm xác nhận, thông báo số kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà người sử dụng đất phải hoàn trả ngân sách nhà nước trong TH NSNN bố trí kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng; đồng thời, chưa có quy định về trình tự, thủ tục để thực hiện hoàn trả. Đề nghị bổ sung quy định để thực hiện.	- Theo quy định tại khoản 1 Điều 16 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP thì việc hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho Quỹ phát triển đất thực hiện theo quy định của pháp luật về quỹ phát triển đất, pháp luật về ngân sách nhà nước; Không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này.

<i>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).</i> 3. Cơ quan thuế: <i>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.</i> 5. Ủy ban nhân dân cấp xã: <i>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 thì hành nhưng đến nay mới đề nghị được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp)."</i>	STC tỉnh Thái Bình	- Tại khoản 17 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi điểm a khoản 5 Điều 44) quy định trách nhiệm của UBND cấp xã: Xác nhận số kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Tuy nhiên, đối với trường hợp dự án phải thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn nhiều xã, phường, khi thực hiện giao đất thì chỉ giao tại 1 Quyết định. Đề nghị quy định bổ sung đối với trường hợp dự án phải thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn nhiều xã, phường, khi thực hiện giao đất thì chỉ giao tại 1 Quyết định theo hướng: <i>UBND xã có diện tích đất lớn nhất thu hồi để thực hiện dự án thực hiện xác nhận số kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.</i>	Tại khoản 3 Điều 3 dự thảo Nghị định (bổ sung điểm đ khoản 2 Điều 16 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP) như sau: <i>"Trường hợp dự án được giao đất trên địa bàn từ 02 xã trở lên thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp."</i>
	STC Hòa Bình	Tại Khoản 17 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi điểm a khoản 5 Điều 44 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP): Đề nghị sửa thành: <i>"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 cả việc...)"</i> Lý do: Đảm bảo dễ hiểu và thống nhất cách hiểu.	Tiếp thu và sửa như đề nghị.
Khoản 18 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi khoản 1, khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 50 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP):	STC tỉnh Hải	- Đề nghị sửa đổi khoản 2 Điều 50 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP theo hướng: <i>(1) Đối với các trường hợp phương án giá đất</i>	<i>(1) khoản 2 Điều 257 Luật</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 thì 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 thì 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 thì 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 thì 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.	Dương STC Nam Định	đã được trình UBND tỉnh thì không phải nộp khoản thu bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất; (2) Xem xét giảm mức thu (5,4%/năm) để hỗ trợ, giảm bớt khó khăn cho các nhà đầu tư khi thực hiện các dự án khu dân cư, khu đô thị; (3) Thời gian tính thu bổ sung: Đề nghị tính trong khoảng thời gian từ khi có Quyết định giao đất đến khi có Quyết định phê duyệt giá đất; (4) Cơ quan xác định khoản tiền nộp bổ sung: Đề nghị giao cơ quan thuế xác định và thông báo số tiền nộp bổ sung cùng với việc xác định và thông báo số tiền sử dụng đất phải nộp để đảm bảo đồng bộ và thuận lợi trong quá trình thực hiện. (1) Tại khoản 2 Điều 50, đề nghị bổ sung: “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 thì 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	Đất đai quy định là “chưa quyết định giá đất” thì phải nộp khoản tiền bổ sung nên nếu đã trình mà chưa quyết định thì phải nộp. (2) Mức thu 5,4%/năm tại ND 103 đã được đa số Thành viên Chính phủ đồng ý khi xây dựng Nghị định và có cơ sở thực tiễn. (3) Thời gian tính thu bổ sung phải được quy định theo thời điểm phải tính tiền theo quy định của pháp luật từng thời kỳ, phù hợp với từng trường hợp sử dụng đất như dự thảo Nghị định. (4) Tại dự thảo ND đã quy định khoản thu bổ sung được ghi tại mục “tính thuế của cơ quan thuế” trong Mẫu Thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. (1) Tại Khoản 18 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi khoản 2 Điều 50 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP) đã quy định cụ thể việc xác định thời gian chưa tính tiền sử dụng đất (thời gian tính khoản thu bổ sung 5,4%) đối với từng TH quy
--	----------------------------------	--	--

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 thì 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,		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 và tính từ thời điểm có Quyết định giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.” (2) Bổ sung khoản 10 Điều 50 về Điều khoản chuyển tiếp, như sau: “10. Trường hợp người sử dụng đất đã được giao đất thương mại, dịch vụ theo hình thức sử dụng lâu dài (đối với hộ gia đình, cá nhân) thì tiền sử dụng đất phải nộp là phần chênh lệch giữa giá đất ở và giá đất thương mại, dịch vụ theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thời hạn sử dụng đất lâu dài. Trường hợp chuyển tiếp đối với các trường hợp được miễn tiền sử dụng đất mà cơ quan có thẩm quyền đã thực hiện xong thực hiện trình tự, thủ tục để giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.	định tại điểm a, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai. (2) Tại Điều 7, Điều 8 và Điều 34 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP đã có quy định cụ thể về tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất. Trong đó có quy định đối với trường hợp chuyển mục đích từ đất phi nông nghiệp được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài theo quy định của pháp luật về đất đai.
STC Đồng Nai		(1) Tại Điều 14 Nghị định 103/2024/NĐ-CP và tại điểm 1 khoản 18 Điều 3 của Dự thảo quy định việc tính tiền sử dụng đất khi có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết nhưng chưa có quy định đối với trường hợp dự án đã có quyết định phê duyệt giá đất nhưng chưa có thông báo nộp tiền sử dụng	(1) Trường hợp này được xác định là trường hợp hợp trước khi có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết người sử dụng đất chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất theo quy định.

thu nhập, thặng dư theo quy định của pháp luật trước ngày <u>Luật Đất đai năm 2024</u> 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 $(=) 5,4\%/365 \text{ ngày nhân } (x) \text{ số ngày không tròn năm phải nộp bổ sung nhân } (x) \text{ số tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai.}$ 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	đất và chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính phát sinh trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết. (2) Đề xuất nội dung sửa đổi, bổ sung khoản 18 Điều 3 của Dự thảo (sửa đổi bổ sung khoản 2 Điều 50 Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ), như sau: “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 hoặc áp dụng bảng giá đất để tính tiền sử dụng 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. Không bao gồm thời gian chậm ban hành thông báo tiền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, thời gian bổ sung hồ sơ để có đủ cơ sở tính tiền sử dụng đất 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 (bao gồm cả trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm) 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	Tại Điều 14 ND 103 đã có quy định. (2) Nếu áp dụng bảng giá đất thì không phải quyết định giá đất nên không thuộc trường hợp này.
---	--	---

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.”		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) và không bao gồm thời gian chậm ban hành thông báo tiền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, thời gian bổ sung hồ sơ để có đủ cơ sở tính tiền sử dụng đất)” (Nội dung đề xuất tương tự đối với khoản 19 Điều 3 của dự thảo (sửa đổi bổ sung khoản 9 Điều 51 Nghị định 103/2024/NĐ-))	
	HH Bất động sản VN;	- Đề xuất sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 50 như sau: “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, trừ trường hợp đã có quyết định giá đất nhưng chưa có thông báo nộp tiền sử dụng đất từ cơ quan nhà nước thẩm quyền. 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	- Nội dung đề xuất sửa đổi không phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai. Đề nghị giữ như dự thảo.

	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, điểm b, điểm c 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 thực tế 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 có quyết định xác định giá đất. Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nếu người sử dụng đất đã đưa đất vào khai thác, sử dụng. a2) Đối với trường hợp quy định tại điểm a, điểm b, điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai mà người sử dụng đất chưa đưa đất vào khai thác, sử dụng, kinh doanh, thì thời gian chưa tính tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm Luật Đất đai 2024 có hiệu lực (ngày 01/8/2024) cho đến ngày có quyết định xác định giá đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau khi trôi 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 (bỏ “tối đa không quá 180 ngày”). 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 e 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 thì 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 e 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 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” Ngoài ra, đề nghị thay thế cụm từ “<u>thời điểm có quyết định giao đất</u>” tại các điểm a1, a2 thành “<u>thời điểm có quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho</u>	
--	---	--

		<i>phép chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất, 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”</i> <i>(Tương tự đối với nội dung tại khoản 9 Điều 51)</i>	
	STC Bà Rịa – Vũng Tàu	(1) Đề nghị quy định rõ trường hợp dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước Luật đất đai năm 2024 (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 đã được cơ quan 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, Doanh nghiệp đã nộp tiền sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành, còn nợ tiền chậm nộp nên chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, thì: - Phải tiếp tục nộp tiền chậm nộp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 50; - Hay được tính lại tiền đất trước khi chuyển mục đích được thực hiện theo nguyên tắc quy định tại Điều 7, Điều 34 Nghị định này theo quy định tại khoản 4 Điều 52. (2) Đề nghị quy định chi tiết cụm từ “<i>chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất</i>” là: Chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá đất, chưa	Tiếp thu và hoàn thiện Điều 52 dự thảo Nghị định.

		được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính và thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp, hay bao gồm cả trường hợp đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá đất, tính và thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp, nhưng người sử dụng đất chưa nộp hoặc có nộp nhưng còn nợ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo thông báo của cơ quan thuế, để phân biệt cụ thể các trường hợp được quy định tại khoản 4 Điều 52 và trường hợp được quy định tại khoản 1 Điều 50 (đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá đất, đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính và thông báo tiền sử dụng đất phải nộp). (3) Đề nghị nghiên cứu quy định 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 đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất để tránh khiếu nại, khiếu kiện giữa các Doanh nghiệp.	
	DSQ Hàn Quốc; III Thươn g mại Hàn Quốc	- Kiến nghị về thời gian nộp khoản thu bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP. - Kiến nghị không thu hoặc giảm mức thu khoản thu bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số	- Tiếp thu ý kiến của các doanh nghiệp, tại dự thảo đã sửa đổi, bổ sung quy định tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP theo hướng quy định rõ hơn thời gian nộp khoản thu bổ

	tại VN; TĐ Vin Group, Cty CP ĐT BĐS Toàn Cầu và một số doanh nghiệp; Công ty TNHH Lotte Propert ies HCMC ; HH Bất động sản VN; Ủy ban TW MTTQ VN; STC Ninh Thuận	103/2024/NĐ-CP.	sung. - Ngoài ra, một số ý kiến tham gia khác liên quan đến quy định tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, đã được Bộ Tài chính báo cáo giải trình tại Tờ trình Chính phủ.
	UBND TP Hà Nội	Tại điểm a khoản 3 Điều 50 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, đề xuất sửa đổi, bổ sung như sau: <i>“Điều 50. Điều khoản chuyển tiếp đối với</i>	- Tiếp thu và hoàn thiện tại dự thảo Nghị định.

		<i>tiền sử dụng đất</i> <i>a) Đối với hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ... còn lại theo chính sách và giá đất tại thời điểm trả nợ.</i> <i>Các trường hợp đã sử dụng đất trước ngày 15/10/1993, đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất (giai đoạn Luật đất đai 1993 và Luật đất đai 2003 có hiệu lực) mà trong quyết định cấp giấy chứng nhận có quy định mức thu 20% tiền sử dụng đất theo chính sách thu của Luật đất đai 1993 và các văn bản hướng dẫn (không phân biệt được chậm nộp và không được chậm nộp) thì không thu tiền sử dụng đất và không phải có xác nhận của cơ quan tài nguyên môi trường, UBND cấp xã."</i> <i>Lý do: Để đồng nhất trong việc xử lý xóa nợ tiền sử dụng đất, tránh khiếu kiện, khiếu nại đối với các trường hợp sử dụng đất trước 15/10/1993, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1993 và được chậm nộp 20% tiền sử dụng đất đối với một phần hoặc toàn bộ diện tích trên giấy chứng nhận nay mới liên hệ với Cơ quan nhà nước để thực hiện thủ tục xóa nợ 20% tiền sử dụng đất.</i>	
	Bộ Tư pháp	Tại dự thảo Nghị định quy định: "<i>Trường hợp giá đất..., 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</i>	Bộ Tài chính ghi nhận ý kiến này để tham gia với Bộ NN&MT trong quá trình sửa đổi Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

		Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 (180 ngày)". Quy định này xác định cơ quan nhà nước thực hiện, tuy nhiên không quy định quá thời hạn này thì như thế nào? Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu hoàn thiện	Lý do: Khoản 4 Điều 155 Luật Đất đai quy định "trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ban hành quyết định giá đất trong thời hạn 180 ngày kể từ thời điểm định giá đất quy định". Quy định về giá đất được thực hiện theo ND số 71/2024/NĐ-CP thuộc trách nhiệm quản lý nhà nước của Bộ NN&MT.
	Hội liên hiệp phụ nữ VN	Tại Khoản 18 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi điểm a khoản 3 Điều 50 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP) đề cập đến <u>khoản tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất</u> ; tuy nhiên, không nói rõ mức tính cụ thể là bao nhiêu. Đề nghị bổ sung hướng dẫn cụ thể	Mức thu chậm nộp về thuế thực hiện thống nhất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.
	Liên đoàn TM&C N Việt Nam	Tại khoản 18 Điều 3 dự thảo Nghị định: (1) Đề nghị cân nhắc bỏ quy định về tính lại tiền sử dụng đất trong trường hợp người sử dụng đất đã nộp đủ tiền tại tiết b1 điểm b khoản 1 Điều 50 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi tại khoản 18 Điều 3 dự thảo Nghị định);	(1) Trường hợp này người sử dụng đất mới nộp đủ tiền sử dụng đất theo Thông báo thuế, sau đó 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 việc người sử dụng đất phải nộp số tiền sử dụng đất tăng thêm là phù hợp.

		(2) Gộp nội dung tại tiết b2 điểm b và điểm a khoản 1 Điều 50; (3) Sửa đổi tiết a2 khoản 2 Điều 50 theo hướng thời gian chưa tính tiền sử dụng đất tính từ thời điểm phải tính tiền sử dụng đất đến thời điểm ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, sau khi trừ đi thời gian thực tế cơ quan nhà nước thực hiện việc xác định giá đất (sửa đổi tương tự với khoản 7, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi tại khoản 19 Điều 3 dự thảo Nghị định))	(2) Việc viết tách ra sẽ dễ hiểu hơn. (3) Tổng hợp vào thành 01 phương án đề báo cáo Chính phủ.
Khoản 19 Điều 3 dự thảo Nghị định (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 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP): <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 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.</i> <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</u></i>	UBND tỉnh Nghệ An STC tỉnh Hà Tĩnh	- Đề nghị bổ sung thêm cơ chế xử lý đối với các trường hợp đã ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất trước ngày 01/8/2024 hoặc đã hoàn thành thủ tục đất đai trước ngày 01/8/2024 nhưng cơ quan thuế chưa giải quyết thủ tục miễn TSDĐ, TTĐ thì nay tiếp tục giao cơ quan thuế thực hiện theo quy định của pháp luật trước ngày 01/8/2024. (1) Tại khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP (sửa đổi tại khoản 19 Điều 3 dự thảo Nghị định): <i>Đề xuất sửa “tiền sử dụng đất” thành “tiền thuê đất” theo đúng nội dung về tính tiền thuê đất.</i> (2) Tại điểm d khoản 5 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định cơ quan Thuế	Tại Điều 50, Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP đã có quy định xử chuyển tiếp đối với trường hợp được nhà nước giao đất, cho thuê đất trước ngày 01/8/2024 thuộc đối tượng được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành. (1) Quy định như dự thảo sẽ xử lý được trường hợp dự án hỗn hợp có cả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. (2) Tiếp thu và sửa lại như sau: d) Đối với trường hợp

đai năm 2024 có hiệu lực thì 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 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.

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

chuyển trả hồ sơ cho cơ quan Quản lý đất đai để thực hiện các thủ tục về đất đai (không phải làm thủ tục miễn tiền thuê đất): Đề nghị làm rõ thủ tục đất đai cần làm là thủ tục gì, trong khi các thủ tục giao đất, thuê đất, ký hợp đồng thuê đất và cấp Giấy chứng nhận QSD đất đã hoàn thành... mà đối với dự án được miễn tiền thuê đất thì không phải làm thủ tục miễn.

(3) Đề nghị bổ sung thêm cơ chế xử lý đối với các trường hợp đã ban hành Quyết định giao đất cho thuê đất trước ngày 01/8/2024 hoặc đã hoàn thành thủ tục đất đai trước ngày 01/8/2024 và người sử dụng đất đã nộp hồ sơ miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhưng cơ quan Thuế chưa giải quyết thủ tục miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì nay tiếp tục giao cơ quan Thuế thực hiện thủ tục miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật tại thời điểm người sử dụng đất nộp hồ sơ hoặc quy định của pháp luật trước thời điểm ngày 01/8/2024.

(4) Đề nghị bổ sung đối tượng phải nộp bổ sung mức thu 5,4% đối với các dự án được giao đất theo Luật đất đai năm 2024 nhưng quá 180 ngày chưa được xác định giá, ban

quy định tại điểm b, điểm c khoản này mà thuộc trường hợp được miễn tiền thuê đất thì cơ quan thuế chuyển trả hồ sơ cho cơ quan quản lý đất đai để thực hiện các thủ tục về đất đai trong đó có việc trình cơ quan, người có thẩm quyền quyết định miễn tiền thuê đất. ~~(không phải làm thủ tục miễn tiền thuê đất)~~; đối với trường hợp còn lại thì cơ quan thuế tiếp tục làm thủ tục và thông báo cho người sử dụng đất và cơ quan quản lý đất đai theo quy định tại Nghị định này.

(3) Đề xuất này trái với nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều 52 NĐ 103: xử lý chuyển tiếp thì phải thực hiện trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo NĐ 103.

(4) Luật Đất đai năm 2024 không giao Chính phủ quy

tăng thêm và nộp khoản thu bổ sung tính trên số tiền thuê đất tăng thêm theo quy định tại khoản 9 Điều này.		hành thông nộp tiền sử dụng đất.	định nội dung 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	STC Lâm Đồng	- Tại khoản 19 Điều 3 dự thảo Nghị định (sửa đổi tiết b1 khoản 7 Điều 51 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP): Đề nghị xem xét không quy định nội dung “nộp khoản thu bổ sung tính trên số tiền tăng thêm theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai” Lý do: Việc xác định nghĩa vụ tài chính phải nộp thuộc thẩm quyền của các cơ quan Nhà nước và các tổ chức, cá nhân thuê đất đã chấp hành nghiêm việc nộp đầy đủ nghĩa vụ tài chính vào NSNN theo quy định thì đề nghị xem xét không phải nộp khoản bổ sung nêu trên, chi thực hiện nộp số tiền thuê đất tăng thêm.	Đề nghị giữ như dự thảo. Lý do: Việc xác định lỗi của người sử dụng đất hay của cơ quan nhà nước khi 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 là khó thực hiện tương tự như khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai, khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, nên quy định nộp khoản thu bổ sung như điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai là phù hợp.
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	STC Nam Định	- Đề nghị bổ sung, sửa đổi khoản 5 Điều 51 Nghị định số 103/NĐ-CP ngày 30/7/2024 đối với trường hợp chuyển tiếp thuộc đối tượng miễn, giảm tiền thuê đất mà đã hoàn thành các thủ tục về cho thuê đất.	Tại khoản 5 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP đã quy định cụ thể xử lý chuyển tiếp đối với TH được cho thuê đất và thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày 01/8/2024 đối với các TH cụ thể (đã nộp hồ sơ theo đúng quy định, chưa làm thủ tục để được miễn,

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 <u>Luật Đất đai năm 2024</u> 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			giảm...)
	STC Hòa Bình	Khoản 19 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP): Đề nghị sửa cụm từ “tiền sử dụng đất” thành “tiền thuê đất”. Lý do: Đảm bảo thống nhất nội dung với tiêu đề khoản 9 là tính tiền thuê đất.	Tiếp thụ hoàn thiện dự thảo Nghị định
	UBND TP Đà Nẵng	Đề nghị bổ sung khoản 10b vào nội dung tại khoản 19 Điều 3 dự thảo Nghị định, cụ thể như sau: “10b) Đối với các dự án thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thuộc đối tượng phải điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 7 khoản 8 Điều 15 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016) của nhưng chưa điều chỉnh đơn giá thuê đất thì 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”. Lý do: Căn cứ tình hình thực tiễn tại địa phương vẫn còn một số dự án thuê đất trước 2006 do nhiều nguyên nhân khách quan nên chưa thực hiện thông báo thu tiền thuê đất hoặc chưa điều chỉnh đơn giá thuê đất.	Tiếp thu và hoàn thiện dự thảo Nghị định.

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

<i>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.</i> <i>11. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê hằng năm mà thời điểm điều chỉnh đơn giá thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành nhưng chưa thực hiện điều chỉnh thì 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 thì hành thì thực hiện điều chỉnh theo pháp luật của từng thời kỳ để thực hiện thanh, quyết toán tiền thuê đất.</i> <i>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 thì hành nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thì 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.”</i>			
	STC Bạc Liêu	Căn cứ quy định tại khoản 15 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, trường hợp chuyển đổi mô hình hoạt động hoặc cổ phần hóa theo quy định của pháp luật thì thực hiện tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 30 Nghị định này tại thời điểm phải tính tiền thuê đất và	Đối với trường hợp đang sử dụng đất theo Hợp đồng thuê đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai nhưng chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm

		được áp dụng nguyên tắc ổn định tiền thuê đất chu kỳ 05 năm: Kiến nghị hướng dẫn rõ thời điểm phải tính lại tiền thuê đất là thời điểm nào?	quyền quyết định cho thuê đất thì từ ngày 01/8/2024 trở về sau, tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 30 Nghị định này tại thời điểm phải tính lại tiền thuê đất (là thời điểm hết hạn thuê đất theo hợp đồng thuê đất hàng năm) và được áp dụng nguyên tắc ổn định tiền thuê đất cho chu kỳ 05 năm (trước đây quy định phải nộp tiền thuê đất hàng năm và không được ổn định tiền thuê đất). Trường hợp chuyển đổi mô hình hoạt động hoặc cổ phần hóa theo quy định của pháp luật thì từ ngày 01/8/2024 trở về sau thực hiện tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 30 Nghị định này tại thời điểm doanh nghiệp sau chuyển đổi, cổ phần hóa hoàn thiện hồ sơ pháp lý về thuê đất theo quy định (và đến thời điểm hết hạn thuê đất theo hợp đồng thuê đất hàng năm).
Khoản 20 Điều 3 dự thảo Nghị định (Bổ sung khoản 5, khoản 6 Điều 52 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP): <i>“5. Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp để thực hiện dự án đầu</i>	UBND tỉnh Nghệ An	- Quy định tại khoản 20 Điều 3 dự thảo Nghị định (Bổ sung khoản 6 Điều 52 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP) là tương tự như Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, theo quy định	Theo quy định hiện hành thì trường hợp CMĐ thì thu chênh lệch giữa mục đích mới và mục đích mới và mục đích cũ; tiền sử dụng

tư mà phải chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thì 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.		của Luật Đất đai năm 2024 thì Bảng giá đất được xây dựng phù hợp với giá thị trường nên người dân phải nộp mức chênh lệch tăng lên rất nhiều so với trước. Đề nghị chi tính tiền sử dụng đất bằng 30% mức chênh lệch.	đất theo mục đích mới tăng thì tiền sử dụng đất theo mục đích cũ cũng tăng; chênh lệch không đổi. Đồng thời, mức thu tiền sử dụng đất bằng 30% mức chênh lệch là kế thừa quy định của pháp luật đất đai năm 2013. Do đó, đề nghị giữ như dự thảo.
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 gần 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	UBND tỉnh Nghệ An	- Tại khoản 20 Điều 3 dự thảo Nghị định (Bổ sung khoản 5 Điều 52 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP): Đề nghị bổ sung quy định xử lý chuyển tiếp đối với 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 thì hành nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành <u>đã hoàn thành nghĩa vụ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan thuế nhưng khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp chưa được tính trong nghĩa vụ tài chính.</u>	Đây là vướng mắc trong tổ chức thực hiện, không phải vướng mắc chính sách. Về nguyên tắc, khi tính và ra thông báo tiền sử dụng đất đối với trường hợp này thì phải tính trừ khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước ngày 01/8/2024 (NĐ 198/2014/NĐ-CP, NĐ 45/2014/NĐ-CP và các văn bản sửa đổi, bổ sung). Vì vậy, cần xem xét thông báo thu tiền sử dụng đất trước đây đã phù hợp với quy định của pháp luật hay chưa để xử lý theo quy định.

<i>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.”</i>	UBND tỉnh Kon Tum	- Đề nghị bổ sung vào Điều 52 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP phương án xử lý theo hướng: “<i>Trường hợp chậm bàn giao đất trên thực địa, thì doanh nghiệp có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước thực hiện việc tính toán lại tiền thuê đất tương ứng với khoảng thời gian chậm bàn giao đất</i>”. Lý do: Thực tế cho thấy, nhiều trường hợp doanh nghiệp đã nộp tiền sử dụng đất, nhưng cơ quan nhà nước chậm triển khai công tác giải phóng mặt bằng, dẫn đến chậm bàn giao đất trên thực địa, thậm chí có trường hợp chậm nhiều năm.	Theo quy định thì việc ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm quyết định giao đất, cho thuê đất.
	STC tỉnh Hà Tĩnh	- Đề nghị sửa đổi quy định tại khoản 6 Điều 52 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (sửa đổi tại khoản 20 Điều 3 dự thảo Nghị định) như sau: “..... 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	Điều 10 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về mức thu tiền sử dụng đất khi cấp GCN; nội dung sửa đổi tại khoản 6 Điều 52 dự thảo Nghị định là kế thừa 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). Nội dung này đã hoàn thiện theo hướng tiếp thu ý kiến của Bộ NN&MT cuộc họp ngày 11/7/025 tại Trụ sở Bộ Tài chính.

		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." Lý do: Liên quan nội dung này, tại Điều 10 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, khi cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 138 Luật Đất đai thì đối với phần diện tích đất eso hiện trạng là đất nông nghiệp, trường hợp người sử dụng đất đề nghị công nhận và được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp (bao gồm đất ở) thì tùy từng thời điểm sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với các mức khác nhau bằng 30%, 50%, 60%, 70% giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất (quy định tương ứng tại điểm b khoản 1, điểm b khoản 2, điểm d khoản 3 và điểm d khoản 4). Như vậy, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo nội dung quy định tại Dự thảo nêu trên và quy định tại Điều 10 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP chưa thống nhất, chưa công bằng, dẫn đến khó khăn trong quá trình tổ chức thực hiện. Do vậy đề nghị Bộ Tài chính xem xét sửa đổi đảm bảo công bằng cho người sử dụng đất khi thực hiện nghĩa vụ tài chính, tránh phát sinh khiếu kiện liên quan.	
--	--	--	--

HH Bất động sản VN	- Tại Khoản 20 Điều 3 dự thảo Nghị định (Bổ sung khoản 5 Điều 52 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP) kiến nghị sửa đổi theo hướng: <u>việc xác định khoản tiền đã trả để nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất cần được thực hiện căn cứ trên các tài liệu chuyển nhượng giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng.</u> <i>“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 căn cứ vào các hợp đồng chuyển nhượng, chứng từ thanh toán các khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và các tài liệu liên quan khác do tổ chức kinh tế cung cấp để 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</i>	Dự thảo Nghị định đã bỏ nội dung này.
--------------------	--	---------------------------------------

		<i>trường hợp này”.</i>	
	STC Hòa Bình	(1) Tại Khoản 20 Điều 3 dự thảo Nghị định (Bổ sung khoản 5 Điều 52 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP): Đề nghị xem xét lại chức năng chủ trì 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. Lý do: Cơ quan Thuế không có đầy đủ thẩm quyền, hồ sơ tài liệu do cơ quan thuế không phải là cơ quan có chức năng giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai liên quan đến việc chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. (2) Tại Khoản 20 Điều 3 dự thảo Nghị định (Bổ sung khoản 6 Điều 52 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP): Đề nghị có hướng dẫn cụ thể khi xác định tiền sử dụng đất đối với trường hợp chuyển mục đích từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở sang làm đất ở để được tính 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 như: khái niệm về đất vườn, ao và thời điểm xác nhận có nhà ở trên thửa đất có vườn, ao... (trước đây được quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ).	(1) Tiếp thu và bỏ quy định này tại dự thảo Nghị định. (2) Nội dung hướng dẫn tại dự thảo Nghị định về đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở tại dự thảo Nghị định chỉ áp dụng cho trường hợp xác định theo pháp luật về đất đai năm 2013, đã được quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ. Nay không còn khái niệm này mà gọi là “<i>đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở</i>”

		Lý do: Đảm bảo dễ hiểu và thống nhất cách hiểu.	
	STC TP HCM	(1) Tại Khoản 20 Điều 3 dự thảo Nghị định (Bổ sung khoản 5 Điều 52 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP): Kiến nghị cập nhật, sửa đổi bổ sung vào khoản 4 Điều 52 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ. (2) Tại Khoản 20 Điều 3 dự thảo Nghị định (Bổ sung khoản 6 Điều 52 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP): Theo khoản 6 dự thảo, trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép 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. 5 Nội dung này, Sở Tài chính đã góp ý tại khoản 2 văn bản này (góp ý điều chỉnh mức thu tại Điều 8 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ), nên Sở Tài chính kiến nghị không quy định nội dung khoản 6 dự thảo.	(1) Tại dự thảo Nghị định đã bỏ quy định tại khoản 5 Điều 52 (2) Tiếp thu và bỏ nội dung Khoản 20 Điều 3 dự thảo Nghị định (Bổ sung khoản 6 Điều 52 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP) tại dự thảo Nghị định.

	Bộ NN& MT	(1) Tại Khoản 20 Điều 3 dự thảo Nghị định (Bổ sung khoản 5 Điều 52 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP) đề nghị sửa đổi như sau: <i>"5. (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."</i>	Tại dự thảo Nghị định đã bỏ quy định tại khoản 5 Điều 52
Khoản 21 Điều 3 dự thảo Nghị định (Sửa đổi khoản 3 Điều 53 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP): <i>"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."</i>			
Ý kiến tham gia khác về Nghị định số 103/2024/NĐ-CP			
	UBND tỉnh Nghệ An	(1) Tại điểm b khoản 1 Điều 31 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định <i>"Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất mà được miễn tiền thuê đất thì người sử dụng đất phải hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vào ngân sách nhà nước và được tính số tiền này vào chi phí đầu tư của dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai."</i> Tuy nhiên theo quy định có 02 trường hợp là miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê và miễn cho một số năm. Đề nghị quy định cụ thể	- Theo quy định tại khoản 1 Điều 16 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP thì việc hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho Quỹ phát triển đất thực hiện theo quy định của pháp luật về quỹ phát triển đất, pháp luật về ngân sách nhà nước; Không thuộc phạm vi điều chỉnh của

		cách thức hoàn trả đối với 02 trường hợp này. (2) Tại khoản 3 Điều 52 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp Quỹ phát triển đất ứng vốn và đơn vị tổ chức thực hiện nhiệm vụ đã bố trí để thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trước ngày 01/8/2024 nhưng sau ngày 01/8/2024 mới thực hiện giao đất cho thuê đất. Tuy nhiên, có những dự án nằm trong Khu kinh tế đã được NSNN bố trí kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, đã được giao đất và nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định trước ngày 01/8/2024 nhưng chưa thực hiện hoàn trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào NSNN theo quy định tại Nghị định số 35/2017/NĐ-CP thì chưa có quy định xử lý chuyển tiếp.	Nghị định này. - Pháp luật đất đai 2013 đã có quy định về việc hoàn trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào NSNN, việc người sử dụng đất thuộc trường hợp hoàn trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào NSNN nhưng đến nay chưa thực hiện thuộc trách nhiệm tổ chức thực hiện của cơ quan chức năng, địa phương.
	UBND tỉnh Nghệ An	- Đề nghị bổ sung quy định về cách tính tiền sử dụng đất áp dụng cho các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 13 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP	Tại khoản 3 Điều 13 quy định cụ thể nguyên tắc xác định tiền sử dụng đất khi cấp đổi GCN mà tăng diện tích so với GCN đã được cấp nhưng ranh giới thửa đất không thay đổi; theo đó, đối với phần diện tích tăng thêm ngoài hạn mức đất ở người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận trước đây.
	UBND tỉnh Nghệ	- Tại khoản 1 Điều 15, điểm a khoản 4 Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP: Đề nghị làm rõ cách xác định “Diện tích đất được gia	Việc xác định “<i>Diện tích đất được gia hạn sử dụng đất</i>” căn cứ phiếu chuyên

	An; STC tỉnh Thanh Hóa	<i>hạn sử dụng đất</i> ” để phù hợp với quy định tại điểm c khoản 2 Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.	thông tin địa chính của cơ quan có chức năng quản lý đất đai, thực hiện theo quy định tại Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, thuộc chức năng hướng dẫn của cơ quan nông nghiệp và môi trường, không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này.
	TCT LT miền Nam	- Tại Điều 19 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP: Đề xuất bổ sung: “ <i>Đối với trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm: Thửa đất được chuyển tên từ Chi nhánh sang tên công ty mẹ (trong cùng TCT) thì tiền thuê đất nộp thừa (sau khi cơ quan thuế tính lại có phát hành thông báo) của đơn vị này đã nộp những năm trước được căn trừ vào tiền thuê đất của Công ty mẹ sau khi chuyển đổi sang tên</i> ”	- Việc xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nộp thừa thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.
	UBND tỉnh Lạng Sơn	- Đề nghị Bộ Tài chính xem xét <u>bổ sung quy định xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê tại dự thảo Nghị định</u> để đảm bảo xác định giá đất tính tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê khi áp dụng giá quy định tại Bảng giá đất thông qua đấu giá hay không thông qua đấu giá được đồng nhất về cách xác định giá.	Việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 159, Điều 160 Luật Đất đai; không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này.
	UBND tỉnh Lạng Sơn	- Đề nghị bổ sung quy định tại khoản 3 Điều 22 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP về trình tự, thủ tục thanh toán đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất nhưng quá thời hạn thanh toán theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, được sửa đổi tại	Quy định xử lý chuyển tiếp về ghi nợ tiền sử dụng đất đối với các trường hợp được ghi nợ theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành đã quy

		Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 của Chính phủ, do trường hợp này phải thực hiện xác định lại số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định.	định tại khoản 3 Điều 50 Nghị định 103/2024/NĐ-CP (sửa đổi tại khoản 18 Điều 3 dự thảo Nghị định)
	STC tỉnh Thái Bình; UBND TP Hà Nội	(1) Đề nghị bỏ quy định thu tiền thuê đất cho thời gian đã sử dụng đất trước khi có quyết định cho thuê đất hoặc trước khi ký hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất thuê) quy định tại khoản 6 Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Lý do: Đối với trường hợp sử dụng đất trước khi có quyết định thuê đất đã có quyết định xử phạt vi phạm hành chính và tịch thu giá trị vi phạm. Đối với các trường hợp công nhận quyền sử dụng đất thuê hầu hết là các trường hợp sử dụng đất theo Chỉ thị 245/TTg việc truy thu tiền thuê đất từ những năm 1996 rất vướng mắc, không phù hợp. (2) Về đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội quy định tại Khoản 5 Điều 6 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP: - <i>Phương án 1:</i> Bỏ quy định về việc đóng tiền tương đương (vì thực tế đã thực hiện nghĩa vụ tài chính của cả dự án khi được giao đất đối với từng loại diện tích phát sinh nghĩa vụ tài chính). - <i>Phương án 2:</i> Đề khuyến khích đầu tư nhà ở xã hội, quy định trường hợp không bố trí nhà ở xã hội thì nhà đầu tư phải nộp khoản tiền tăng thêm tính theo tỷ lệ % trên tiền sử dụng đất của dự án (tiền sử dụng đất của dự án	(1) Quy định thu tiền thuê đất đối với thời gian sử dụng đất trước khi có quyết định cho thuê đất, HĐ thuê đất nhằm đảm bảo công bằng với TH được nhà nước cho thuê đất và nộp tiền thuê đất theo quy định. Đồng thời, quy định này cũng để hạn chế việc sử dụng đất lãng phí, khuyến khích việc sử dụng đất đúng mục đích, hiệu quả. (2) Quy định về đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật về nhà ở xã hội thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về nhà ở; không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này. Liên quan đến nội dung này, tổng hợp vướng mắc của địa phương, doanh nghiệp, Bộ Tài chính đã có Công văn số 4513/BTC-QLCS ngày 09/4/2025 gửi Bộ Xây dựng để phối hợp với Bộ NN&MT hướng dẫn

		được xác định tại thời điểm giao đất, trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì tính cộng thêm vào giá khởi điểm). (3) Về tính tiền sử dụng đất quy định tại Điều 7 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ: - Tại điều 159 và điều 160 Luật đất đai 2024 không quy định về việc xác định giá đất (để tính tiền sử dụng đất) đối với đối tượng sử dụng đất là người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tuy nhiên tại Điều 7 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án áp dụng đối với tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài đã đưa thêm quy định về giá đất áp dụng để tính tiền sử dụng đất đối với đối tượng này, việc tháo gỡ này đã góp phần thuận lợi cho việc áp dụng trong thực tế trong điều kiện Luật chưa quy định. - Về cách sử dụng từ ngữ: tại điều này có 2 nhóm từ “tiền sử dụng đất” và “tiền đất” đề nghị thống nhất cách dùng từ nếu cùng nghĩa diễn đạt để chặt chẽ trong quy định, nếu không cùng nghĩa diễn đạt thì việc quy định xác định giá đất để tính “tiền đất” trước khi	hoặc nghiên cứu sửa đổi chính sách để giải quyết vướng mắc trong thực tế. (3) Tại khoản 3, khoản 6, khoản 7 Điều 4 Luật Đất đai có quy định về “người sử dụng đất”; trong đó có người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài; người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài; Tại điều 159 và điều 160 Luật đất đai 2024 quy định về áp dụng giá đất (trên bảng giá đất hay giá đất cụ thể) đối với các trường hợp “người sử dụng đất” được Nhà nước giao đất, cho thuê đất công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất,... vì vậy NĐ 103 chỉ quy định cụ thể hơn chứ không quy định thêm nội dung mà Luật không quy định. - Khái niệm “<i>tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất</i>” là chỉ 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. Việc xác định “<i>tiền đất trước khi chuyển mục đích</i>
--	--	---	--

	chuyển mục đích sử dụng đất (khoản 3) cần xem xét lại quy định vì điều 160 Luật đất đai chỉ cho phép xác định giá đất cụ thể để tính “tiền sử dụng đất”... Đề xuất sửa đổi: Sửa cụm từ “ tiền đất” thành “tiền sử dụng đất” (4) Về quy định tại Điều 15 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP: - Đề xuất sửa đổi: Quy định giá đất để tính tiền sử dụng đất bổ sung trong trường hợp này là giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất tại thời điểm có Quyết định giao đất để thuận tiện trong khâu tính toán và giảm bớt thủ tục hành chính. - Đề nghị sửa đổi công thức tính tiền sử dụng đất bổ sung tại Khoản 1 Điều 15 như sau: <table><tr><td><i>Tiền sử dụng đất bổ sung</i></td><td><i>Diện tích đất tính tiền sử dụng đất của dự án</i></td><td><i>Giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất thực hiện dự án</i></td><td><i>Thời gian gia hạn (tháng)</i></td></tr><tr><td></td><td>x</td><td>x 2% x</td><td></td></tr></table> 12 (5) Nghị định số 103/2024/NĐ-CP chưa có quy định về xác định, thu nộp tiền sử dụng đất khi được gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời gian sử dụng đất mà người sử dụng đất thuộc đối tượng nộp tiền sử dụng đất quy định tại Khoản 2 Điều 156 Luật đất đai 2024. Đề nghị bổ sung quy định về tính tiền sử dụng đất bổ sung khi được điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án và tính theo công	<i>Tiền sử dụng đất bổ sung</i>	<i>Diện tích đất tính tiền sử dụng đất của dự án</i>	<i>Giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất thực hiện dự án</i>	<i>Thời gian gia hạn (tháng)</i>		x	x 2% x		sử dụng đất” thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 7 NĐ 103 (4) Đề nghị giữ như quy định hiện hành tại Điều 15 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP. Lý do: Quy định giá đất tính tiền sử dụng đất bổ sung là giá tại Bảng giá nhằm đảm bảo đơn giản trong thực hiện, tránh tốn kém chi phí, thời gian tổ chức thực hiện xác định giá đất cụ thể; vì trong thực tế TH phải nộp bổ sung khi được gia hạn dự án cũng không nhiều. (5) Việc giao đất áp dụng đối với đất ở, đất dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng; thời hạn sử dụng đất lâu dài. Do đó, trong thực tế không phát sinh việc gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với dự án được giao đất có thu tiền sử dụng đất.
<i>Tiền sử dụng đất bổ sung</i>	<i>Diện tích đất tính tiền sử dụng đất của dự án</i>	<i>Giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất thực hiện dự án</i>	<i>Thời gian gia hạn (tháng)</i>							
	x	x 2% x								

	thức: $\text{Tiền sử dụng đất bổ sung} = \text{Diện tích tiền sử dụng đất của dự án} \times \text{Giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất tại thời điểm cấp có thẩm quyền giao đất thực hiện dự án} \times 2\% \times \text{Thời gian thực hiện dự án sau khi điều chỉnh - Thời gian thực hiện dự án trước khi điều chỉnh (tháng)}$ 12 (6) Về quy định tại Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP: Đề xuất sửa đổi: - Đề xuất sửa cụm từ “<i>công nhận quyền sử dụng đất</i>” thành “<i>cho thuê đất</i>” tại điểm a khoản 2 Điều 26 Nghị định 103/2024/NĐ-CP; bổ sung cụm từ “<i>trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này</i>” tại điểm b khoản 2 Điều 26 Nghị định 103/2024/NĐ-CP. (7) Đề nghị bổ sung quy định về trường hợp điều chỉnh quy hoạch mà không làm tăng hệ số sử dụng đất, không làm tăng mật độ sử dụng đất thì không phải thực hiện thủ tục kê khai nghĩa vụ tài chính bổ sung, không phải xác định lại đơn giá thuê đất. (8) Nội dung quy định về số tiền thuê đất được miễn, giảm phải thu hồi quy định tại khoản 7 Điều 39 không thống nhất với nội dung quy định tại điểm a khoản 9 Điều 38, đồng thời quy định cùng cách tính với cả hai trường hợp thuê đất (trả tiền một lần cho cả thời gian thuê và thuê đất trả tiền hàng năm) là chưa phù hợp. (9) Tại Điểm a khoản 1 Điều 160 Luật đất đai có quy định về xác định giá đất cụ thể áp dụng tính tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức mà phải nộp	(6) Quy định tại điểm a khoản 2 Điều 26 Nghị định 103/2024/NĐ-CP là phù hợp với điểm h khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai. (7) Không phù hợp với quy định tại điểm d khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai, Điều 14, Điều 36 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP. (8) Tiếp thu hoàn thiện dự thảo Nghị định. (9) Luật Đất đai năm 2024 không quy định trường hợp cụ thể tổ chức phải nộp tiền sử dụng đất khi được công nhận quyền sử dụng đất nên
--	---	---

		tiền sử dụng đất, nhưng Nghị định số 103/2024/NĐ-CP chưa quy định chi tiết cách xác định, trình tự, thủ tục thu nộp tiền sử dụng đất trong trường hợp này, đề nghị xem xét bổ sung quy định.	Nghị định số 103 không có cơ sở đề quy định.
	HĐ Dân tộc	(1) Nghị định số 103/2024/NĐ-CP chưa có quy định cụ thể hóa khoản 3 Điều 16 Luật Đất đai năm 2024 về chính sách hỗ trợ đất đai để bảo đảm ổn định cuộc sống cho cá nhân là người DTTS đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Đất đai nhưng nay không còn đất hoặc thiếu đất so với hạn mức mà thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo tại vùng đồng bào DTTS&MN. Đề nghị bổ sung quy định cụ thể hóa nội dung nêu trên.	(1) Tại khoản 14 dự thảo Nghị định (bổ sung điểm d khoản 1 Điều 40 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP) đã quy định giảm 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 tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 16 Luật Đất đai.
	STC các tỉnh: Bắc Kạn, Cao Bằng (ý 2)	(1) Về thẩm quyền quyết định miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, đề nghị bổ sung quy định ghi nội dung miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất về diện tích, thời gian được miễn vào quyết định giao đất, hợp đồng thuê đất hoặc xác định bằng văn bản chuyển cơ quan thuế.	(1) Tiếp thu và quy định tại dự thảo Nghị định về sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 18, khoản 7 Điều 39 dự thảo Nghị định; theo đó cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất thì có thẩm quyền quyết định miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; trong đó ghi nội dung: thời gian được miễn tiền thuê đất, lý do miễn, diện tích được miễn.

		(2) Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo kiến nghị với Chính phủ và các cơ quan chức năng xem xét, quy định cụ thể trường hợp được áp dụng hình thức giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Luật Đất đai 2024 (<i>chỉ đối với trường hợp được miễn toàn bộ thời gian hay bao gồm các trường hợp miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản; miễn tiền thuê đất sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP</i>). (3) Đề nghị bổ sung quy định như sau: <i>“Trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì nhà đầu tư được hưởng các ưu đãi đầu tư và phải ghi vào quyết định chủ trương đầu tư các chính sách ưu đãi...”</i>... theo ngành nghề, theo địa bàn, làm cơ sở cho việc xác định miễn, giảm nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo quy định. - Đề nghị cơ quan soạn thảo kiến nghị Chính phủ xem xét, sửa đổi đồng thời Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 (<i>Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư</i>) theo hướng ghi rõ trong Quyết định chủ trương đầu tư các nội dung: Chủ đầu tư được hưởng các ưu đãi đầu tư nào (nếu có) theo ngành nghề, theo địa bàn, làm cơ sở cho việc xác định miễn, giảm nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo quy	(2) Nội dung kiến nghị này không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này. (3) Tại thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư thì chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất nên chưa có cơ sở để ghi đúng những nội dung về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; hơn nữa, nội dung này thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đầu tư.
--	--	---	---

		định. Lý do: Để có căn cứ, cơ sở cho cơ quan thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai theo nguyên tắc quy định tại khoản 5 Điều 224 Luật Đất đai năm 2024 và thực hiện theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024.	
	STC tỉnh Hà Tĩnh	- Đề nghị bổ sung mẫu văn bản xác nhận việc người được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm đối với trường hợp đã được quy đổi số tiền đã ứng trước để bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc tiền đã nộp ngân sách nhà nước ra số tháng, năm hoàn thành nghĩa vụ tài chính (<i>quy định trước đây là Mẫu số 04/LCHS ban hành kèm theo Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/06/2016 của Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường</i>).	Tiếp thu tại dự thảo Nghị định
	STC tỉnh Điện Biên	- Đề nghị bổ sung trình tự, thủ tục xác định việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (bao gồm cả miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê và miễn một số năm).	Dự thảo NĐ đã quy định giao cơ quan, người có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất <i>theo hồ sơ trình của cơ quan có chức năng quản lý đất đai</i> .
	STC Bắc Giang	- Tại khoản 5 Điều 6 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP: <i>Đề nghị bổ sung cách xác định tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.</i>	Tại khoản 5 Điều 6 NĐ 103 đã quy định: “ <i>số tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội mà chủ đầu tư phải nộp được xác</i>

			định bằng tiền sử dụng đất được tính theo công thức quy định tại khoản 1 Điều này”; đồng thời có hướng dẫn về diện tích, giá đất và thời điểm tính.
	STC Phú Thọ	(1) Tại Dự thảo Tờ trình của Bộ Tài chính (trang 12) nêu: pháp luật đất đai trước năm 2024 không quy định rõ thời điểm cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phải ban hành quyết định giá đất cụ thể thì tính tại thời điểm sau 180 ngày kể từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất Tuy nhiên, tại Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 (có hiệu lực từ ngày 20/5/2023) quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, đã quy định cụ thể thời hạn cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phải ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể trong thời gian không quá 90 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất. Do đó, đề nghị: (i) Bổ sung nội dung thuyết minh đề xuất quy định thống nhất thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trước ngày Luật Đất đai năm 2024 (Dự thảo Nghị định quy định: thời gian tối đa đều bằng 180 ngày) (ii) Bổ sung quy định xử lý chuyển tiếp đối với nội dung nêu trên; Lý do: hiện Dự thảo Nghị định chỉ quy định hiệu lực thi hành kể từ ngày.../2025; chưa quy định cụ thể việc xử lý chuyển tiếp các	(1) (i) Tiếp thu và hoàn thiện dự thảo Tờ trình Chính phủ: <i>Bổ sung nội dung thuyết minh đề xuất quy định thống nhất thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trước ngày Luật Đất đai năm 2024 (Dự thảo Nghị định quy định: thời gian tối đa đều bằng 180 ngày).</i> (ii) Trong quá trình xây dựng ND, chưa có ý kiến tham gia nào đề nghị bổ sung điều khoản chuyển tiếp để xử lý những trường hợp trước đây. Nội dung tại điểm (i) thì đã được quy định tại điều khoản về sửa đổi, bổ sung Điều 50, Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

		trường hợp có liên quan. (2) Đề nghị bổ sung quy định về tiền sử dụng đất đối với các trường hợp (hộ gia đình, cá nhân) có quyết định giao đất trước ngày Luật Đất đai 2024 có hiệu lực và đã quá thời hạn phải kê khai tiền sử dụng đất phải nộp, chưa thực hiện nộp hồ sơ để xác định nghĩa vụ tài chính về đất, chưa có thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nay kê khai nộp tiền sử dụng đất và có phiếu chuyển thông tin của cơ quan có thẩm quyền đến cơ quan thuế (Điều 50 Nghị định 103/2024/NĐ-CP chưa có quy định về trường hợp này) (3) Đề nghị sửa đổi quy định về đơn giá thuê đất đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất tại khoản 3 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP: “3. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá tương ứng với hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê”; Lý do: Pháp luật về đất đai hiện hành chỉ quy định đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê mà không có quy định đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm (Văn bản số 277/BTNMT-QHPTTND ngày 14/01/2025 của Bộ TN&MT). Theo đó, đề nghị xem xét	(2) Pháp luật về thu tiền sử dụng đất trước ngày 01/8/2024 đã có quy định cụ thể về tính, thu, nộp tiền sử dụng đất nên trường hợp đến nay chưa có thông báo nộp tiền là chưa thực hiện đúng quy định, ND này không thể hợp thức hóa sai phạm; trong khi Luật Đất đai năm 2024 không có quy định xử lý chuyển tiếp với trường hợp này nên CP không có cơ sở để quy định. (3) Hiện nay còn nhiều cách hiểu khác nhau về nội dung này tại Luật Đất đai năm 2024; vì vậy, quy định như khoản 3 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP là bao quát xử lý được mọi tình huống phát sinh trên thực tế.
--	--	--	---

		sửa đổi bổ sung quy định cụ thể tại Dự thảo Nghị định nêu trên để thống nhất triển khai thực hiện. (4) Bổ sung quy định cụ thể về việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bổ sung khi điều chỉnh quy hoạch <u>do yêu cầu quản lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền</u> đối với trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chưa ban hành quyết định giá đất cụ thể, người sử dụng đất <u>chưa hoàn thành nghĩa vụ</u> về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (bổ sung quy định cụ thể tại Khoản 2 Điều 14 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP đối với tiền sử dụng đất và Khoản 2 Điều 36 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP đối với tiền thuê đất)	(4) Về nguyên tắc chi điều chỉnh quy hoạch khi đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
	STC Cao Bằng	(1) Trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, nếu thuộc đối tượng được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì phải có cơ quan, người có thẩm quyền xác định được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhưng cũng không quy định cụ thể là cơ quan nào thực hiện. (2) Luật quy định người sử dụng đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dẫn đến việc quy định cụ thể về trình tự, thủ tục thực hiện cũng như cơ quan, người có thẩm quyền quyết định miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (ai sẽ là người quyết định); Mẫu Quyết định (Ban hành kèm Nghị định số 101/2024/NĐ-CP và Nghị định số 103/2024/NĐ-CP) chỉ hướng dẫn việc ghi đối với trường hợp giá đất xác định theo Bảng giá đất hoặc giá đất cụ thể. Tuy nhiên các mẫu không hướng dẫn viết đối	(1) Tại dự thảo NĐ đã bổ sung quy định này tại nội dung sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 18, khoản 7 Điều 39 NĐ 103. (2) Tiếp thu; tại dự thảo NĐ đã bổ sung quy định này tại nội dung sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 18, khoản 7 Điều 39 NĐ 103.

		với trường hợp miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vì theo quy định không thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền thuê đất được miễn, người sử dụng đất cũng không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.	
	STC Bình Định	(1) Tại điểm b khoản 2 Điều 35 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định tính tiền thuê đất khi điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với trường hợp đang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép điều chỉnh tăng thêm. <i>Đề nghị bổ sung quy định đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh giảm thời hạn sử dụng đất.</i> (2) Đề xuất Bộ Tài chính báo cáo cấp có thẩm quyền cho miễn tiền thuê đất truy thu đối với các Hợp tác xã nông nghiệp đã có quyết định cho thuê đất, thuộc đối tượng được miễn tiền thuê đất cho cả thời gian thuê mà chậm nộp hồ sơ miễn tiền thuê đất theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013. <i>(Công văn số 9420/BTC-QLCS ngày 05/9/2024 của Bộ Tài chính trả lời theo hướng trả lời việc miễn tiền thuê đất truy thu nêu trên là không có cơ sở thực hiện)</i>	(1) <i>Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh giảm thời hạn sử dụng đất thì không thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất mà thực hiện hoàn trả tiền thuê đất (nếu có) theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.</i> (2) Tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai không có trường hợp miễn tiền thuê đất này nên dự thảo ND này không có cơ sở hướng dẫn.
	Bộ Nội vụ	- Đối với các nội dung quy định cho Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông, đề nghị rà soát bảo đảm phù hợp về tên gọi, trình tự, thủ tục và thẩm quyền sau	- Tiếp thu rà soát để đảm bảo phù hợp sau hợp nhất.

		hợp nhất.	
	UBND tỉnh Quảng Ngãi	- Tại tiết c điểm 26 Điều 3 dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ: Đề nghị bỏ nội dung “...<i>mẫu số 03/LCHS (Thông báo về đơn giá thuê đất)</i>”. Lý do: Tại khoản 2 Điều 5 dự thảo đã bãi bỏ mẫu số 03/LCHS.	Tiếp thu hoàn thiện dự thảo Nghị định.
	HH Bất động sản VN	(1) Tại Điều 6, Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định “...<i>xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo từng quyết định giao đất.</i>” Đề nghị bổ sung quy định: <i>Cho phép địa phương được tạm thời phân bổ và khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà Đầu tư đã nộp ứng trước theo từng quyết định giao đất, cho thuê đất trên toàn bộ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tổng thể do Trung tâm phát triển quỹ đất lập. Toàn bộ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư này nhà đầu tư phải nộp vào tài khoản tạm giữ của Trung tâm phát triển quỹ đất mở tại Kho bạc nhà nước khu vực để thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.</i> <i>Việc tính toán và quyết toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện vào</i>	(1) Tại khoản 4 Điều 116 Luật Đất đai quy định “<i>Trường hợp quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ hoặc việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiến độ thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định việc giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư, tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.</i>”. Đồng thời, theo quy định tại khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai thì thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm quyết định giao đất, cho thuê đất. Do đó, việc khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo từng quyết định giao đất, cho thuê đất

là phù hợp; quy định này cũng đảm bảo năng cao trách nhiệm của người sử dụng đất, cơ quan nhà nước trong việc đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ dự án theo quyết định giao đất cuối cùng. (2) Không phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được tính từ thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. (3) Giai trình như nội dung điểm (2) nêu trên.	đợt giao đất cuối cùng của dự án. Trên cơ sở này, toàn bộ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã thực hiện sẽ được xác định chính xác để khấu trừ vào số tiền sử dụng đất, thuê dụng đất, cơ quan nhà nước xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ dự án theo quyết định giao đất cuối cùng. (2) Đề xuất bỏ sung khoản 10 vào Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP như sau: "10. Trường hợp một thửa đất hoặc một khu đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, tiền thuê đất cho thuê dài hạn theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, và phần diện tích đã có quyết định cho thuê dài hạn không đảm bảo các điều kiện để đưa vào sử dụng theo mục đích, quy hoạch đã được phê duyệt, thì việc tính tiền thuê đất sẽ được thực hiện từ thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho thuê dài hạn tích lũy tới nhiều lần báo đáp ứng các điều kiện để đưa vào sử dụng theo đúng mục đích, quy hoạch đã được phê duyệt." (3) Đề xuất bỏ sung Điều 6 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP nội dung như sau: "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 tại định cư dùng 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. <i>Trường hợp một thửa đất hoặc một khu đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất từng phần theo tiến độ giải phóng mặt bằng, và phần diện tích đã có quyết định giao đất không đảm bảo các điều kiện để đưa vào sử dụng theo mục đích, quy hoạch đã được phê duyệt, thì việc tính tiền sử dụng đất sẽ được thực hiện từ thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất đủ diện tích tối thiểu để đảm bảo đáp ứng các điều kiện để có thể đưa vào sử dụng theo đúng mục đích, quy hoạch đã được phê duyệt”</i> (4) Tại khoản 1 Điều 14 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, đề xuất sửa đổi như sau: <i>“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 quy định của pháp luật mà làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất hoặc vị trí từng loại đất hoặc tăng hệ số sử dụng đất thì tiền sử dụng đất được tính như sau:”</i> (5) Tại khoản 3 Điều 16 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, đề xuất sửa đổi như sau: <i>“Trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, nếu người thực hiện dự án tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi</i>	(4) Tại khoản 1 Điều 14 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp <u>người sử dụng đất đề nghị</u> và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án mà làm phát sinh tăng tiền sử dụng đất của dự án. - Đề nghị giữ nguyên như quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP về “Không thực hiện phân bổ tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản
--	---	--

	thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai mà dự án đầu tư có nhiều hình thức sử dụng đất (giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất) thì việc khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được tính theo từng loại diện tích (bao gồm cả phần diện tích xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) hoặc của phần ngầm công trình xây dựng trên mặt đất mà có phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt ra ngoài phần diện tích đất trên bề mặt). Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao đất không thu tiền sử dụng đất, được phân bổ vào các phần diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo tỷ lệ diện tích của từng phần trong tổng diện tích phải thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để thực hiện khấu trừ theo quy định. Không thực hiện phân bổ tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản này vào tiền thuê đất của phần diện tích xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) hoặc của phần ngầm công trình xây dựng trên mặt đất mà có	này vào tiền thuê đất của phần diện tích xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) hoặc của phần ngầm công trình xây dựng trên mặt đất mà có phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt ra ngoài phần diện tích đất trên bề mặt."
--	--	--

		phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt ra ngoài phần diện tích đất trên bề mặt."	
	STC Bà Rịa – Vũng Tàu	Đề nghị bổ sung quy định chuyển tiếp để tiếp tục giải quyết tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp các dự án này trước đây do Chủ đầu tư tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng; kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng đã được xác định và khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Nhưng đến nay, các dự án này phát sinh việc bồi thường bổ sung theo các Bản án của Tòa án nhân dân các cấp. Tuy nhiên, hiện nay các Dự án đầu tư này đã hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, chủ đầu tư đã được giao đất, cho thuê đất, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoàn thành các nghĩa vụ tài chính về đất đai.	Đây là nội dung liên quan đến việc xử lý chuyển tiếp đối với công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này.
	STC Hòa Bình	(1) Đề nghị bổ sung hướng dẫn cụ thể về bất khả kháng Lý do: Tại Luật Đất đai có quy định các nội dung liên quan đến trường hợp bất khả kháng, tuy nhiên chưa có quy định xác định các trường hợp thế nào là bất khả kháng. (2) Đề nghị bổ sung quy định về tính tiền thuê đất đối với trường hợp chưa có Quyết định thuê đất, Hợp đồng thuê đất tại Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP. (3) Bổ sung quy định chuyển tiếp đối với	(1) Nội dung hướng dẫn về khái niệm “bất khả kháng” không thuộc phạm vi điều chỉnh của NĐ này mà đã được nêu trong Luật Đất đai năm 2024 (khoản 9 Điều 81, khoản 3 Điều 172). (2) Trường hợp chưa có Quyết định thuê đất, Hợp đồng thuê đất là xử lý chuyển tiếp nên đã được quy định tại Điều 51 NĐ 103.

	trường hợp miễn, giảm tiền thuê đất khi nộp chậm hồ sơ đề nghị miễn giảm tiền thuê đất do vướng mắc về trình tự, thủ tục ký hợp đồng thuê đất đối với các doanh nghiệp thuê đất có nguồn gốc đất từ các nông, lâm trường trước đây được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất phải chuyển sang hình thức thuê đất theo quy định tại Luật đất đai năm 2013. Lý do: Để giảm bớt khó khăn tài chính, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của đối với doanh nghiệp thuê đất có nguồn gốc đất từ các nông, lâm trường sử dụng đất thuê vào mục đích nông nghiệp với diện tích lớn nên số tiền thuê đất phải nộp nhiều, số tiền thuê đất không đủ điều kiện được miễn tiền thuê đất lớn, dẫn đến nợ tiền thuê đất kéo dài. (Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình đã có Công văn số 970/UBND-KTTH ngày 24/6/2024 báo cáo Bộ Tài chính kiến nghị tháo gỡ vướng mắc đối với khoản nợ tiền thuê đất của doanh nghiệp có nguồn gốc từ nông, lâm trường). (4) Bổ sung đối tượng phải nộp bổ sung mức thu 5,4% đối với các dự án được giao đất theo Luật đất đai năm 2024 nhưng quá 180 ngày chưa được xác định giá, ban hành thông nộp tiền sử dụng đất. (5) Bổ sung mẫu văn bản xác nhận việc người được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm đối với trường hợp đã được quy đổi số tiền đã ứng trước để bồi	(3) Vướng mắc về trình tự, thủ tục ký hợp đồng thì xử lý theo quy định về hành chính về đất đai; không xử lý theo quy định tại ND này. (4) Luật Đất đai năm 2024 không quy định giao Chính phủ hướng dẫn nội dung này nên không có cơ sở để hướng dẫn. (5) Tiếp thu và bổ sung khoản 27 vào Điều 3 dự thảo Nghị định.
--	---	--

		thường, giải phóng mặt bằng hoặc tiền đã nộp ngân sách nhà nước ra sổ tháng, năm hoàn thành nghĩa vụ tài chính (quy định trước đây là Mẫu số 04/LCHS ban hành kèm theo Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/06/2016 của Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường).	
	STC TP HCM	- Tại Điều 8 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP: Kiến nghị điều chỉnh mức thu nghĩa vụ tài chính của hộ gia đình, cá nhân khi thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất không phải là đất ở sang đất ở như sau: - Đối với phần diện tích đất trong hạn mức, thì áp dụng mức thu theo tỷ lệ bằng 30% của mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích và sau khi chuyển mục đích. - Đối với phần diện tích đất vượt hạn mức, thì áp dụng mức thu theo tỷ lệ từ 50% đến 60% giá của mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích và sau khi chuyển mục đích. Lý do: Trong trường hợp được công nhận quyền sử dụng đất, thì áp dụng mức thu theo tỷ lệ từ 20% đến 60% hoặc 70% tùy theo thời điểm được công nhận QSDĐ. giá của loại đất quy định tại Bảng giá đất. Tuy nhiên, đây là trường hợp thu chênh lệch giữa tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích trừ (-) tiền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích, nên đề nghị áp dụng cao hơn để phù hợp với trường hợp được công nhận quyền sử dụng đất. Việc áp dụng này, là	Tiếp thu một phần và quy định 02 Phương án xử lý tại khoản 01a Điều 3 dự thảo NĐ về sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 8 NĐ 103/2024/NĐ-CP; đồng thời bỏ nội dung bổ sung khoản 6 vào Điều 52 NĐ 103.

		phù hợp với chính sách, chủ trương của đảng và nhà nước trong việc tạo điều kiện cho người dân (người sử dụng đất) được ổn định cuộc sống và để chính quyền địa phương xây dựng Bảng giá đất phù hợp với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường.	
	UBND TP Hà Nội	(1) Tại Điểm b khoản 1 Điều 9 Nghị định 103/2024/NĐ-CP đề nghị bỏ nội dung: “...b) ... Trường hợp tiền sử dụng đất và khoản phải nộp bổ sung quy định tại điểm này vượt quá số tiền sử dụng đất tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật thì được tính theo giá đất và chính sách tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ.” Lý do: Để đảm bảo phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai và quy định tại khoản 2 Điều 50 của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ. (2) Tại điểm a khoản 3 và điểm a khoản 4 Điều 10 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, đề xuất bỏ sung cụm từ “điểm a và” trước cụm từ “điểm b khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai”, cụ thể: “Điều 10... 3... a) Đối với phần diện tích đất được công nhận trong hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai, nay được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở theo quy định tại điểm a và	Quy định như trên phù hợp với điểm b khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai. (2) Tại điểm a khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai không quy định phải nộp tiền sử dụng đất.

		điểm b khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai:... 4.... a) Đối với phần diện tích đất được công nhận trong hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai, nay được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai.” Lý do: Bổ sung căn cứ pháp lý để xác định nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích đất trong hạn mức được cấp giấy chứng nhận theo điểm a khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai (Hiện nay trường hợp này chưa có quy định làm căn cứ thu tiền sử dụng đất).	
	UBND TP Hà Nội	Điều 15 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, đề xuất bổ sung khoản 3 như sau: “3. Trường hợp chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất của dự án và thuộc trường hợp bất khả kháng theo quy định tại Điều 81 Luật Đất đai, Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ thì không phải nộp bổ sung cho Nhà nước một khoản tiền bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều này.” Lý do: Đảm bảo công bằng và phù hợp với thực tế gia hạn sử dụng đất do trường hợp bất khả kháng theo quy định của Luật đất đai.	Luật đất đai năm 2024 không có nội dung này nên không có căn cứ để quy định hướng dẫn.

	UBND TP Hà Nội	Tại khoản 1 Điều 22 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, đề xuất bổ sung cụ thể “<i>thời hạn ghi nợ tiền sử dụng đất</i>”. Lý do: Tại Khoản 1 Điều 22 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định “<i>Đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất, mức tiền sử dụng đất được ghi nợ, thời hạn ghi nợ tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Nghị định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, Nghị định về cấp giấy chứng nhận</i>”; tuy nhiên, Nghị định số 88/2024/NĐ-CP chưa có quy định về thời hạn ghi nợ tiền sử dụng đất.	Nội dung này thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP. Bộ Tài chính đã có văn bản đề nghị Bộ NN&MT bổ sung.
	UBND TP Hà Nội	(1) Đề xuất bổ sung Mẫu Tờ khai tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân. Lý do: Pháp luật hiện hành chưa có quy định mẫu tờ khai tiền sử dụng đất khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp được giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất (Mẫu Tờ khai tiền sử dụng đất kèm theo Thông tư 156/2013/TT-BTC đã bị bãi bỏ tại Thông tư số 80/2021/TT-BTC của Bộ Tài chính). (2) Tại Mẫu số 01b/TB-TSDĐ Phụ lục I kèm theo Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ về Mẫu tiền sử dụng đất (áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất); đề xuất bổ sung mục “<i>Thời hạn nộp tiền</i>” đối với tiền sử dụng đất được ghi nợ vào Mẫu. Lý do: Để đảm bảo phù hợp với quy định tại Điểm d khoản 2 Điều 22 Nghị định	Nội dung này thuộc phạm vi của pháp luật về quản lý thuế.

		103/2024/NĐ-CP. Đồng thời, đề các hộ gia đình biết được thời hạn nộp tiền, cơ quan thuế xác định khoản tiền chậm nộp khi quá thời hạn nộp tiền ghi tại Thông báo (nếu có).	
	UBND TP Hà Nội	Sau Điều 24 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, đề xuất bổ sung Điều quy định về mục đích sử dụng đất thuê, như sau: <i>“Điều 25. Mục đích sử dụng đất thuê</i> <i>1. Mục đích sử dụng đất thuê được xác định theo mục đích ghi trong quyết định cho thuê đất, trường hợp không có quyết định cho thuê đất thì mục đích sử dụng đất thuê được xác định theo hợp đồng thuê đất.</i> <i>2. Đối với trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai thì mục đích sử dụng đất để xác định tiền thuê đất trả hàng năm theo mục đích thực tế đang sử dụng.”</i> Lý do: Quy định cụ thể việc xác định mục đích sử dụng đất thuê làm căn cứ cơ quan thuế tính, thu tiền thuê đất, tương tự quy định hiện nay tại Điều 8 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.	Luật Đất đai năm 2024 không có quy định về tiền thuê đất trong trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nên không có căn cứ đề hướng dẫn trường hợp này, chỉ có quy định xử lý chuyển tiếp.
	UBND TP Hà Nội	Tại Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, đề xuất bổ sung: (1) Bổ sung điểm c vào khoản 4 Điều 30, cụ thể: <i>“4. Trường hợp chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất của dự án theo quy định tại khoản 8</i>	Khoản 9 Điều 81 Luật Đất đai quy định “Các trường hợp quy định tại các khoản 6, 7 và 8 Điều này không áp dụng đối với trường hợp bất khả kháng.”

	<i>Điều 81 Luật Đất đai thì ngoài số tiền thuê đất phải nộp còn phải nộp bổ sung cho Nhà nước một khoản tiền được tính như sau:</i> <i>c. Trường hợp chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất của dự án và thuộc trường hợp bất khả kháng theo quy định tại Điều 81 Luật Đất đai, Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ thì không phải nộp bổ sung cho Nhà nước một khoản tiền bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều này.”</i> Lý do: Đảm bảo công bằng và phù hợp với thực tế gia hạn sử dụng đất do trường hợp bất khả kháng theo quy định của Luật đất đai. (2) Bổ sung khoản 10 vào Điều 30, cụ thể: <i>“10. Trường hợp người sử dụng đất chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, cơ quan thuế xác định số tiền thuê đất phải nộp hằng năm (không được ổn định 05 năm) trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, tỷ lệ (%) giá đất để xác định đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành, diện tích đất và mục đích sử dụng đất thực tế đang sử dụng để thông báo cho người sử dụng đất phải nộp. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo cơ quan tài nguyên và môi trường hoàn thiện hồ sơ cho thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của pháp luật.”</i> Lý do: Để đảm bảo cơ sở pháp lý tính tiền thuê đất bao quát các trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất trên thực tế phát sinh, phù hợp với các quy	(2) Luật Đất đai không có quy định về tiền thuê đất đối với trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nên không có cơ sở để hướng dẫn.
--	--	---

		định trước đây tại khoản 2 Điều 8, khoản 3 Điều 9, khoản 4 Điều 14, khoản 3 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ. (3) Bổ sung khoản 11 vào Điều 30: <i>“11. Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất đang sử dụng nhà, đất tại công trình xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp mà không tách riêng được phần diện tích đất sử dụng cho từng đối tượng đang sử dụng thì tiền thuê đất phải nộp được phân bổ cho từng đối tượng sử dụng theo hệ số phân bổ nhân (x) với diện tích sàn sử dụng của từng đối tượng và áp dụng từ ngày 01/7/2024. Trong đó:</i> <i>a) Hệ số phân bổ được xác định bằng tỷ lệ giữa diện tích đất xây dựng công trình và tổng diện tích sàn sử dụng của các đối tượng.</i> <i>b) Trường hợp nhà có tầng hầm thì 50% diện tích tầng hầm được tính vào tổng diện tích sàn sử dụng của công trình xây dựng để tính hệ số phân bổ.</i> <i>Trường hợp diện tích các tầng hầm được xác định là thuộc sở hữu chung của các đối tượng sử dụng công trình xây dựng thì diện tích các tầng hầm được phân bổ đều cho các đối tượng sử dụng công trình xây dựng.</i> <i>Trường hợp diện tích các tầng hầm được xác định là thuộc sở hữu của đối tượng phải nộp tiền thuê đất thì diện tích các tầng hầm được phân bổ để tính thu tiền thuê đất cho đối tượng này.”</i> Lý do: Đề đảm bảo cơ sở pháp lý về thu tiền thuê đất đối với trường hợp người được Nhà	(3) Luật Đất đai năm 2024 không quy định trường hợp này nên không có cơ sở đề quy định.
--	--	---	--

		nước cho thuê đất đang sử dụng nhà, đất tại công trình xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp mà không tách riêng được phần diện tích đất sử dụng cho từng đối tượng đang sử dụng; tương tự quy định tại khoản 6a Điều 5 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính được bổ sung tại Điều 1 Thông tư số 11/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 (đã được đề xuất chỉnh sửa lại từ ngữ để tránh phát sinh vướng mắc trong thực tế áp dụng). Các trường hợp nêu trên là các trường hợp được Nhà nước cho thuê đất và phải nộp tiền thuê đất theo quy định của Luật đất đai; không thuộc đối tượng, phạm vi điều chỉnh của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công theo quy định tại Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23/8/2024 của Chính phủ.	
	Bộ NN&MT	Đề nghị nên bổ sung quy định về tính tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 137, khoản 4 Điều 141 Luật Đất đai vào Điều 9 của Nghị định 103/2024/NĐCP.	Tại khoản 1, 2 và 3 Điều 137 Luật Đất đai không quy định phải nộp tiền sử dụng đất nên không có cơ sở đề hướng dẫn. Tại Điểm b điểm c khoản 4 Điều 141 quy định giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ. Tuy nhiên, đề nghị Bộ NN&MT làm rõ việc xác định giá đất đối với trường hợp nêu trên để làm cơ sở hướng dẫn về

			thu nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất. Trường hợp cần thiết báo cáo cấp có thẩm quyền sửa Luật Đất đai để đảm bảo thống nhất trong thực hiện.
	Bộ NN&MT	Đề nghị bổ sung quy định việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với phần diện tích chênh lệch lớn hơn diện tích ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất không thay đổi so với thời điểm cấp Giấy chứng nhận khi người sử dụng đất là tổ chức thực hiện đăng ký biến động đất đai (về thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với phần diện tích chênh lệch lớn hơn; thời điểm xác định giá đất) vào khoản 3 Điều 13 của Nghị định 103/2024/NĐ-CP. Lý do: Tại dự thảo sửa đổi Nghị định số 101/2024/NĐ-CP đang sửa đổi theo hướng: “12. Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên Giấy chứng nhận mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Trường hợp	Tiếp thu và hoàn thiện dự thảo Nghị định.

		<i>diện tích thửa đất lớn hơn diện tích trên Giấy chứng nhận đã cấp thì hộ gia đình, cá nhân phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ở tăng thêm nằm ngoài hạn mức đất ở theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây; <u>trường hợp tổ chức thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với phần diện tích đất phi nông nghiệp tăng thêm theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.</u></i>	
	Bộ NN& MT	Đề nghị nên bổ sung, làm rõ trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân đã được cấp GCN trước thời điểm Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành đối với trường hợp GCN ghi mục đích sử dụng đất “đất ở và đất vườn” hình thức sử dụng đất lâu dài để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất bởi những trường hợp không thuộc diện được Nhà giao đất mà nguồn gốc sử dụng đất do được thừa kế.	Tiếp thu và hoàn thiện dự thảo Nghị định.
	Bộ NN& MT	Đề nghị rà soát lại việc tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất và khi cấp GCN đối với các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 để đảm bảo công bằng của người sử dụng đất	Tiếp thu và rà soát.
	Bộ NN& MT	Tại khoản 3 Điều 16 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định dự án đầu tư có nhiều hình thức sử dụng đất (giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất) thì việc khấu trừ kinh	Theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai, trường hợp người thực hiện dự án tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ,

		phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tính theo từng loại diện tích là chưa phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai năm 2024. Đề nghị nghiên cứu sửa đổi cho phù hợp.	tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì được NSNN hoàn trả bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. <u>Số tiền được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; số tiền còn lại (nếu có) được tính vào chi phí đầu tư của dự án.</u> Do đó, quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP về việc khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng phần diện tích đất được giao đất có thu tiền sử dụng đất và được cho thuê đất là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai. Đồng thời, quy định này cũng là kế thừa quy định trước đây đã thực hiện ổn định theo pháp luật đất đai 2003, 2013.
	Bộ NN&MT	Về khoản 2 Điều 50 và khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP: (1) Đề nghị nghiên cứu, xem xét để quy định cụ thể cách xác định thời gian tính khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung tại khoản 2 Điều 50 và khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; trong đó, cần phân loại cụ	Tổng hợp ý kiến này để báo cáo Chính phủ các phương án xử lý

		thể các trường hợp bất khả kháng không phải do lỗi của nhà đầu tư, nhà đầu tư được giao đất, cho thuê đất nhưng không được sử dụng đất do chưa được bàn giao đất... để loại trừ không tính khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với khoảng thời gian 180 ngày xác định giá đất cụ thể để bảo đảm phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024. (2) Đề nghị nghiên cứu mức thu khoản tiền bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai theo phản ánh của doanh nghiệp là cao.	
	Bộ Quốc phòng	Các nội dung liên quan về việc thay thế các cụm từ “<i>cấp huyện</i>” tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP bằng cụm từ “<i>cấp xã</i>” tại dự thảo Nghị định cho thống nhất về tên gọi và phù hợp với chủ trương tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp. Cụ thể các nội dung đang thể hiện trong Nghị định số 103/NĐ-CP: + Tại Điều 16 (điểm b, điểm c và điểm d khoản 2), Điều 17 (khoản 8), Điều 21 (b3 điểm b, điểm c khoản 1; điểm c khoản 2), Điều 39 (khoản 4) và Điều 44 (khoản 5); + Tại các Biểu mẫu thông báo về nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (Mẫu số: 01a/TB-TSDĐ; Mẫu số: 01b/TB-TSDĐ; Mẫu số: 01a/TB-TMĐN; Mẫu số: 01b/TB-TMĐN; Mẫu số: 03/LCHS).	Tiếp thu hoàn thiện dự thảo Nghị định
	Kiểm toán Nhà	Trang 4, mục 1. Về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng “<i>Đối tượng áp dụng gồm (ii) Hội đồng nhân dân ... ; Các cơ quan, tổ chức,</i>	Đã rà soát và hoàn thiện tại dự thảo.

	nước	<i>đơn vị khác có liên quan</i> ”, đề nghị rà soát, biên tập đối tượng áp dụng cho phù hợp với dự thảo Nghị định “ <i>Đối tượng áp dụng ... (ii) Hội đồng nhân dân ...; 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</i> ” (trang 2 dự thảo Nghị định).	
	Bộ Tư pháp	Khoản 3 điểm a Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 quy định thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho thuê đất. Tuy nhiên, đối với nhiều dự án, đặc biệt là dự án bất động sản có quy mô lớn hoặc triển khai theo nhiều giai đoạn, Nhà nước thường ban hành quyết định cho thuê đất từng phần. Do đó, cần bổ sung quy định làm rõ thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích đất được giao/cho thuê theo từng giai đoạn, theo hướng: chỉ tính tiền thuê đất kể từ thời điểm diện tích đất đủ điều kiện đưa vào sử dụng cho mục đích của dự án, thay vì tính từ thời điểm giao/cho thuê đất để quản lý. Quy định này sẽ bảo đảm nguyên tắc công bằng trong thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai, đồng thời phù hợp với thực tiễn triển khai nhiều dự án hiện nay.	Đề xuất này vượt quá thẩm quyền của Chính phủ. Bộ NN&MT đang được giao chủ trì sửa Luật Đất đai năm 2024 nên nội dung này sẽ thuộc phạm vi đề xuất sửa Luật.
	Bộ Tư pháp	Dự thảo Nghị định hiện chưa làm rõ trường hợp xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà Đầu tư đã nộp ứng trước theo từng quyết định giao đất, cho thuê đất. Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu hoàn thiện quy định trong dự thảo Nghị định: Trường hợp địa phương được tạm thời phân	Tại Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 quy định thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất và diện tích tính tiền sử dụng đất, tiền thuê

	bổ và khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà đầu tư đã nộp ứng trước theo từng quyết định giao đất, cho thuê đất trên toàn bộ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tổng thể do Trung tâm phát triển quỹ đất lập. Toàn bộ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư này nhà đầu tư phải nộp vào tài khoản tạm giữ của Trung tâm phát triển quỹ đất mở tại Kho bạc nhà nước khu vực để thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc tính toán và quyết toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện vào đợt giao đất cuối cùng của dự án. Trên cơ sở này, toàn bộ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã thực hiện sẽ được xác định chính xác để khấu trừ vào số tiền sử dụng đất, thuê đất phải nộp. Từ đó, cơ quan có thẩm quyền sẽ xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ dự án theo quyết định giao đất cuối cùng. đất là diện tích đất tại Quyết định giao, cho thuê đất; nếu xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo “dự án” mà không theo từng Quyết định giao, cho thuê đất thì diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tính tiền bồi thường sẽ không tương thích với quy định về các cách tính tiền theo quy định tại Điều 155 Luật Đất đai năm 2024. Mặt khác, việc xử lý tính trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vào số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp từng lần theo từng Quyết định giao đất, cho thuê đất sẽ khuyến khích nhà đầu tư thực hiện đầu tư đồng bộ đối với toàn bộ diện tích của dự án, bao gồm cả diện tích đất công cộng trong dự án (không thu tiền sử dụng đất) và diện tích thương phẩm (có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất). Trong thực tế, nhà đầu tư sẽ chỉ quan tâm đến phần diện tích kinh doanh và nhanh chóng thực hiện giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích này mà không quan tâm đến việc giải phóng mặt bằng
--	--

			để đầu tư đồng bộ hạ tầng xã hội trong khu (phần diện tích đất công cộng giao đất không thu tiền) dẫn đến việc dự án kéo dài, lãng phí nguồn lực xã hội.
	Bộ Tư pháp	Về thủ tục hành chính (được quy định lồng ghép trong Điều 3 dự thảo Nghị định), đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, đánh giá các thủ tục hành chính trong dự thảo Nghị định theo hướng đơn giản, cách thức tính tiền thì theo nguyên tắc công bằng, hợp lý để đảm bảo phù hợp với Nghị định số 63/2010/NĐCP ngày 08/6/2010 của Chính phủ về kiểm soát thủ tục hành chính (được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Nghị định số 48/2013/NĐ-CP ngày 14/5/2013 và Nghị định số 92/2017/NĐ-CP ngày 07/8/2017 của Chính phủ). Việc quy định các thủ tục hành chính cần đảm bảo sự cần thiết, đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định pháp luật có liên quan, đảm bảo minh bạch, rõ ràng, đơn giản, thuận tiện, không tạo cơ chế xin - cho, không phát sinh chi phí không đúng quy định cho tổ chức, cá nhân, doanh nghiệp	Tiếp thu hoàn thiện hồ sơ ND.
	Bộ Tư pháp	Tại Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 quy định chuyển tiếp đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng 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	Tiếp thu và rà soát hoàn thiện dự thảo Nghị định.

		trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa quyết định giá đất. Trong đó, tại điểm d 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 quyết định giá đất đối với các trường hợp quy định tại Điều 257 Luật Đất đai năm 2024. Vì vậy, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát đảm bảo đầy đủ các trường hợp chuyển tiếp.	
	Bộ Công an	Đề nghị chỉnh lý dự thảo Tờ trình theo Mẫu số 02 Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/04/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.	Tiếp thu hoàn thiện dự thảo
	UBND TP Đà Nẵng	Đề nghị nghiên cứu bổ sung hướng dẫn đối với quy định tại điểm g khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư.	Nội dung này đã được quy định tại điểm h khoản 1 Điều 39, điểm d khoản 1 Điều 40 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP
	UBND TP Đà Nẵng	Tại khoản 5 Điều 17 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định: “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”. Tuy nhiên, Nghị định số 88/2024/NĐ-CP không quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất như hướng dẫn nêu trên. Đề nghị nghiên cứu quy định cho phù hợp	Tại Nghị định 103/2024/NĐ-CP chỉ quy định về mức miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các trường hợp được miễn, giảm theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai. Trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với giao đất tái định cư thì thực hiện theo quy định của pháp luật về bồi

			thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất. Thực tế tại điểm b khoản 3 Điều 24 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP có quy định về nội dung này.
	UBND TP Đà Nẵng	Đề nghị bổ sung quy định cách tính tiền sử dụng đất quá thời hạn trả nợ và mốc thời gian tối đa cho việc ghi nợ đối với trường hợp đất tái định cư.	Tại Điều 22 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về trình tự, thủ tục ghi nợ, xóa nợ tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ theo quy định còn Đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất, mức tiền sử dụng đất được ghi nợ, thời hạn ghi nợ tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Nghị định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, Nghị định về cấp giấy chứng nhận (khoản 1 Điều 22 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP)
	STC Bạc Liêu	Đề nghị sửa đổi nội dung điểm c khoản 2 Điều 43 từ "Đối với trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, sau khi thu tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê, cơ quan thu ngân sách nhà nước chuyển thông tin thu nộp ngân sách cho cơ quan thuế theo quy định của pháp luật về quản lý thuế để cơ quan thuế chuyển cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai để làm căn cứ thực hiện giao đất cho người thuê đất theo quy định. Việc giao đất chỉ được thực	Nội dung "Cơ quan thuế xác nhận hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và gửi thông báo kết quả cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai" đã được quy định tại điểm h khoản 2 Điều 44 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

		hiện khi người thuê đất đã nộp đủ tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê theo quy định" thành "... để cơ quan thuế xác nhận hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và gửi thông báo kết quả cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai ...". Lý do: Để thống nhất theo Điều 44 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.	
	STC Bạc Liêu	Tại Khoản 1 Điều 31 Nghị định 103/2024/NĐ-CP: Đối với trường hợp Ngân sách nhà nước đã bố trí kinh phí để bồi thường hỗ trợ, tái định cư. Kiến nghị hướng dẫn rõ hơn cách thức hoàn trả kinh phí bồi thường hỗ trợ, tái định cư do cơ quan nào thực hiện thu nguồn kinh phí này. Trình tự, thủ tục để thực hiện.	Pháp luật về ngân sách nhà nước và pháp luật về quỹ phát triển đất đai đã có quy định về nội dung này.
II. NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 104/2024/NĐ-CP			
Khoản 1 Điều 4 dự thảo Nghị định (Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 1 Điều 9 Nghị định số 104/2014/NĐ-CP): <i>"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".</i>	STC Bắc Giang	Đề nghị sửa thành: "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 là Lãnh đạo Sở Tài chính, các Sở, ngành khác có liên quan." Lý do: Sở Tài chính là cơ quan chuyên môn quản lý các quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách do đó cần thiết quy định cứng Lãnh đạo Sở Tài chính tham gia Hội đồng quản lý Quỹ phát triển đất. Mặt khác, để đảm bảo sự linh hoạt đối với việc lựa chọn số lượng thành viên và thành phần tham gia Hội đồng quản lý được quy định cụ thể ở trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ phát triển đất ở	Dự thảo quy định thành viên của Hội đồng quản lý Quỹ phải có Lãnh đạo Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và MT - đây là các Sở có liên quan trực tiếp đến hoạt động ứng vốn của Quỹ; các thành viên còn lại quy định theo hướng linh hoạt để địa phương quyết định.

		mỗi tỉnh đề xuất không quy định cứng thành viên của Hội đồng quản lý Quỹ phải có Lãnh đạo Sở Nông nghiệp và Môi trường.	
	UBND TP Hà Nội	Tại khoản 1 Điều 4 dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 104/2024/NĐ-CP; đề xuất bỏ cụm từ “<i>Tài nguyên và Môi trường</i>”, cụ thể: <i>“1. Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 1 Điều 9 như sau:</i> <i>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.”</i> Lý do: Thực hiện sắp xếp, tổ chức lại bộ máy hành chính nhà nước, theo đó các địa phương đã thành lập Sở Nông nghiệp và Môi trường trên cơ sở hợp nhất Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và Sở Tài nguyên và Môi trường.	Tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Nghị định là “ <i>Nông nghiệp và Môi trường</i> ”
	Thanh tra Chính phủ	Tại khoản 1 Điều 4 dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 1 Điều 9 Nghị định số 104/2024/NĐ-CP: Đề nghị rà soát, sửa đổi cụm từ “<i>các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường/ Tài nguyên và Môi trường</i>” thành: “<i>các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường</i>” cho phù hợp.	Tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Nghị định là “ <i>Nông nghiệp và Môi trường</i> ”
	UBND tỉnh Bến Tre	Đề nghị bỏ nội dung “ <i>Tài nguyên và Môi trường</i> ”	Tiếp thu sửa lại là “ <i>Nông nghiệp và Môi trường</i> ”

Khoản 2 Điều 4 dự thảo Nghị định (Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 12 Nghị định số 104/2014/NĐ-CP): <i>“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”.</i>	Bộ Tư pháp	Quy định tại Khoản 2 Điều 4 dự thảo Nghị định (Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 12 Nghị định số 104/2014/NĐ-CP) quy định ủy thác nhưng không quy định chuyển vốn thì như thế nào? Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo làm rõ lý do, hoàn thiện quy định trên.	Để đảm bảo việc quản lý nguồn vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất hạch toán, theo dõi riêng với Quỹ nhận quỹ thác; đồng thời rõ trong tổ chức thực hiện do một số khoản chi như nghĩa vụ thuế... Quỹ nào thực hiện nghĩa vụ của Quỹ đó.
Khoản 3 Điều 4 dự thảo Nghị định (Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 13 Nghị định số 104/2014/NĐ-CP): <i>“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.</i> <i>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”.</i>	STC Bình Định	- Tại khoản 3 Điều 4 dự thảo Nghị định đề nghị: Bỏ cụm từ “<i>có vốn chi phối của Nhà nước</i>” và sửa đổi lại như sau: “3. <i>Vốn hoạt động của Quỹ Phát triển đất được gửi tại Kho bạc Nhà nước tại địa phương, các ngân hàng thương mại trên địa bàn</i> bảo đảm an toàn, hiệu quả và được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ phát triển đất....Trong thời gian tạm thời nhàn rỗi, vốn điều lệ của Quỹ được gửi có kỳ hạn tại <i>các ngân hàng thương mại trên địa bàn</i> và được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ phát triển đất...”	Giữ như dự thảo Nghị định. Lý do: Vốn hoạt động của Quỹ được gửi tại ngân hàng “<i>có vốn chi phối của Nhà nước trên địa bàn</i>” để bảo đảm an toàn trong việc quản lý nguồn vốn của Quỹ.
	Ủy ban TW MTTQ VN	Đề nghị cân nhắc, bổ sung (phân gạch chân) “<i>Trong thời gian tạm thời nhàn rỗi, vốn điều lệ của Quỹ được gửi có kỳ hạn và không kỳ hạn tại các Ngân hàng thương mại...</i>”, vì tùy theo việc sử dụng Quỹ để đảm bảo chi đúng mục đích, có thể phải rút tiền ra khi cần thiết	Để các Quỹ có thêm nguồn thu đảm bảo hoạt động của Quỹ, phù hợp với nguyên tắc “<i>Quỹ phát triển đất có trách nhiệm bảo toàn và phát triển vốn</i>” quy định tại khoản 2 Điều 114

		nên cần có khoản gửi không kỳ hạn mới đáp ứng được nhiệm vụ.	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 từ ngân sách nhà nước (vốn nhân rồi của Ngân quỹ Nhà nước được gửi có kỳ hạn).
	Hội liên hiệp phụ nữ VN	Đề nghị xem xét thêm về giới hạn cụ thể tỷ lệ vốn được gửi tại các ngân hàng thương mại (bao nhiêu % vốn điều lệ) và thời hạn. Đồng thời, quy định cụ thể trách nhiệm, tiêu chí lựa chọn ngân hàng, điều kiện rút vốn trước hạn để hạn chế các rủi ro tài chính khi cho phép gửi vốn nhân rồi tại ngân hàng.	Nội dung này được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ (được gửi tại ngân hàng “ <i>có vốn chi phối của Nhà nước trên địa bàn</i> ”) và do UBND cấp tỉnh quyết định cho phù hợp.
Khoản 4 Điều 4 dự thảo Nghị định (Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 17 Nghị định số 104/2014/NĐ-CP): <i>“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.</i> <i>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.</i>	STC tỉnh Tiền Giang	- Tại điểm 1 khoản 1 Điều 4 dự thảo Nghị định, đề nghị sửa thành: “..... <i>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 khi được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt.</i>”.	- Tại khoản 1 Điều 17 Nghị định số 104/2024/NĐ-CP quy định “ <i>Mức chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ bằng mức lãi suất áp dụng...</i> ”; tuy nhiên, 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
	STC Cao Bằng	- Tại Khoản 4 Điều 4 của dự thảo Nghị định (sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 17 Nghị định số 104/2024/NĐ-CP) Đề nghị xem xét giữ nguyên theo quy định tại Khoản 4, Điều 17, Nghị định số	

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

$$\begin{array}{l} \text{Chi phí} \\ \text{quản lý} \\ \text{vốn ứng} \\ \text{từ Quỹ} \\ \text{phát triển} \\ \text{đất.} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Tổng số tiền} \\ \text{ứng vốn theo} \\ \text{Quyết định} \\ \text{ứng vốn từng} \\ \text{lần của cơ} \\ \text{quan, người} \\ \text{có thẩm} \\ \text{quyền.} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Mức chi phí quản lý vốn} \\ \text{ứng từ Quỹ phát triển} \\ \text{đất (Không vượt quá} \\ \text{mức lãi suất áp dụng đối} \\ \text{với tiền gửi bằng đồng} \\ \text{Việt Nam của Kho bạc} \\ \text{Nhà nước tại Ngân hàng} \\ \text{Nhà nước Việt Nam tại} \\ \text{thời điểm ban hành} \\ \text{Quyết định ứng vốn lần} \\ \text{đầu của cơ quan, người} \\ \text{có thẩm quyền)}. \end{array}$$

104/2024/NĐ-CP: “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.”

Lý do: Các địa phương có cùng mức phí ứng vốn; tạo được sự đồng bộ, thống nhất trong việc xác định mức chi phí quản lý vốn ứng. Quỹ phát triển đất có nguồn thu để tự đảm bảo chi hoạt động.

Quỹ phát triển đất “không vì mục đích lợi nhuận, bảo toàn và phát triển vốn”.

- Nguyên tắc hoạt động của Quỹ phát triển đất là “không vì mục đích lợi nhuận, bảo toàn và phát triển vốn”; việc tính chi phí quản lý vốn ứng theo công thức trên phụ thuộc vào số tiền ứng vốn và mức chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ, không phụ thuộc vào thời gian ứng vốn (thời gian ứng vốn cụ thể nằm trong quy định về điều kiện ứng vốn).

- Để rõ trong tổ chức thực hiện, phù hợp tình hình thực tế tại địa phương, dự thảo 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 từ Quỹ của từng dự án, nhiệm vụ cho phù hợp. Mức chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ phát triển đất xác định theo mức tại thời

STC
tỉnh
Thanh
Hóa

- Đề nghị sửa lại 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.

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 (không phụ thuộc vào thời gian ứng vốn).”

Lý do: Mức chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ phát triển đất cần được quy định cụ thể và áp dụng chung cho các địa phương (giữ nguyên như Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024).

STC
Lai
Châu

- Tại khoản 4, Điều 4 (sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 17): Đề nghị lược bỏ cụm từ “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” và sửa thành “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”. Lý do: Để quy định mức chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ phát triển đất được thống nhất thực hiện trên địa bàn cả nước.	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....”
STC Bắc Giang	- Đề xuất giữ nguyên nội dung khoản 1 Điều 17 tại Nghị định số 104/2024/NĐ-CP và bổ sung nội dung về công thức tính và thời điểm xác định mức chi phí quản lý vốn ứng. Cụ thể nội dung khoản 4 Điều 4. 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. 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:	Tiếp thu, giải trình như trên.	

		Chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ phát triển đất. Tổng số tiền ứng vốn theo Quyết định ứng vốn ứng lần của cơ quan, người có thẩm quyền. Mức chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ phát triển đất (Bảng 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) ”. Lý do: Để rõ và thống nhất trong việc tổ chức thực hiện đối với chi phí quản lý vốn ứng tại các Quỹ phát triển đất địa phương chi nên quy định 01 mức chi phí quản lý vốn ứng và 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.	
STC Quảng Bình	(1) Đề nghị quy định Chi phí quản lý vốn ứng nên tính trên cơ sở số vốn thực tế đã giải ngân, nhân với mức chi phí quản lý vốn ứng được UBND tỉnh quy định và theo thời gian thực tế sử dụng vốn. Nên tính chi phí quản lý vốn ứng căn cứ theo số dư vốn ứng thực tế phát sinh và thời gian sử dụng vốn, tương tự như cách tính lãi mà KBNN gửi tiền trong các ngân hàng thương mại. (2) Về công thức xác định chi phí quản lý vốn ứng: Đề nghị bổ sung công thức có tính đến yếu tố thời gian. Ví dụ: Chi phí quản lý vốn ứng = Số dư vốn ứng thực tế × Mức chi phí theo năm × (số ngày sử dụng vốn/ 365) (3) Về phương thức và thời điểm thanh toán	Tiếp thu, giải trình như trên.	

		chi phí quản lý vốn ứng: Dự thảo chưa quy định rõ chi phí này được thanh toán như thế nào? (hàng quý, hàng năm, cuối kỳ hoàn trả? trước hay sau khi quyết toán dự án hoàn thành, có phải lập hóa đơn không?...). Đề xuất bổ sung quy định hướng dẫn cụ thể về phương thức, chu kỳ thanh toán, căn cứ lập chứng từ thanh toán. (4) Dự thảo quy định UBND cấp tỉnh quyết định mức chi phí quản lý vốn ứng nhưng đồng thời không chế không vượt quá mức lãi suất tiền gửi của Kho bạc Nhà nước tại Ngân hàng Nhà nước. Tuy nhiên, mức lãi suất do Ngân hàng Nhà nước ban hành đôi khi không ổn định, có thể thường xuyên thay đổi tăng, giảm làm ảnh hưởng đến tính chủ động của địa phương. Để thuận tiện trong áp dụng và đảm bảo thống nhất trong cả nước; đồng thời, giúp cho cơ quan chức năng, nhất là Kiểm toán Nhà nước có cơ sở kết luận, kiến nghị trong quá trình kiểm tra, kiểm toán đối với các Quỹ. Đề nghị giữ nguyên quy định cơ chế xác định và phê duyệt mức chi phí quản lý vốn ứng như Nghị định 104/2024/NĐCP hiện nay.	
	STC Đắc Lắc	- Đề nghị sửa lại Công thức xác định chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ phát triển đất như sau:	Tiếp thu, giải trình như trên.

		$\frac{\text{Chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ phát triển đất}}{\text{Số dư nợ vốn ứng}} \times \frac{\text{Mức chi phí quản lý vốn ứng/365}}{\text{Số ngày ứng vốn}}$	
Khoản 5 Điều 4 dự thảo Nghị định (Sửa đổi, bổ sung khoản 2, khoản 3 Điều 21 Nghị định số 104/2014/NĐ-CP): “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	STC tỉnh Thanh Hóa	- Đề nghị sửa đổi khoản 2, bỏ khoản 3 Điều 21 Nghị định số 104/2024/NĐ-CP, cụ thể như sau: “4. Sửa đổi, bổ sung khoản 2, khoản 3 Điều 21 như sau: 2. Các khoản chi 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 là khoản thu từ chi phí quản lý vốn ứng được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 21 Nghị định 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” Lý do: Quỹ nhận ủy thác chỉ liên quan đến việc quản lý ứng vốn và hoàn trả vốn ứng, khoản thu từ lãi tiền gửi là hoạt động tài chính của Quỹ phát triển đất và các khoản thu khác không liên quan đến hoạt động ủy thác. Vì vậy, Quỹ nhận ủy thác chỉ được hưởng chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ phát triển đất là	Đối với trường hợp Quỹ hoạt động theo mô hình ủy thác thì Quỹ vẫn phải thực đầy đủ nhiệm vụ quy định tại Nghị định này, chứ không phải chỉ một nhiệm vụ như ý kiến tham gia. Theo đó, việc quy định khống chế 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, phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

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”.		phù hợp.	
Khoản 6 Điều 4 dự thảo Nghị định (Bổ sung khoản 3, khoản 4 vào Điều 25 Nghị định số 104/2014/NĐ-CP): <i>“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.</i> <i>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”.</i>	STC tỉnh Tuyên Quang	- Đề nghị sửa đổi Khoản 6 Điều 4 dự thảo Nghị định (bổ sung khoản 4 Điều 25 Nghị định số 104/2024/NĐ-CP) như sau: <u>“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 gồm vốn điều lệ của Quỹ và các nguồn vốn khác của Quỹ gồm vốn viện trợ, tài trợ, hỗ trợ hoặc ủy thác quản lý của các tổ chức quốc tế, tổ chức, cá nhân trong nước và ngoài nước theo chương trình hoặc dự án viện trợ, tài trợ, ủy thác theo quy định của pháp luật; vốn hoạt động của Quỹ đã được cơ quan có thẩm quyền cấp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành; các nguồn vốn khác theo quy định của pháp luật”</u> Lý do: Việc bổ sung nguồn vốn cho Quỹ phát triển đất trước đây thực hiện theo quy định tại Quyết định số 40/2010/QĐ-TTg. Trong quá trình thực hiện, trên cơ sở dự toán được HĐND tỉnh phê chuẩn dự toán thu NSNN, chi NSDP và phương án phân bổ ngân sách cấp tỉnh, ngân sách cấp huyện, thành phố, trong đó có dự toán kinh phí trích lập Quỹ Phát triển đất tỉnh, căn cứ số thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện, thành phố thực tế nộp vào NSNN có xác nhận của Kho bạc nhà nước, cơ quan tài chính cấp huyện trình cơ quan có thẩm quyền quyết định thực hiện trích 30% từ nguồn thu tiền sử dụng đất,	Tiếp thu, hoàn thiện khoản 6 Điều 4 dự thảo Nghị định như sau: <i>“4. Nguồn vốn hiện có của Quỹ phát triển đất (gồm vốn điều lệ đã được cơ quan, người có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật, nguồn vốn khác theo quy định của pháp luật) đến ngày Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt kiện toàn tổ chức bộ máy, sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ, được tính vào vốn điều lệ ban đầu của Quỹ xác định theo quy định tại Điều 13 Nghị định này theo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh; 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</i>

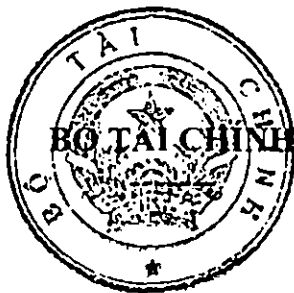
		tiền thuê đất, tiền thu từ đầu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện, thành phố (sau khi trừ các khoản chi để bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các chi phí có liên quan khác). Nguồn vốn Quỹ đã được sử dụng ứng vốn cho các công trình, dự án theo quy định. Nguồn vốn hoạt động của Quỹ đã giúp chính quyền địa phương tập trung nguồn lực tài chính để kịp thời ứng vốn, thúc đẩy công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tạo quỹ đất, đảm bảo tiến độ thực hiện dự án và nâng cao hiệu quả của dự án. Do đó, đề nghị quy định vốn hoạt động của Quỹ đã được cơ quan có thẩm quyền cấp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thuộc nguồn vốn hiện có của Quỹ Phát triển đất đến thời điểm Nghị định có hiệu lực thi hành được tính vào vốn điều lệ ban đầu của Quỹ.	<u>động của Quỹ theo quy định tại Nghị định này nhỏ hơn số vốn hiện có thì trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày có Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về xác định nguồn vốn hiện có được tính vào vốn điều lệ ban đầu của Quỹ, Quỹ có trách nhiệm nộp khoản chênh lệch này vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.</u>
	Hội Luật gia VN	Cần làm rõ về: (1) <i>Thẩm quyền và cơ chế xác định số vốn hiện có của Quỹ</i> đến thời điểm Nghị định có hiệu lực thi hành; (2) <i>Quy trình và thời hạn để Quỹ có trách nhiệm nộp khoản chênh lệch thừa</i> (nếu có) vào NSNN. Cần có chế tài cụ thể nếu không thực hiện đúng thời hạn; (3) <i>Cơ chế bổ sung vốn điều lệ</i> khi vốn điều lệ ban đầu theo quy định mới lớn hơn số vốn hiện có, nhằm đảm bảo quỹ có đủ nguồn lực để hoạt động.	
	STC Bà Rịa – Vũng Tàu	Đề nghị bỏ nội dung Khoản 6 Điều 4 dự thảo Nghị định (Bổ sung khoản 4 vào Điều 25 Nghị định số 104/2014/NĐ-CP) Lý do: - Việc quy định nguồn vốn hiện có của Quỹ phát triển đất đến thời điểm ngày 01/8/2024 (là	Quy định tại khoản 6 Điều 4 dự thảo Nghị định là quy định xử lý chuyển tiếp đối với nguồn vốn hiện có của Quỹ. Nguồn vốn này trước đây được trích từ nguồn thu tiền sử dụng đất, tiền thuê

	thời điểm Nghị định số 104/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) được tính vào vốn điều lệ ban đầu của Quỹ là không phù hợp. Lý do: Tại thời điểm ngày 01/8/2024, không phải là thời điểm lập báo cáo tài chính, không phải là thời điểm quyết toán tài chính năm 2024. Do đó, việc xác định chênh lệch thu, chi tới thời điểm ngày 01/8/2024 để tính vào vốn điều lệ ban đầu của Quỹ có thể không chính xác. - Việc quy định “<i>trường hợp mức 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</i>” là không phù hợp. Lý do: Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị định số 104/2014/NĐ-CP thì vốn điều lệ Quỹ phát triển đất tỉnh gồm: vốn do ngân sách cấp và chênh lệch thu lớn hơn chi (nếu có) của Quỹ phát triển đất sau khi trích lập các quỹ và thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật. Như vậy, chênh lệch giữa mức vốn điều lệ ban đầu của Quỹ quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ, và vốn hiện có tại thời điểm ngày 01/8/2024 là khoản chênh lệch thu lớn hơn chi sau khi trích lập các quỹ và thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. - Căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 21 Nghị định số 104/2014/NĐ-CP: “<i>Chênh lệch thu lớn hơn chi (nếu có) sau khi trích lập các quỹ và thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định được bổ sung vốn điều lệ của Quỹ phát triển đất.</i>”. Do đó, quy định việc nộp	đất theo quy định của Quyết định 40/2010/QĐ-TTg, pháp luật NSNN năm 2015... Theo đó, nguồn vốn hiện có chưa được xác định là vốn điều lệ của Quỹ theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 104/2024/NĐ-CP; theo đó cần có quy định xử lý chuyển tiếp vấn đề này.
--	--	--

		khoản chênh lệch nêu trên vào ngân sách nhà nước là mâu thuẫn với quy định tại khoản 5 Điều 21 Nghị định số 104/2014/NĐ-CP.	
	Hội liên hiệp phụ nữ VN	Tại Khoản 6 Điều 4 dự thảo Nghị định (Bổ sung khoản 4 vào Điều 25 Nghị định số 104/2014/NĐ-CP) đề nghị điều chỉnh theo hướng: “ <i>Trường hợp vốn hiện có của Quỹ phát triển đất lớn hơn mức vốn điều lệ theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ thì UBND cấp tỉnh căn cứ nhu cầu thực tiễn và hiệu quả hoạt động của Quỹ xem xét nộp phần chênh lệch vào NSNN hoặc trình HĐND cùng cấp điều chỉnh tăng vốn điều lệ để phục vụ mục tiêu đầu tư phát triển quỹ đất theo quy định tại Điều 13 Nghị định này.</i> ”	Nội dung này đã được hoàn thiện tại điểm b khoản 7 Điều 2 dự thảo Nghị định.
Ý kiến tham gia khác về Nghị định số 104/2024/NĐ-CP			
	STC Quảng Bình	- Đề nghị bổ sung thêm nội dung sửa đổi Điều 18, Nghị định 104/2024/NĐCP về hoàn trả vốn ứng như sau: + Hiện nay, khoản 1 Điều 18 Nghị định 104/2024/NĐ-CP quy định hồ sơ hoàn trả vốn ứng gồm “Quyết định hoàn trả vốn ứng cho Quỹ phát triển đất của cơ quan, người có thẩm quyền quyết định phê duyệt dự án đầu tư”. Tuy nhiên, trong thực tế nhiều dự án ứng vốn Quỹ phát triển đất do UBND cấp huyện, cấp xã làm chủ đầu tư, nhưng thẩm quyền phê duyệt dự án là UBND cấp tỉnh. Theo quy định tại Điều 31 Luật Ngân sách nhà nước 2015, UBND cấp huyện, cấp xã có thẩm quyền tổ chức thực hiện việc chi ngân sách trong phạm vi dự toán đã được HĐND cùng cấp quyết định, bao gồm cả nhiệm vụ hoàn trả vốn ứng.	Tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Nghị định, sửa lại như sau: “ <u>Quyết định hoàn trả vốn ứng cho Quỹ phát triển đất của cơ quan, người có thẩm quyền quyết định phê duyệt dự án đầu tư hoặc của cơ quan, người có thẩm quyền được giao làm chủ đầu tư dự án</u> ”.

		Việc yêu cầu cấp phê duyệt dự án, tức là UBND tỉnh ban hành quyết định hoàn trả vốn ứng cho các khoản chi thuộc ngân sách cấp huyện, cấp xã (chủ đầu tư) là chưa phù hợp, gây khó khăn trong thực hiện và phát sinh thủ tục hành chính không cần thiết. + Tại khoản 2 Điều 18 Nghị định 104/2024/NĐ-CP quy định nội dung hoàn trả vốn ứng trong trường hợp còn lại (không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 18 Nghị định 104/2024/NĐ-CP). Tuy nhiên, hiện nay việc phân biệt giữa hai trường hợp thuộc khoản 1 và khoản 2 Điều 18 Nghị định 104/2024/NĐ-CP chưa rõ ràng. Thực tế, các cơ quan tài chính và Kho bạc Nhà nước ở địa phương còn lúng túng trong việc xác định trường hợp áp dụng, dẫn đến chậm trễ trong hoàn trả vốn. Do đó, đề nghị cần bổ sung nội dung quy định hướng dẫn cụ thể để thống nhất áp dụng trên toàn quốc, đặc biệt là làm rõ tiêu chí xác định các trường hợp hoàn trả “trong trường hợp còn lại” nêu tại khoản 2, Điều 18 Nghị định 104/2024/NĐ-CP.	
	Bộ KH&CN	- Đề nghị bổ sung quy định cho phép sử dụng Quỹ phát triển đất để hỗ trợ đầu tư hạ tầng cho khu công nghệ cao, khu nghiên cứu ứng dụng, khu đổi mới sáng tạo.	Giữ nguyên như dự thảo thảo. Lý do: Nhiệm vụ ứng vốn của Quỹ phát triển đất quy định tại khoản 1 Điều 14 Nghị định số 104/2024/NĐ-CP là thực hiện trên cơ sở quy định tại Điều 114 Luật Đất đai năm 2024.

	Bộ Công an	Đề nghị rà soát các nhiệm vụ chi của Quỹ phát triển đất, bảo đảm phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 114 Luật Đất đai, Khoản 19 Điều 4 Luật Ngân sách nhà nước, điểm c khoản 3 Điều 12 Nghị định số 163/2016/NĐ-CP ngày 21/12/2016 của Chính phủ.	Bộ Tài chính đã rà soát các nhiệm vụ chi của Quỹ phát triển đất là phù hợp với quy định của pháp luật đất đai và pháp luật NSNN.
--	------------	---	--



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

Hà Nội, ngày 17 tháng 7 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 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 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH VỀ QUỸ PHÁT TRIỂN ĐẤT

VĂN BẢN ĐƯỢC SỬA ĐỔI, BỔ SUNG, THAY THẾ	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH													
I. 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."	Bổ sung quy định để phù hợp với quy định tại điểm i khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai.													
Điều 8. Tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân															
1. Hộ gia đình, cá nhân khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng sang đất ở thì tiền sử dụng đất tính như sau: <table><tr><td>Tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở</td><td>Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất</td><td>Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có)</td></tr></table> Trong đó: - Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển tính như sau: <table><tr><td>Tiền sử</td><td>=</td><td>Diện tích đất tính</td><td>x</td><td>Giá đất tính tiền</td></tr></table>	Tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở	Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất	Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có)	Tiền sử	=	Diện tích đất tính	x	Giá đất tính tiền	Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 8: "1. Hộ gia đình, cá nhân khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở thì tiền sử dụng đất tính như sau: a) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp không thuộc quy định tại điểm b khoản này, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở thì tiền sử dụng đất tính như sau: <table><tr><td>Tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở</td><td>=</td><td>Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất</td><td>-</td><td>Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất</td></tr></table>	Tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở	=	Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất	-	Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất	Bổ sung quy định để xử lý phản ánh do giá đất trên Bảng giá đất tại một số địa phương xác định theo Luật Đất đai năm 2024 cao đột biến so với Bảng giá đất cũ (theo Luật Đất đai năm 2013) nên khi được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở, hộ gia đình, cá nhân phải đóng tiền sử dụng đất cao nhiều lần so với trước đây. Có ý kiến đề xuất nên giảm mức thu tiền thuê đất trong trường hợp này để giảm nghĩa vụ tài chính cho dân.
Tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở	Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất	Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có)													
Tiền sử	=	Diện tích đất tính	x	Giá đất tính tiền											
Tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở	=	Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất	-	Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất											

dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất	tiền sử dụng đất sau khi chuyển mục đích theo quy định tại Điều 4 Nghị định này	sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định này	(nếu có)	
- Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất (sau đây gọi là tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất) được 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).			Trong đó: - Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau: $\begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng} \\ \text{đất của loại} \\ \text{đất sau khi} \\ \text{chuyển mục} \\ \text{đích sử dụng} \\ \text{đất} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Diện tích đất} \\ \text{tính tiền sử dụng} \\ \text{đất sau khi} \\ \text{chuyển mục đích} \\ \text{theo quy định tại} \\ \text{Điều 4 Nghị} \\ \text{định này} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Giá đất tính tiền} \\ \text{sử dụng đất theo} \\ \text{quy định tại} \\ \text{khoản 1 Điều 5} \\ \text{Nghị định này} \end{array}$ - Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất (sau đây gọi là tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất) được 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). b) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp 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 thì tiền sử dụng đất được tính bằng mức 30% “tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở” xác định theo quy định tại điểm a khoản này đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích	

	sử dụng đất; được tính bằng 50% “tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở” xác định theo quy định tại điểm a khoản này đối với diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.”	
Điều 9. Tính tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 4, 5, 6 và 7 Điều 137 Luật Đất đai	Sửa đổi tiêu đề của Điều 13: “Điều 9. Tính tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 Luật Đất đai.”	Bổ sung hướng dẫn quy định thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 141 Luật Đất đai.
	Bổ sung khoản 5 vào sau khoản 4 như sau: “5. Đối với phần diện tích còn lại của thửa đất quy định tại khoản 4 Điều 141 của Luật Đất đai thì thực hiện nghĩa vụ tài chính như các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều 10 của Nghị định này.”	
Điều 11. Tính tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 139 Luật Đất đai	Bổ sung khoản 4a sau khoản 4 Điều 11: “4a) Các trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không đúng mục đích được công nhận quyền sử dụng đất, khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai thì phải nộp tiền sử dụng đất như trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 8 Nghị định này tại thời điểm người sử dụng đất nộp hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận.”	Bổ sung hướng dẫn đối với quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không đúng mục đích được công nhận quyền sử dụng đất, khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận.
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:	Sửa đổi khoản 3 Điều 12 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	Để đảm bảo hướng dẫn đầy đủ các trường hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 140 Luật Đất đai.

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: $\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận là đất ở}}{\text{Diện tích đất quy định tại Bảng giá đất}} \times \text{Giá đất ở} \times 70\%$ 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. 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.	đất của phần diện tích được cấp Giấy chứng nhận là đất ở được tính như sau: $\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận là đất ở}}{\text{Diện tích đất quy định tại Bảng giá đất}} \times \text{Giá đất ở} \times 70\%$ 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 tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận. 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 tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.”	
Điều 13. Tính tiền sử dụng đất khi điều chỉnh quyết định giao đất quy định tại điểm c khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai, cấp đổi Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 6 Điều 135 Luật Đất đai		
3. Trường hợp khi cấp đổi Giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân mà có sự chênh lệch diện tích đất tăng giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp và ranh giới thửa đất đang sử dụng không	Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 13: “3. Trường hợp khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận mà có sự chênh lệch tăng diện tích đất giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp và ranh giới thửa đất đang sử	Bổ sung áp dụng quy định về tính tiền sử dụng đất khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận mà có sự chênh lệch tăng diện tích đất giữa

thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định tại Nghị định về cấp Giấy chứng nhận thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ở tăng thêm nằm ngoài hạn mức đất ở theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận trước đây.	dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định tại Nghị định về cấp Giấy chứng nhận thì người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ở tăng thêm nằm ngoài hạn mức đất ở theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận trước đây; trường hợp tổ chức thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với phần diện tích đất phi nông nghiệp tăng thêm theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây.”.	số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp và ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định tại Nghị định về cấp Giấy chứng nhận đối với đối tượng là tổ chức.																										
Điều 14. Tính tiền sử dụng đất khi có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 155, điểm d khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai 2. Trường hợp do yêu cầu quản lý, cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án theo 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 của dự án dẫn đến làm tăng, giảm tiền sử dụng đất thì xử lý như sau:	Sửa đổi tiêu đề của khoản 2 Điều 14: “2. Trường hợp người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất nhưng do yêu cầu quản lý, cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án theo 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 của dự án dẫn đến làm tăng, giảm tiền sử dụng đất thì xử lý như sau:”	Sửa đổi để phù hợp với tiêu đề của Điều 14 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.																										
Điều 15. Tính tiền nộp bổ sung khi gia hạn dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 81 và điểm d khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai																												
“ 1. Trường hợp chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất của dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai thì ngoài số tiền sử dụng đất phải nộp còn phải nộp bổ sung cho Nhà nước một khoản tiền được tính như sau: <table><tr><td>Khoản tiền bổ sung</td><td>=</td><td>Diện tích đất được gia hạn sử dụng đất</td><td>x</td><td>Giá đất trong Bảng giá đất tại thời điểm cơ quan có thẩm quyền ban hành Quyết định gia hạn sử dụng đất</td><td>x</td><td>2%</td><td>x</td><td>Thời gian gia hạn (tháng)</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>12</td></tr></table>	Khoản tiền bổ sung	=	Diện tích đất được gia hạn sử dụng đất	x	Giá đất trong Bảng giá đất tại thời điểm cơ quan có thẩm quyền ban hành Quyết định gia hạn sử dụng đất	x	2%	x	Thời gian gia hạn (tháng)									12	Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 15: “Điều 15. Tính tiền nộp bổ sung khi gia hạn dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 81 và điểm d khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai 1. Trường hợp chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất của dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai thì ngoài số tiền sử dụng đất phải nộp còn phải nộp bổ sung cho Nhà nước một khoản tiền được tính như sau: <table><tr><td>Khoản tiền bổ</td><td>=</td><td>Diện tích đất tính thu</td><td>x</td><td>Giá đất trong Bảng giá đất tại thời điểm</td><td>x</td><td>2%</td><td>Thời gian gia hạn</td></tr></table>	Khoản tiền bổ	=	Diện tích đất tính thu	x	Giá đất trong Bảng giá đất tại thời điểm	x	2%	Thời gian gia hạn	Bổ sung quy định để làm rõ quy định về khoản tiền bổ sung tính với “Diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất được gia hạn sử dụng đất” để đảm bảo rõ ràng trong tổ chức, thực hiện.
Khoản tiền bổ sung	=	Diện tích đất được gia hạn sử dụng đất	x	Giá đất trong Bảng giá đất tại thời điểm cơ quan có thẩm quyền ban hành Quyết định gia hạn sử dụng đất	x	2%	x	Thời gian gia hạn (tháng)																				
								12																				
Khoản tiền bổ	=	Diện tích đất tính thu	x	Giá đất trong Bảng giá đất tại thời điểm	x	2%	Thời gian gia hạn																					

dụng đất Trong đó, trường hợp thời gian gia hạn không tròn tháng thì từ 15 ngày trở lên được tính tròn 01 tháng, dưới 15 ngày thì không tính khoản tiền bổ sung đối với số ngày này.”	sung tiền sử dụng đất dụng đất được gia dụng đất hạn sử dụng đất cơ quan có thẩm quyền ban hành Quyết định gia hạn sử dụng đất (tháng) 12 x	
Điều 16. Xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Điều 94 Luật Đất đai, xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại Điều 107 Luật Đất đai 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:	Trong đó, trường hợp thời gian gia hạn không tròn tháng thì từ 15 ngày trở lên được tính tròn 01 tháng, dưới 15 ngày thì không tính khoản tiền bổ sung đối với số ngày này.”	
b) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông chuyên các hồ sơ quy định tại điểm a khoản này cho Ủy ban nhân dân cấp huyện.	Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2 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 chuyên các hồ sơ quy định tại điểm a khoản này cho Ủy ban nhân dân cấp xã.”	Bổ sung quy định để đảm bảo phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.
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 huyện 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 thực hiện việc trừ số tiền ứng trước vào tiền sử dụng đất.	Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 2 như sau: “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.”	nt
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	Sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 2 như sau: “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	nt

chức, người có thẩm quyền khác chấp thuận, quyết định hoặc giải quyết trước đó. Ủy ban nhân dân cấp huyện 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.	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.”	
	Bổ sung điểm đ vào sau điểm d khoản 2 như sau: “đ) Trường hợp dự án được giao đất trên địa bàn từ 02 xã trở lên thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp.”	Bổ sung quy định để đảm bảo phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 02 cấp. Đồng thời, quy định cụ thể thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp đối với trường hợp dự án được giao đất trên địa bàn từ 02 xã trở lên.
	Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau: “3. Trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, nếu người thực hiện dự án đầu tư tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai mà dự án đầu tư có nhiều hình thức sử dụng đất (giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê) thì việc khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được tính theo từng loại diện tích. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất được phân bổ vào các phần diện tích đất tính thu tiền	Bổ sung quy định để làm rõ quy định về khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp dự án đầu tư có nhiều hình thức sử dụng đất.

	sử dụng đất, tiền thuê đất trả hằng năm, tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê theo tỷ lệ diện tích của từng phần trong tổng diện tích phải thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả hằng năm, tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện khấu trừ theo quy định.”	
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, bổ sung khoản 1 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 hộ gia đình, cá nhân sinh sống (thường trú) tại nơi có đất; hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.”	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 đầu 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, bổ sung khoản 5 như sau: “5. Không áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp đầu 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 của Chính phủ 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	Để đảm bảo hướng dẫn đầy đủ các nội dung theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai

	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 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, 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, bổ sung khoản 6 như sau: “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 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 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	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, thu, 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

	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 nếu trong quá trình sử dụng đất có sự thay đổi quy định về Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư. a2) Thời gian tính khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp, khoản thu bổ sung quy định tại tiết a1 điểm 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 thu hồi số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm. 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 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	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
--	--	---

	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 Chủ tịch 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), khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất hoặc khoản thu bổ sung (nếu có) 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), khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất hoặc khoản thu bổ sung (nếu có) 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, huyện theo quy định hoặc	Sửa đổi, bổ sung khoản 8 như sau: “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	Bổ sung quy định để rõ ràng trong tổ chức, thực hiện, theo đó Danh mục địa bàn được hưởng ưu đãi... chỉ áp dụng đối với địa bàn có địa giới hành chính cụ thể.

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.	khẩn 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 có thẩm quyền được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao, phân cấp, ủy quyền. Việc xác định người nghèo, hộ gia đình hoặc cá nhân là người dân tộc thiểu số được thực hiện theo quy định của Chính phủ, quyết định của 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.”	
9. Việc miễn tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.	Sửa đổi, bổ sung khoản 9 như sau: “9. Việc miễn tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng được thực hiện theo quy định của pháp luật về người có công. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với người có công với cách mạng chỉ được thực hiện khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc cho phép miễn, giảm tiền sử dụng đất theo pháp luật về người có công.”	Bổ sung quy định hướng dẫn việc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với người có công với cách mạng thực hiện theo quy định của pháp luật về người có công để đảm bảo tính khả thi trong tổ chức thực hiện.
	Bổ sung nội dung tại cuối khoản 10 như sau: “Khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất Văn phòng đăng ký đất đai chuyển thông tin địa chính cho cơ quan thuế để cơ quan thuế tính và thu số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc theo số tiền miễn, giảm tiền sử dụng đất đã được xác định theo quy định của pháp luật.”	Bổ sung nội dung làm rõ trách nhiệm của Văn phòng đăng ký đất đai chuyển thông tin địa chính cho cơ quan thuế để cơ quan thuế tính và thu số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc theo số tiền miễn, giảm tiền sử dụng đất đã được xác định theo quy định của pháp luật.

	Bổ sung khoản 11 như sau: “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		
1. Miễn tiền sử dụng đất khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) trong hạn mức đất ở cho người sử dụng đất trong các trường hợp sau: a) Để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với thương binh hoặc bệnh binh không có khả năng lao động, hộ gia đình liệt sỹ không còn lao động chính; b) Người nghèo, hộ gia đình hoặc cá nhân là người dân tộc thiểu số sinh sống tại các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo. c) Đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người. d) 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. đ) Diện tích đất tại 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 mà chủ đầu tư bố trí để phục vụ mai táng cho các đối tượng chính sách xã hội theo quy định của pháp luật về xây dựng, quản lý, sử dụng nghĩa trang và cơ sở hỏa táng.	Bãi bỏ điểm d và sửa đổi điểm đ thành điểm đ khoản 1.	Bãi bỏ điểm d và sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 19 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP 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)

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 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 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.	Sửa đổi, bổ sung khoản 5 như sau: “ 5. Thẩm quyền quyết định miễn tiền sử dụng đất. 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; trong đó ghi rõ nội dung: lý do miễn, diện tích được miễn tiền sử dụng đất.”	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 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, bổ sung khoản 1 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	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

	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.”	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 có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.	Sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau: “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 đồng tác tại sử dụng đất với đất ở cho các đối tượng quy thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.”	Đề phù hợp với mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp
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, bổ sung khoản 3 như sau: “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.”	Đề phù hợp với mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp
8. Thẩm quyền tính và quyết định số tiền sử dụng đất được giảm: a) Cục trưởng Cục thuế xác định và ban hành quyết định giảm tiền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài. b) Chi cục trưởng Chi cục thuế, Chi cục thuế khu vực xác định và ban hành quyết định giảm tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân.	Sửa đổi, bổ sung khoản 8 như sau: “8. Thẩm quyền tính và quyết định số tiền sử dụng đất được giảm: a) Trưởng Thuế tỉnh, thành phố 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) Trưởng Thuế cơ sở xác định và ban hành quyết định giảm tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân.”	Đề đảm bảo phù hợp với sắp xếp, tinh gọn bộ máy.
Điều 21. Trình tự tính, thu, nộp tiền sử dụng đất		
1. Đối với tổ chức kinh tế, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài, người 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 huyện xác nhận	Sửa đổi, bổ sung tiết b3 điểm b khoản 1 như sau: “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,	Đề phù hợp với mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp

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.	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 huyện (trường hợp có nội dung đề nghị khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) để bổ sung hồ sơ; sau khi có đủ hồ sơ hợp lệ thì cơ quan thuế phải 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. Sổ 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.	Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 1 như sau: “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 là 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.”	Đề phù hợp với mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp
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 huyện (trường hợp có nội dung đề nghị khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) để bổ sung hồ sơ; sau khi 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	Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 2 như sau: “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 là 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung. Đồng thời, cơ	Đề phù hợp với mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp

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.	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.”	
Điều 22. Ghi nợ tiền sử dụng đất		
1. Đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất, mức tiền sử dụng đất được ghi nợ, thời hạn ghi nợ tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Nghị định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, Nghị định về cấp giấy chứng nhận.	Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau: “1. Đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất, mức tiền sử dụng đất được ghi nợ, thời hạn ghi nợ tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Nghị định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, Nghị định về cấp giấy chứng nhận. Trường hợp thuộc đối tượng ghi nợ tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận lần đầu theo quy định tại Nghị định về cấp giấy chứng nhận thì trình tự, thủ tục ghi nợ tiền sử dụng đất, thanh toán, xóa nợ tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này.”	Để đảm bảo phù hợp, thống nhất với quy định tại Nghị định của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận. Theo đó, bổ sung trường hợp thuộc đối tượng ghi nợ tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận lần đầu theo quy định tại Nghị định về cấp giấy chứng nhận thì trình tự, thủ tục ghi nợ tiền sử dụng đất, thanh toán, xóa nợ tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP
2. Trình tự, thủ tục ghi nợ tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân: b) Đối với trường hợp ghi nợ tiền sử dụng đất không thuộc quy định tại điểm a khoản này, người sử dụng đất thực hiện trình tự thủ tục về ghi nợ (nếu có) theo quy định tại Nghị định về cấp giấy chứng nhận.	Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2 như sau: “b) Trường hợp thuộc đối tượng ghi nợ tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận lần đầu theo quy định tại Nghị định về cấp giấy chứng nhận, người sử dụng đất đăng ký nguyện vọng ghi nợ tiền sử dụng đất trong hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Nghị định về cấp giấy chứng nhận”	Để đảm bảo phù hợp, thống nhất với quy định tại Nghị định của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận.
Điều 26. Đơn giá thuê đất		
1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá: a) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm 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 sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp.	Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 Điều 26 như sau: “a) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm 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	Quy định cụ thể hơn để đảm bảo rõ ràng trong tổ chức thực hiện.

	cấp.”																			
Điều 29. Cơ quan xác định đơn giá thuê đất																				
1. Trường hợp cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, căn cứ giá đất cụ thể do 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, Cục Thuế (đối với tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài), Chi cục Thuế, Chi cục Thuế khu vực (đối với các trường hợp còn lại) xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Thông báo về đơn giá thuê đất thực hiện theo Mẫu số 03 tại Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định này.	Sửa đổi, bổ sung 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, Thuế tỉnh, thành phố (đối với tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài), Thuế cơ sở (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.”	Để đảm bảo phù hợp với sắp xếp, tinh gọn bộ máy ngành tài chính.																		
Điều 30. Tính tiền thuê đất																				
4. Trường hợp chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất của dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai thì ngoài số tiền thuê đất phải nộp còn phải nộp bổ sung cho Nhà nước một khoản tiền được tính như sau: a) Trường hợp chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất của dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai thì ngoài số tiền thuê đất phải nộp còn phải nộp bổ sung cho Nhà nước một khoản tiền được tính như sau:	Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 4 Điều 30 như sau: “a) Trường hợp chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất của dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai thì ngoài số tiền thuê đất phải nộp còn phải nộp bổ sung cho Nhà nước một khoản tiền được tính như sau: <table><tr><td>Khoản tiền bổ sung</td><td>=</td><td>Diện tích đất tính thu tiền thuê đất được gia hạn sử dụng đất</td><td>x</td><td>Giá đất trong Bảng giá đất tại thời điểm cơ quan có thẩm quyền ban hành Quyết định gia hạn sử dụng đất</td><td>x</td><td>Tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định</td><td>x</td><td>Thời gian gia hạn (tháng)</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>12</td></tr></table> Trong đó:	Khoản tiền bổ sung	=	Diện tích đất tính thu tiền thuê đất được gia hạn sử dụng đất	x	Giá đất trong Bảng giá đất tại thời điểm cơ quan có thẩm quyền ban hành Quyết định gia hạn sử dụng đất	x	Tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định	x	Thời gian gia hạn (tháng)									12	Bổ sung quy định để làm rõ quy định về khoản tiền bổ sung tính với “Diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất được gia hạn sử dụng đất” để đảm bảo rõ ràng trong tổ chức, thực hiện.
Khoản tiền bổ sung	=	Diện tích đất tính thu tiền thuê đất được gia hạn sử dụng đất	x	Giá đất trong Bảng giá đất tại thời điểm cơ quan có thẩm quyền ban hành Quyết định gia hạn sử dụng đất	x	Tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định	x	Thời gian gia hạn (tháng)												
								12												

Trong đó: - Giá đất trong Bảng giá đất và tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất được xác định tương ứng với mục đích sử dụng đất được Nhà nước cho thuê. - Trường hợp thời gian gia hạn không tròn tháng thì từ 15 ngày trở lên được tính tròn 01 tháng, dưới 15 ngày thì không tính khoản tiền bổ sung đối với số ngày này.	- Giá đất trong Bảng giá đất và tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất được xác định tương ứng với mục đích sử dụng đất được Nhà nước cho thuê. - Trường hợp thời gian gia hạn không tròn tháng thì từ 15 ngày trở lên được tính tròn 01 tháng, dưới 15 ngày thì không tính khoản tiền bổ sung đối với số ngày này."	
Điều 31. Xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại Điều 107 Luật Đất đai		
2. Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất mà thuộc trường hợp được ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai thì hồ sơ đề nghị khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Nghị định này. Việc xử lý khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều này.	Sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau: "2. Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất mà thuộc trường hợp được ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai thì việc khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Nghị định này và theo nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều này."	Để đảm bảo rõ ràng trong tổ chức thực hiện. Theo đó, trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất, ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì việc khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP
3. Việc xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với dự án đầu tư có nhiều hình thức sử dụng đất (giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất) được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 16 Nghị định này.	Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau: "3. Việc xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với dự án đầu tư có nhiều hình thức sử dụng đất (giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê) được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 16 Nghị định này"	Quy định bổ sung để làm rõ việc xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với dự án đầu tư có nhiều hình thức sử dụng đất (bao gồm cả cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê...)
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:		
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 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.	Sửa đổi, bổ sung tiết b1 điểm b 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 (=) Diện tích đất nông nghiệp được chuyển mục đích sử dụng đất nhân (x) Giá 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.”	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
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	Sửa đổi, bổ sung tiết b3 điểm b như sau: “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	Tương tự nội dung thuyết minh nêu trên

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.	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 bằng tiền thuê đất 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.	Sửa đổi, bổ sung tiết b4 điểm b như sau: “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.”	Tương tự nội dung thuyết minh nêu trên
c) Trường hợp nhận chuyển nhượng hợp pháp quyền sử dụng đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không	Sửa đổi, bổ sung điểm c như sau:	Bổ sung dẫn chiếu để đảm bảo rõ ràng, dễ hiểu, tránh có cách hiểu

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.

“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 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 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 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.

c3) 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.”

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, bổ sung điểm c mục 1.1 khoản 1 Điều 36 như sau:

“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 thì 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:

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

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

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

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.

	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). Đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm tính theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh được tính cho toàn bộ diện tích đất thuê theo 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:		
a) Đối với trường hợp được miễn tiền thuê đất theo quy định tại Điều 39 Nghị định này, số tiền thuê đất hằng năm phải nộp tại thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất sau khi đã hết thời gian được miễn tiền thuê đất được xác định như sau: $\text{Tiền thuê đất phải nộp} = \frac{\text{Đơn giá thuê đất hằng năm tại thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất}}{\text{Diện tích phải nộp tiền thuê đất}} \times \text{Diện tích phải nộp tiền thuê đất}$	Sửa đổi, bổ sung điểm a như sau: “a) Đối với trường hợp được miễn tiền thuê đất theo quy định tại Điều 39 Nghị định này, số tiền thuê đất hằng năm phải nộp tại thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất sau khi đã hết thời gian được miễn tiền thuê đất là tiền thuê đất được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sau khi điều chỉnh tiền thuê đất theo quy định tại Điều 32, khoản 10, khoản 11 Điều 51 Nghị định này đối với thời gian được miễn tiền thuê đất.”	Sửa đổi, bổ sung để làm rõ quy định về tính tiền thuê đất sau khi đã hết thời gian được miễn tiền thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hằng năm và được miễn tiền thuê đất một số 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, bổ sung tiết c1 điểm c 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 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:	Làm rõ hơn quy định về khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hằng năm và được miễn tiền thuê đất một số năm.

	Số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã ứng trước theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt n = Tiền thuê đất phải nộp theo quy định tại điểm a khoản này Trong đó: n: Số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hằng năm.”	
Điều 38. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất		
7. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đã được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật mà nay chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng dự án đầu tư gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì xử lý như sau: a) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đã được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật mà nay chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật thì phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với số tiền thuê đất đã được miễn, giảm tại thời điểm cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai và phải nộp khoản tiền bổ sung đối với thời gian kể từ ngày được miễn, giảm tiền thuê đất đến ngày chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo mức tương đương với mức chậm nộp tiền sử dụng đất theo pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ. Việc tính số tiền thuê đất đã được miễn phải trả cho Nhà nước thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 30, Điều	Bổ sung nội dung tại cuối điểm a khoản 7 như sau: “Khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, Văn phòng đăng ký đất đai chuyển thông tin địa chính cho cơ quan thuế để cơ quan thuế tính và thu số tiền thuê đất đã được miễn, giảm theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc theo số tiền miễn, giảm tiền thuê đất đã được xác định theo quy định của pháp luật.”	Bổ sung nội dung làm rõ trách nhiệm của Văn phòng đăng ký đất đai chuyển thông tin địa chính cho cơ quan thuế để cơ quan thuế tính và thu số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc theo số tiền miễn, giảm tiền sử dụng đất đã được xác định theo quy định của pháp luật.

34 Nghị định này theo chính sách và giá đất tại thời điểm cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng 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 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.	Sửa đổi, bổ sung khoản 9 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	Lý do: Tương tự nội dung thuyết minh về việc sửa đổi khoản 6 Điều 17 nêu trên.

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 nếu trong quá trình sử dụng đất có sự thay đổi quy định về Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về 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 hoặc thời điểm người sử dụng đất không còn đáp ứng điều kiện 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 Chủ tịch 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), khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền thuê đất hoặc khoản thu bổ sung (nếu có) 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), khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền thuê đất hoặc khoản thu bổ sung (nếu có) 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.”	
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	Sửa đổi, bổ sung khoản 13 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.	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 mô hình chính quyền địa phương hai cấp.

(địa bàn cấp huyện).	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.”	
	Bổ sung khoản 17 như sau: “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.”	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 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:	Sửa đổi, bổ sung khoản 3 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:”	Sửa đổi lỗi kỹ thuật soạn thảo trong tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.
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 cấp huyện 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 cấp huyện thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn. c) Miễn 15 (mười lăm) năm đối với dự án không thuộc	Sửa đổi, bổ sung khoản 4 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	Đề phù hợp với mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp

Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư được đầu tư vào Khu kinh tế nằm trên địa bàn cấp huyện thuộc 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 cấp huyện 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 cấp huyện thuộc 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 cấp huyện thuộc 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 cấp huyện không thuộc Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư. - Miễn 15 (mười lăm) năm đối với dự án đầu tư tại địa bàn cấp huyện thuộc Danh mục 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 cấp huyện thuộc Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn. 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.	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. Đối với trường hợp được miễn tiền thuê đất mà không phải làm thủ tục đề nghị miễn tiền thuê đất và	Sửa đổi, bổ sung khoản 7 như sau:	Quy định cụ thể cơ quan, người có thẩm quyền quyết định miễn tiền sử

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 để 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.	“7. Thẩm quyền quyết định miễn tiền thuê đất. 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; trong đó ghi rõ nội dung: lý do miễn, thời gian miễn, diện tích được miễn tiền thuê đất.”	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 d khoản 1 Điều 40 như sau: “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 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	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 tại vùng đồng bào dân tộc

	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.”	thiểu số và miễn núi theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 16 Luật Đất đai
Điều 41. Trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền thuê đất		
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.	Sửa đổi, bổ sung khoản 1 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 quy đổi 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.”	Sửa đổi để làm rõ trách nhiệm của người sử dụng phải làm thủ tục kê khai nộp tiền thuê đất sau thời gian được miễn tiền thuê đất một số năm, 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.
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) Cục trưởng Cục thuế ban hành quyết định giảm tiền	Sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau: “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	Để đảm bảo phù hợp với sắp xếp, tinh gọn bộ máy ngành tài chính.

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) Chi Cục trưởng Chi cục thuế, Chi cục thuế khu vực ban hành quyết định giảm tiền thuê đất đối với người thuê đất là hộ gia đình, cá nhân. Quyết định về việc giảm tiền thuê đất thực hiện theo Mẫu số 02 tại Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định này.	đất; cụ thể: a) Trường Thuế tỉnh, thành phố 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) Trường Thuế cơ sở ban hành quyết định giảm tiền thuê đất đối với người thuê đất là hộ gia đình, cá nhân.”	
Điều 42. Trình tự, thủ tục tính tiền thuê đất		
4. Cơ quan thuế lập hồ sơ theo dõi tình hình thu, nộp tiền thuê đất theo mẫu do Bộ Tài chính quy định. 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.	Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 42 như sau: “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.”	Các khoản thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hiện nay đang được cơ quan thuế triển khai trên phần mềm TMS đến tất cả các cơ quan thuế tại địa phương.
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 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.	Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 2 như sau: “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).”	Sửa đổi để làm rõ trách nhiệm của cơ quan 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, 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, bổ sung điểm a khoản 3 như sau: “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, thực hiện 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, bổ sung điểm a khoản 5 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 cả 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).”	Để phù hợp với mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp
	Bổ sung điểm c khoản 5 như sau: “c) Theo phân công của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, xác định khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 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) đối với trường hợp tự nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà được cấp có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án	Bổ sung quy định về trách nhiệm của UBND cấp xã xác định khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp đối với các trường hợp xử lý chuyển tiếp.

	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.”	
c) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định tại Nghị định này và pháp luật khác có liên quan.	<i>d) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định tại Nghị định này và pháp luật khác có liên quan.”</i>	Điều chỉnh tên điểm cho phù hợp.
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, bổ sung khoản 1 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 (chưa nộp hoặc chưa nộp đủ) thì người sử dụng đất phải nộp số tiền sử dụng đất chưa nộp hoặc số tiền sử dụng đất còn thiếu và nộp tiền chậm nộp (tính trên số tiền sử dụng đất chưa nộp hoặc số tiền sử dụng đất 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: <u>Phương án 1:</u> b1) Trường hợp người sử dụng đất 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.	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

	b2) Trường hợp chưa nộp hoặc chưa nộp đủ số tiền theo thông báo thì phải nộp số tiền theo quy định tại điểm a khoản này; đồng thời 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. <u>Phương án 2:</u> b1) Trường hợp người sử dụng đất đã nộp đủ số tiền theo Thông báo thì người sử dụng đất phải nộp số tiền sử dụng đất tăng thêm. b2) Trường hợp người sử dụng đất chưa nộp hoặc chưa nộp đủ số tiền theo thông báo thì phải nộp số tiền theo quy định tại điểm a khoản này; đồng thời phải nộp số tiền sử dụng đất tăng thêm. c) Riêng đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 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 01 tháng 8 năm 2024 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.”	Nghị định 103/2024/NĐ-CP có hiệu lực thì 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 thì 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, bổ sung khoản 2 như sau: “2. Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 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. <u>Phương án 1:</u> 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: <u>Phương án 2:</u> Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối	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.

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 3,6%/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 phải tính tiền sử dụng đất (thời điểm có quyết định giao đất; trường hợp thời điểm bàn giao đất thực tế 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 chậm nhất cơ quan thuế phải ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

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 chậm nhất cơ quan thuế phải ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

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 chậm nhất cơ quan thuế phải ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, 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 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 bổ sung nêu trên 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 $(=)$ mức thu bổ sung/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 thì 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, bổ sung điểm a khoản 3 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).”	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 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 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. Trường hợp 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 báo cáo các Bộ, ngành, địa phương chủ quản để tổng hợp, đề xuất phương án xử lý và gửi về Bộ Tài chính để Bộ Tài chính tổng hợp, báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định. Đối với trường hợp đã nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp (nếu có) trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì Nhà nước không hoàn trả số tiền đã nộp.	Sửa đổi, bổ sung khoản 3 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. Trường hợp 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, 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 chưa nộp hoặc chưa nộp đủ theo thông báo thì 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 báo cáo các Bộ, ngành, địa phương chủ quản để tổng hợp, đề xuất phương án xử lý và gửi về Bộ Tài chính để Bộ Tài chính tổng hợp, báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định. Đối với trường hợp đã nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp (nếu có) trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì Nhà nước không hoàn trả số tiền đã nộp.”	Bổ sung đối tượng áp dụng điều khoản chuyển tiếp quy định tại khoản 3 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP gồm 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 để đảm bảo phù hợp với thực tế theo kiến nghị của địa phương, doanh nghiệp.
--	--	---

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, bổ sung khoản 4 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, diện tích đất thực tế đang sử dụng và không được ổn định tiền thuê đất theo quy định tại Điều 32 Nghị định này. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai, văn phòng đăng ký đất đai chuyển thông tin đến cơ quan thuế để tính tiền thuê đất theo quy định. 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, bổ sung quy định tại khoản 4 Điều 51 Nghị định số 103/2024 để quy định xử lý tính tiền thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm nhưng chưa có quyết định cho thuê đất; trách nhiệm của cơ quan có chức năng quản lý đất đai, văn phòng đăng ký đất đai cơ quan thuế trong việc tính thu tiền thuê đất đối với trường hợp này.
7. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày <u>Luật Đất đai năm 2024</u> có hiệu lực thi hành và cơ quan thuế đã ban hành thông báo nộp tiền thuê đất nhưng đến thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành 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, bổ sung khoản 7 như sau: “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 năm 2024</u> 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:	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

Phương án 1:

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 chậm nhất cơ quan thuế phải ban hành thông báo số tiền phải nộp tăng thêm theo quy định, 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 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.

Phương án 2: Không phải nộp khoản tiền bổ sung

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.

b2) Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, chưa nộp 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.

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. c) 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 xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.	Sửa đổi, bổ sung khoản 9 như sau: “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 thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024. Phương án 1: 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: Phương án 2: 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 3,6%/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 thuê đất theo quy định tại khoản này	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.

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 thuê đất được tính từ thời điểm phải tính tiền thuê đất (thời điểm có quyết định cho thuê đất; trường hợp thời điểm bàn giao đất thực tế không đúng với thời điểm ghi trong quyết định cho thuê đất thì thời gian chưa tính tiền thuê đất được tính từ thời điểm bàn giao đất thực tế) đến thời điểm chậm nhất cơ quan thuế phải ban hành Thông báo nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

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 chậm nhất cơ quan thuế phải ban hành Thông báo nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

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 chậm nhất cơ quan thuế phải ban hành Thông báo nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật, 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).

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 bổ sung nêu trên 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 (=) mức thu bổ sung/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, bổ sung khoản 10 như sau: “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 như sau: “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, người sử dụng đất 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	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

	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.”	nhằm đảm bảo tính ổn định của chính sách, tránh xáo trộn.
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, bổ sung khoản 11 như sau: “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 như sau: “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 s	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 để đơn giản trong tổ chức thực hiện, rút ngắn

		thời gian xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp này.
	Bổ sung khoản 17 như sau: “17. Trường hợp người sử dụng đất tự nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà được cấp có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án 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 thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã 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.”	Bổ sung quy định xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp người sử dụng đất tự nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà được cấp có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án 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. Theo đó quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã 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 để đảm bảo rõ ràng trong tổ chức thực hiện.
Điều 52. Xử lý một số vấn đề cụ thể		
4. Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép 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 mà đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất có nhiều hình thức sử dụng đất, trong đó có đất ở (nhưng không tách thành phần riêng trong dự án sau khi chuyển mục đích) hoặc dự án sau khi chuyển mục đích có nhiều hình thức sử dụng đất thì tính tiền đất trước khi chuyển mục đích được thực hiện theo nguyên tắc quy định tại Điều 7, Điều 34 Nghị định này. Giá đất tính thu	Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 52 như sau: “4. Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 và đã có quyết định phê duyệt giá đất cụ thể (đối với trường hợp tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo giá đất cụ thể); đã có hoặc chưa có Thông báo thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (đối với trường hợp tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo giá đất trên Bảng giá đất hoặc theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất) nhưng đến ngày 01 tháng 8 năm 2024 chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	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 tiền người

tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Người sử dụng đất phải nộp khoản tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ đối với khoảng thời gian từ thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đến thời điểm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.	mà đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất có nhiều hình thức sử dụng đất, trong đó có đất ở (nhưng không tách thành phần riêng trong dự án sau khi chuyển mục đích) hoặc dự án sau khi chuyển mục đích có nhiều hình thức sử dụng đất thì tính tiền đất trước khi chuyển mục đích được thực hiện theo nguyên tắc quy định tại Điều 7 và Điều 34 Nghị định này. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Người sử dụng đất phải nộp khoản tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ đối với khoảng thời gian từ thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đến thời điểm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Trường hợp sau khi tính lại mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thấp hơn số tiền theo Thông báo thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có) và người sử dụng đất đã nộp (gồm cả trường hợp sau ngày 01 tháng 8 năm 2024 người sử dụng đất nộp nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) thì người sử dụng đất được hoàn trả số chênh lệch bằng cách trừ vào nghĩa vụ tài chính khác.”	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
Điều 53. Hiệu lực thi hành 3. Bãi bỏ quy định về ưu đãi miễn, giảm 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.	Sửa đổi, bổ sung 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.”	Để đảm bảo phù hợp, thống nhất với quy định tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai quy định về các trường hợp hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
	Sửa đổi, bổ sung Mẫu số 01a/TB-TSĐĐ, Mẫu số 01b/TB-TSĐĐ, Mẫu số 01a/TB-TMĐN, Mẫu số 01b/TB-TMĐN, Mẫu số 02: Quyết định về việc giảm tiền thuê đất, Mẫu số 03: Thông báo về việc xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất, Mẫu số 04: Sổ theo dõi thu tiền sử dụng đất và Mẫu số 02: Quyết định về việc giảm tiền thuê đất tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 103/2024/NĐ-CP	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. Để đảm bảo phù hợp với mô hình chính quyền địa phương hai cấp và sắp xếp, tinh gọn bộ máy.
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.	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: Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường”.	Để 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”.
Khoản 3 Điều 12: “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; <u>thực hiện hạch toán và theo dõi riêng toàn bộ vốn nhận ủy thác từ Quỹ phát triển đất</u> theo quy định tại Nghị định này”.	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”.	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 3 Điều 13: “3. Vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất được gửi tại Kho bạc Nhà nước cấp tỉnh, các ngân hàng thương mại có vốn chi phối của Nhà nước trên địa bàn bảo đảm an toàn,	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	Để các Quỹ có thêm nguồn thu đảm bảo hoạt động của Quỹ, phù hợp với nguyên tắc “ <i>Quỹ phát triển đất có trách nhiệm bảo toàn và phát triển</i>

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”.	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 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”.	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 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 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 từ Quỹ của từng dự án, nhiệm vụ cho phù hợp. 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:	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

	Chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ phát triển đất. Tổng số tiền ứng vốn theo Quyết định ứng vốn từng lần của cơ quan, người có thẩm quyền. 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)".	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 2 dự thảo Nghị định hoàn thiện như sau: "<i>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 từ Quỹ của từng dự án, nhiệm vụ cho phù hợp</i>".
Điểm a khoản 1 Điều 18: "a) Tổ chức được ứng vốn theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Nghị định này lập hồ sơ đề nghị hoàn trả vốn ứng cho Quỹ phát triển đất, gửi Kho bạc Nhà nước (nơi tổ chức được ứng vốn mở tài khoản). Hồ sơ gồm: Giấy đề nghị hoàn trả vốn ứng cho Quỹ phát triển đất (trong đó nêu rõ số tiền ứng vốn từ Quỹ phát triển đất chưa hoàn trả, thời hạn ứng): 02 bản chính; Giấy rút vốn theo Mẫu tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này: 02 bản chính và đối với trường hợp gửi hồ sơ qua Trang thông tin dịch vụ công của Kho bạc Nhà nước, các thành phần hồ sơ phải được ký số theo quy định; Quyết định ứng vốn từ Quỹ phát triển đất của cơ quan, người có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 16 Nghị	Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 Điều 18 như sau: "a) Tổ chức được ứng vốn theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Nghị định này lập hồ sơ đề nghị hoàn trả vốn ứng cho Quỹ phát triển đất, gửi Kho bạc Nhà nước (nơi tổ chức được ứng vốn mở tài khoản). Hồ sơ gồm: Giấy đề nghị hoàn trả vốn ứng cho Quỹ phát triển đất (trong đó nêu rõ số tiền ứng vốn từ Quỹ phát triển đất chưa hoàn trả, thời hạn ứng): 02 bản chính; Giấy rút vốn theo Mẫu tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này: 02 bản chính và đối với trường hợp gửi hồ sơ qua Trang thông tin dịch vụ công của Kho bạc Nhà nước, các thành phần hồ sơ phải được ký số theo quy định; Quyết định ứng vốn từ Quỹ phát triển đất của cơ quan, người có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 16 Nghị định này: 01 bản sao;	

định này: 01 bản sao; Quyết định giao kế hoạch vốn hằng năm của dự án (trong đó có số tiền hoàn trả vốn ứng cho Quỹ): 01 bản sao; Quyết định hoàn trả vốn ứng cho Quỹ phát triển đất của cơ quan, người có thẩm quyền quyết định phê duyệt dự án đầu tư: 01 bản chính.”	Quyết định giao kế hoạch vốn hằng năm của dự án (trong đó có số tiền hoàn trả vốn ứng cho Quỹ): 01 bản sao; Quyết định hoàn trả vốn ứng cho Quỹ phát triển đất của cơ quan, người có thẩm quyền quyết định phê duyệt dự án đầu tư hoặc của cơ quan, người có thẩm quyền được giao làm chủ đầu tư dự án: 01 bản chính”.	
Khoản 2, khoản 3 Điều 21: “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”. 3. Trường hợp ủy thác quản lý Quỹ phát triển đất theo quy định tại Điều 12 Nghị định này, chi phí ủy thác quản lý Quỹ phát triển đất là toàn bộ các khoản thu được quy định tại các điểm a, b và d khoản 1 Điều này; Quỹ nhận ủy thác có trách nhiệm chi trả toàn bộ các khoản chi của Quỹ phát triển đất.”	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;	- 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

	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.”	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 (gồm vốn điều lệ đã được cơ quan, người có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật, nguồn vốn khác theo quy định của pháp luật) tính đến ngày Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt kiện toàn tổ chức bộ máy, sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ được tính vào vốn điều lệ ban đầu của Quỹ xác định theo quy định tại Điều 13 Nghị định này theo Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; 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 trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày có Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về xác định nguồn vốn hiện có được tính vào vốn điều lệ ban đầu của Quỹ, Quỹ có trách nhiệm nộp khoản chênh lệch này vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.”	Đề 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.