



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			=	Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất Diện tích đất tính tiền sử dụng đất sau khi chuyển mục đích theo quy định tại Điều 4 Nghị định này x Giá đất tính tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định này
- 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 đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp giao đất tái định cư thực hiện theo quy định tại Nghị định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.	Sửa đổi, bổ sung khoản 5 như sau: “5. Không áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất; đất xây dựng nhà ở thương mại theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp giao đất tái định cư thực hiện theo quy định tại Nghị định 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:	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:	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	Giá đất trong Bảng giá đất tại thời điểm cơ quan có thẩm quyền ban hành Quyết định gia hạn sử dụng đất Tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định	Thời gian gia hạn (tháng) 12	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:

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 thi hành mà chưa thanh toán hết nợ tiền sử dụng đất thì thực hiện như sau: a) Đối với hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trước ngày 10 tháng 12 năm 2019 thì tiếp tục thanh toán tiền sử dụng đất còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận (hoặc theo số tiền ghi trên Giấy chứng nhận đã được xác định theo đúng quy định của pháp luật). Trường hợp quá thời hạn thanh toán theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ, được sửa đổi tại Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26 tháng 10 năm 2019 của Chính phủ thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất còn lại theo chính sách và giá đất tại thời điểm trả nợ.	Sửa đổi, 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.