

Số: 431 /TTr-BTC

Hà Nội, ngày 18 tháng 7 năm 2025

TỜ TRÌNH

Dự thảo Nghị định của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất
(Phục vụ thẩm định của Bộ Tư pháp)

Kính gửi: Chính phủ.

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025, Chương trình xây dựng văn bản quy phạm pháp luật năm 2025; Bộ Tài chính đã chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành, địa phương xây dựng dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất (sau đây gọi là dự thảo Nghị định). Bộ Tài chính trình Chính phủ về các vấn đề cơ bản của dự thảo Nghị định như sau:

I. VỀ SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH**1. Cơ sở pháp lý**

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

- Ngày 30/7/2024, Chính phủ ban hành Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; trong đó, quy định cụ thể về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (bao gồm tính, thu, nộp, miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; ghi nợ tiền sử dụng đất) theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai; tiền nộp bổ sung (tiền sử dụng đất tăng thêm, tiền thuê đất tăng thêm) đối với trường hợp

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

được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất theo quy định tại khoản 8 Điều 81, điểm d khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai.

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

Quá trình thực hiện Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, Nghị định số 104/2024/NĐ-CP, theo báo cáo, phản ánh, kiến nghị của một số Bộ, ngành, địa phương thì có đã phát sinh một số vướng mắc, bất cập cần điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thuộc thẩm quyền của Chính phủ để thống nhất trong thực hiện. Do vậy, việc Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP là có căn cứ pháp lý.

2. Cơ sở thực tiễn

Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Nghị định số 104/2024/NĐ-CP quy định về Quỹ phát triển đất được xây dựng theo nguyên tắc quy định cụ thể các điều, khoản mà Luật Đất đai năm 2024 giao Chính phủ quy định chi tiết liên quan đến tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, quỹ phát triển đất.

Việc Bộ Tài chính báo cáo Chính phủ ban hành quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Quỹ phát triển đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, có hiệu lực thi hành đồng thời với thời điểm có hiệu lực của Luật đã đảm bảo kịp thời đưa các quy định mới của pháp luật vào cuộc sống, góp phần giải quyết các ách tắc về thể chế, khơi thông nguồn lực về đất đai. Tuy nhiên, qua thực tế thực hiện chính sách tại các địa phương thì có một số nội dung vướng mắc cần hoàn thiện để đảm bảo đồng bộ, thống nhất trong tổ chức thực hiện, trong đó tập trung chủ yếu vào các quy định liên quan đến xử lý chuyển tiếp giữa Luật Đất đai năm 2024 và pháp luật đất đai năm 2013 để đơn giản, thuận lợi và thống nhất khi thực hiện (quy định về xử lý chuyển tiếp về ổn định đơn giá thuê đất; về khoản tiền bổ sung quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai, quy định về tiền sử dụng đất đối với trường hợp đang sử dụng đất nhưng chưa có hợp đồng thuê đất; về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết...).

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

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

Từ cơ sở trên, việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP của Chính phủ là có căn cứ thực tiễn.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

1. Mục đích ban hành Nghị định:

Việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất nhằm giải quyết các vấn đề do thực tiễn đặt ra trong quá trình triển khai thực hiện các quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, Quỹ phát triển đất theo Luật Đất đai năm 2024 và kiến nghị, đề xuất của các Bộ, ngành, địa phương; đồng thời, để phù hợp với chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước về sắp xếp, tinh gọn bộ máy, xây dựng mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo Nghị định

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

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

Thứ ba, kế thừa các quy định còn phù hợp về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Quỹ phát triển đất theo quy định của pháp luật về đất đai năm 2003, năm 2013.

Thứ tư, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người sử dụng đất trong mối quan hệ liên quan đến tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

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

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

bản³ của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan khác ở Trung ương, Ủy ban Trung ương Mặt trận tổ quốc Việt Nam, Hội đồng Dân tộc của Quốc hội, Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và các Tập đoàn, Tổng công ty do Thủ tướng Chính phủ quyết định thành lập; (3) Đăng tải dự thảo trên Cổng thông tin điện tử Chính phủ, Cổng thông tin điện tử Bộ Tài chính và Trang thông tin về tài sản công để lấy ý kiến rộng rãi của các tổ chức, cá nhân⁴. Đến nay, Bộ Tài chính đã nhận được ý kiến bằng văn bản của các Bộ, cơ quan trung ương, địa phương, tập đoàn, tổng công ty, Hội, Hiệp hội. Các ý kiến tham gia đã được Bộ Tài chính tổng hợp, giải trình, tiếp thu đầy đủ tại Bảng tổng hợp ý kiến, tiếp thu giải trình ý kiến góp ý, phản biện xã hội và hoàn thiện dự thảo Nghị định.

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

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

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

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

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

1. Về tên gọi Nghị định

Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 61 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật⁵, Bộ Tài chính trình Chính phủ về tên gọi của văn bản là: *“Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất”*.

2. Bố cục

Dự thảo Nghị định gồm 4 Điều; trong đó:

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

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

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

- Điều 1 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Điều 2 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất;

- Điều 3 quy định về xử lý chuyển tiếp;

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

3. Nội dung cơ bản

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

3.1.1. Nội dung sửa đổi

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

(1) Đối với hộ gia đình, cá nhân

Kế thừa nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất quy định tại pháp luật đất đai năm 2013⁶, tại Điều 18, Điều 19 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định việc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân chỉ áp dụng đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở. Tuy nhiên, tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 19 Nghị định 103/2024/NĐ-CP quy định chưa rõ nguyên tắc nêu trên nên quá trình thực hiện có cách hiểu chưa thống nhất.

Vì vậy, Bộ Tài chính trình Chính phủ sửa đổi quy định tại khoản 1 Điều 17 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP theo hướng hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 18, Điều 19 Nghị định này chỉ được miễn hoặc giảm một lần tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở.

Đồng thời, sửa đổi quy định tại khoản 1 Điều 17 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP để làm rõ hơn nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân là người dân tộc thiểu số chỉ áp dụng đối với đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống tại nơi có đất; hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế (hiện nay trong hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với người sử dụng đất là đồng bào dân tộc thiểu số quy định tại Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ đã quy định rõ nội dung này) *(quy định khoản 8 Điều 1 dự thảo Nghị định)*

⁶ Tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016, Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ.

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

Tại khoản 6 Điều 17, khoản 9 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định nguyên tắc xử lý đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm (nếu có) theo quy định tại thời điểm được miễn, giảm hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định giao đất, cho thuê đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc người sử dụng đất đề nghị không áp dụng ưu đãi do không còn đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm. Tuy nhiên, có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 6 Điều 17, khoản 9 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP mới chỉ quy định xử lý đối với các trường hợp giao đất, cho thuê đất và được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai năm 2024; chưa có quy định xử lý đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất và được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày 01/8/2024 nhưng đến nay cơ quan nhà nước có thẩm quyền mới phát hiện không đáp ứng điều kiện để được miễn, giảm (nếu có) theo quy định tại thời điểm được miễn, giảm hoặc người sử dụng đất đề nghị không áp dụng ưu đãi (mà tự nguyện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) đối với thời gian đã được miễn, giảm do không còn đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm.

Do đó, Bộ Tài chính trình Chính phủ sửa đổi quy định tại khoản 6 Điều 17, khoản 9 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP theo hướng:

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

- Phân biệt đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện không đáp ứng điều kiện để được miễn, giảm hoặc sử dụng đất không đúng mục đích⁷ và trường hợp người sử dụng đề nghị không áp dụng ưu đãi (tự nguyện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) đối với thời gian đã được miễn, giảm do không còn đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm⁸ để quy định về tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn, giảm phải thu hồi đối với từng trường hợp cho phù hợp.

⁷ Ngoài tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn, giảm phải thu hồi, người sử dụng đất phải nộp thêm khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ

⁸ Ngoài tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn, giảm phải thu hồi, người sử dụng đất phải nộp thêm khoản thu bổ sung tính trên số tiền sử dụng đất được miễn, giảm phải thu hồi theo như quy định tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định này, điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai.

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

- Bổ sung khoản 6 Điều 17, khoản 9 Điều 38 quy định về trình tự xử lý, trách nhiệm của cơ quan, người có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cơ quan thuế, cơ quan có chức năng quản lý đất đai tại địa phương trong việc xử lý đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm theo quy định (*quy định tại khoản 8, khoản 20 Điều 1 dự thảo Nghị định*).

b) Về miễn, giảm tiền sử dụng đất khi giao đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở và không có chỗ ở nào khác trong địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất bị thu hồi (sửa đổi khoản 1 Điều 19 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP)

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

Quy định chi tiết nội dung nêu trên, tại điểm d khoản 1 Điều 18 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định miễn tiền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại điểm 1 khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện quy định tại điểm d khoản 1 Điều 18 nêu trên, có ý kiến cho rằng quy định miễn tiền sử dụng đất đối với trường hợp nêu trên là chưa công bằng với trường hợp Nhà nước thu hồi đất, đủ điều kiện bồi thường về đất ở thì phải nộp tiền sử dụng tại nơi tái định cư (không được miễn, giảm tiền sử dụng đất); vì vậy, đề nghị sửa dự thảo Nghị định theo hướng quy định mức giảm 50% tiền sử dụng đất thay vì miễn⁹.

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

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

nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở và không có chỗ ở nào khác trong địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất bị thu hồi (*quy định tại khoản 11 Điều 1 dự thảo Nghị định*); tức là chuyển từ miễn tiền sử dụng đất thành giảm 50% tiền sử dụng đất. Trong trường hợp này nếu người dân có khó khăn về tài chính khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

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

Tại tiết c1 điểm c khoản 1 Điều 37 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định Trường hợp được miễn tiền thuê đất một số năm theo quy định tại khoản 2 Điều 39 Nghị định này thì sau thời gian được miễn tiền thuê đất một số năm, người thuê đất được tiếp tục khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bằng cách quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất tính theo số tiền thuê đất hằng năm phải nộp tại thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất sau khi đã hết thời gian được miễn tiền thuê đất. Có ý kiến cho rằng quy định này không công bằng với người sử dụng đất vì đã ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng từ thời điểm có quyết định cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất,... thậm chí còn ứng trước tiền tại thời điểm trước đó; vì vậy, cần quy đổi tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiền thuê đất tại thời điểm tính tiền thuê đất theo quy định. Do đó, tại khoản 20 Điều 1 dự thảo Nghị định sửa đổi nội dung này theo hướng quy đổi tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiền thuê đất tại thời điểm tính tiền thuê đất theo quy định (thời điểm có quyết định cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất,...) sau khi đã được điều chỉnh theo quy định tại Điều 32 Nghị định này đối với thời gian được miễn tiền thuê đất.

d) Về xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp người sử dụng đất được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành (sửa đổi khoản 1 Điều 50, khoản 7 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP)

Tại khoản 1 Điều 50, khoản 7 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính, thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải

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

Do đó, để rõ ràng và thống nhất trong tổ chức thực hiện, Bộ Tài chính trình Chính phủ sửa đổi quy định tại khoản 1 Điều 50, khoản 7 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP theo hướng bổ sung nội dung: *“Riêng đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất có nhiều hình thức sử dụng đất hoặc dự án sau khi chuyển mục đích có nhiều hình thức sử dụng đất nhưng đến ngày 01 tháng 8 năm 2024 người sử dụng đất chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 52 Nghị định này.”* (khoản 27 Điều 1 dự thảo Nghị định).

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

đ) Về trách nhiệm kê khai nộp tiền thuê đất trong trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và được miễn tiền thuê đất một số năm hoặc trường hợp được trừ kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo hình thức tính thành số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất (sửa đổi khoản 7 Điều 39, khoản 1 Điều 41 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP)

Tại khoản 6 Điều 44 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định trách nhiệm của người sử dụng đất trong việc kê khai nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo

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

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

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

e) Về quy định cơ quan có thẩm quyền xác định khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp tổ chức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trước ngày Nghị định số 103/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành

- Tại điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai quy định đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hằng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành nhưng phương án giá đất chưa được trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì chính

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

- Pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo Luật Đất đai năm 2013¹⁰ quy định: Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp của tổ chức, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về nộp tiền thuê đất, tiền thuê đất theo mục đích sử dụng đất sau khi chuyển mục đích; khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cơ quan tài chính xác định và được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê) hoặc được quy đổi ra số năm hoàn thành tiền thuê đất (trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm). Khoản tiền này được xác định theo giá đất của mục đích sử dụng đất nhận chuyển nhượng tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không vượt quá số tiền bồi thường, hỗ trợ tương ứng với trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

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

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

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

¹⁰ Tại điểm d khoản 1 Điều 5, điểm b khoản 1 điều 17 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 4 Điều 12, điểm c khoản 1 Điều 25 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

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

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

3.1.2. Nội dung bổ sung

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

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

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

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

Vì vậy, tại khoản 9, khoản 21 Điều 1 dự thảo Nghị định bổ sung quy định: *Trường hợp diện tích đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất và được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định mà nằm trên phạm vi nhiều địa bàn có địa giới hành chính cụ thể khác nhau thì việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định theo diện tích đất tương ứng ở từng địa bàn có địa giới hành chính cụ thể.*

Nội dung quy định nêu trên là kế thừa nguyên tắc quy định tại pháp luật về thu tiền thuê đất trong khu kinh tế theo Luật Đất đai năm 2013

(điểm d khoản 6 Điều 8 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ¹¹).

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

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

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

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

h) Bổ sung khoản 10a Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định xử lý chuyển tiếp về điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với trường hợp đã thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 7, khoản 8 Điều 15 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016) của Chính phủ (*khoản 27 Điều 1 dự thảo Nghị định*).

¹¹ Quy định: “Trường hợp Khu kinh tế nằm trên phạm vi nhiều huyện thì việc ưu đãi miễn tiền thuê đất được xác định theo diện tích tương ứng ở từng huyện.”

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

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

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

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

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

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

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

¹² Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Tại dự thảo Nghị định này không quy định thủ tục hành chính theo quy định của Nghị định số 63/2010/NĐ-CP ngày 08/6/2010 của Chính phủ về kiểm soát thủ tục hành chính (được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Nghị định số 48/2013/NĐ-CP ngày 14/5/2013 và Nghị định số 92/2017/NĐ-CP ngày 07/8/2017); không quy định thêm thủ tục hành chính so với quy định hiện hành tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024, Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ.

3.1.5. Nội dung phân quyền, phân cấp

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

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

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

Tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 quy định giải quyết về tài chính đất đai và giá đất đối với các trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất... trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa quyết định giá đất và giao Chính phủ quy định về khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các trường hợp nêu trên (điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024).

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

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

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

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

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

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

Về mức thu: Hiện nay, tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ đang quy định mức thu 5,4%/năm tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai; mức thu này đã được thảo luận kỹ trước khi quyết định khi xây dựng Nghị định số 103/2024/NĐ-CP và đã tính đến yếu tố chia sẻ trách nhiệm về nghĩa vụ tài chính về đất đai giữa Nhà nước và nhà đầu tư trong trường hợp thực tế các địa phương phản ánh thường khó xác định lỗi của việc chậm xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất¹⁵. Hơn nữa, theo quy định

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

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

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

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

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

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

*** 02 Phương án xử lý gồm:**

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

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

¹⁶ Cụ thể: (i) Bằng lãi suất tiền vay ngân hàng thương mại (nếu người sử dụng đất dùng vốn vay để trả tiền đất); (ii) Bằng lãi suất tiền gửi ngân hàng thương mại (nếu người sử dụng đất định dùng vốn tự có để trả tiền đất – họ có thể dùng số tiền đáng lẽ phải nộp để gửi ngân hàng hoặc để sản xuất, kinh doanh).

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

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

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

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

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

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

(i) Đối với trường hợp chuyển tiếp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai¹⁹ thì chưa rõ thời điểm tính tiền là thời điểm nào? (Thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất, bàn giao đất thực tế hay thời điểm ngày 01/01/2005) và

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

¹⁹ Điểm a khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai quy định: *Đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai số 13/2003/QH11 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành mà được bàn giao đất trên thực tế trước ngày 01 tháng 01 năm 2005 thì chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất áp dụng tại thời điểm bảng giá đất năm 2005 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành.*

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

Về nội dung này, Bộ Tài chính trình Chính phủ quy định tại dự thảo Nghị định theo hướng: *Trường hợp tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo giá đất trên Bảng giá đất (theo giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất) thì khoản tiền bổ sung được tính từ thời điểm phải tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại điểm a, điểm b, điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai. Riêng đối với trường hợp sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai thì khoản tiền bổ sung được tính từ thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp thời điểm bàn giao đất không đúng với thời điểm ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất thì thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được tính từ thời điểm bàn giao đất thực tế đến thời điểm chậm nhất cơ quan thuế phải ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định (quy định tại khoản 18, khoản 19 Điều 1 dự thảo Nghị định).*

(ii) Trường hợp tính tiền bổ sung theo giá đất cụ thể được xác định theo 04 phương pháp: so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập thặng dư, có ý kiến đề nghị nên tính khoản tiền thu bổ sung từ thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải ban hành quyết định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất/ tiền thuê đất; trường hợp pháp luật đất đai trước năm 2024 không quy định rõ thời điểm này thì tính tại thời điểm sau 180 ngày kể từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất.

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

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

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

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

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

Từ cơ sở trên, Bộ Tài chính dự kiến sửa đổi khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP theo *Phương án 2*. Đồng thời, hiện nay Bộ Nông nghiệp và Môi trường đang được Lãnh đạo Chính phủ giao nghiên cứu sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2024²⁰; do vậy, Bộ Tài chính kiến nghị Chính phủ giao Bộ Nông nghiệp và Môi trường cập nhật để bổ sung vào dự thảo Luật (sửa đổi) nội dung này tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai để thống nhất thực hiện.

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

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

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

b) Về tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở (sửa đổi, bổ sung Điều 8 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP)

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

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

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

Phương án 1: Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024, Chính phủ báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội cho phép quy định về việc giảm tiền sử dụng đất đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền nhà ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở; mức giảm tiền sử dụng đất đối với trường hợp này giao địa phương quyết định cho phù hợp với tình hình thực tế từng địa phương.

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

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

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

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

Phương án 2: Cho phép kế thừa quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2013 (Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014)²³; theo đó, sửa đổi, bổ sung Điều 8 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP theo hướng bổ sung quy định về trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền nhà ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì tiền sử dụng đất được tính bằng mức 30% của chênh lệch giữa tiền sử dụng đất của loại đất ở và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất nông nghiệp đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất; được tính bằng 50% của chênh lệch giữa tiền sử dụng đất của loại đất ở và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất nông nghiệp đối với diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

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

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

²³ Quy định trường hợp này tiền sử dụng đất được tính bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ở dự thảo Nghị định có tách quy định mức thu khác nhau giữa diện tích trong và ngoài hạn mức giao đất ở tại địa phương.

nông nghiệp sang đất ở khi giá đất tính thu tiền tăng cao; đồng thời, chưa thực sự phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 2024²⁴ nếu hiểu nội dung quy định tại điểm a khoản 1 Điều 156 Luật Đất đai là phải thu bằng số tuyệt đối chênh lệch giữa tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất.

c) Về tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi xử lý chuyển tiếp trong trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính lại mà phát sinh khoản tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tăng thêm so với số tiền đã được thông báo (sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 Điều 50, điểm a và điểm b khoản 7 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP)

Tại điểm a khoản 1 Điều 50, điểm a và điểm b khoản 7 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định trường hợp người sử dụng đất đã được giao đất, cho thuê đất cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính và thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng chưa hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì nay phải nộp số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất còn thiếu và nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ.

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

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

²⁴ Tại điểm a khoản 1 Điều 156 Luật Đất đai quy định khi chuyển mục đích sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất, tiền thuê đất giữa tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất cho thời gian sử dụng đất còn lại.

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

Phương án 1: Giữ như quy định tại điểm a khoản 1 Điều 50, điểm a và điểm b khoản 7 Điều 51 Nghị định 103/2024/NĐ-CP (người sử dụng đất phải nộp khoản thu bổ sung tính trên số tiền tăng thêm theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ đến thời điểm người sử dụng đất nộp tiền vào ngân sách nhà nước).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

²⁶ Sở TC tỉnh Quảng Ninh.

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

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

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

Có ý kiến²⁸ cho rằng khoản 3 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP chỉ quy định áp dụng đối với đối tượng là đơn vị sự nghiệp công lập (không áp dụng đối với doanh nghiệp); trong khi doanh nghiệp nhà nước cung cấp dịch vụ công ích như Công ty nước sạch Hà Nội cũng có vướng mắc tương tự²⁹; vì vậy, có ý kiến đề nghị bổ sung quy định xử lý chuyển tiếp nêu trên để giải quyết vướng mắc đối với các trường hợp thuộc tổ chức 100% vốn nhà nước sử dụng đất xây dựng các công trình cấp nước, thoát nước và xử lý nước thải tại khu vực thành thị và nông thôn thuộc đối tượng phải chuyển sang thuê đất và được miễn tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 nhưng chưa chuyển sang thuê đất hoặc chuyển sang thuê đất nhưng chưa hoặc chậm làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất (như đề xuất, kiến nghị của Công ty TNHH MTV Nước sạch Hà Nội; tổ chức được giao đất không thu tiền sử dụng đất trước 01/7/2014 sau ngày 01/7/2014 phải thuê đất, thuộc đối tượng được miễn tiền thuê đất và các trường hợp thuê đất tương tự). Người thuê đất chậm nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất xuất phát từ các nguyên nhân khách quan, trong đó có nguyên nhân thời gian thực hiện thủ tục cho thuê đất với cơ quan tài nguyên và môi trường bị kéo dài không xuất phát từ nguyên nhân chủ quan của người thuê đất.

Về nội dung này, Bộ Tài chính trình Chính phủ như sau: Tiếp thu ý kiến này, Bộ Tài chính trình Chính phủ sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP theo hướng: Bổ sung doanh nghiệp 100% vốn nhà nước sử dụng đất để xây dựng công trình cấp nước sạch, thoát nước và xử lý nước thải tại đô thị và nông thôn được áp dụng tương tự đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Về quản lý nguồn vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất

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

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

(2) Về mức chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ phát triển đất

Tại khoản 1 Điều 17 Nghị định số 104/2024/NĐ-CP quy định “*Mức chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ bằng mức lãi suất áp dụng đối với tiền gửi bằng đồng Việt Nam của Kho bạc Nhà nước tại Ngân hàng Nhà nước Việt Nam theo quyết định của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam trong cùng thời kỳ*”; tuy nhiên, để rõ và thống nhất trong tổ chức thực hiện dự thảo quy định “*Mức chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ phát triển đất xác định theo mức tại thời điểm ban hành Quyết định ứng vốn lần đầu của dự án, nhiệm vụ, tính trên tổng số tiền ứng vốn và được cố định trong cả quá trình ứng vốn*”. Đồng thời theo phản ánh của một số địa phương thì tùy vào thực tế từng địa phương, vẫn nên có quy định mức chi phí quản lý vốn ứng có thể thấp hơn mức quy định tại Nghị định (như ứng vốn để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng), phù hợp với nguyên tắc hoạt động của Quỹ phát triển đất “*không vì mục đích lợi nhuận, bảo toàn và phát triển vốn*”; do đó, tại khoản 4 Điều 2 dự thảo Nghị định hoàn thiện như sau: “*Mức chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ không vượt quá mức lãi suất áp dụng đối với... Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ của từng dự án, nhiệm vụ cho phù hợp*”.

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

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

(4) Về các khoản thu- chi của Quỹ phát triển đất

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

Nay, tại khoản 6 Điều 2 dự thảo Nghị định quy định các khoản chi của Quỹ trong trường hợp ủy thác gồm: (i) Chi phí ủy thác quản lý Quỹ; (ii) Chi các khoản phụ cấp và các khoản chi khác cho các thành viên Hội đồng quản lý, Ban kiểm soát, Cơ quan điều hành nghiệp vụ Quỹ; (iii) Các khoản nộp ngân sách nhà nước và các khoản chi khác theo quy định của pháp luật. Trong đó nội dung chi (ii) dự kiến tối đa 20%, nội dung chi (iii) dự kiến tối đa 15% so với các khoản thu của Quỹ nêu trên; nếu không khống chế nội dung chi (i) thì về cơ bản sẽ không phát sinh chênh lệch thu - chi, thậm chí có thể vượt thu; theo đó, dự thảo quy định chi phí ủy thác quản lý Quỹ không quá 50% khoản thu của Quỹ để đảm bảo nguyên tắc hoạt động của Quỹ là bảo toàn và phát triển vốn.

3.2.2. Nội dung bổ sung

Để bao quát các trường hợp phát sinh trong thực tế và tránh vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện, tại khoản 7 Điều 2 dự thảo Nghị định bổ sung quy định: (i) Đối với trường hợp đã ứng vốn theo đúng quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện ứng vốn theo quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền ban hành và việc hoàn trả vốn ứng cho Quỹ; (ii) Quy định nguồn vốn hiện có của Quỹ phát triển đất tính đến ngày Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt kiện toàn tổ chức bộ máy, sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ được tính vào vốn điều lệ ban đầu của Quỹ được xác định theo quy định tại Điều 13 Nghị định 104/2024/NĐ-CP theo Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; việc xử lý chênh lệch thừa thiếu giữa nguồn vốn hiện có và mức vốn điều lệ ban đầu của Quỹ, thời hạn nộp ngân sách nhà nước khoản chênh lệch (Lý do: Kể từ ngày 01/8/2024 - ngày Nghị định số 104/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì việc cấp vốn điều lệ cho Quỹ thực hiện theo quy định tại Điều 13 Nghị định này; theo đó tại dự thảo Nghị định quy định việc xử lý chuyển tiếp đối với các Quỹ đã thành lập, đang hoạt động có nguồn vốn hiện có của Quỹ đến thời điểm ngày 01/8/2024).

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

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

...

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

Nguồn nhân lực, tài chính để đảm bảo thi hành Nghị định này là đội ngũ cán bộ, công chức của các cơ quan chức năng thuộc địa phương thực hiện nhiệm vụ về xác định, tính, thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, kinh phí chi trả từ nguồn ngân sách nhà nước chi lương, làm thêm giờ theo chế độ quy định.

VII. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN:

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

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

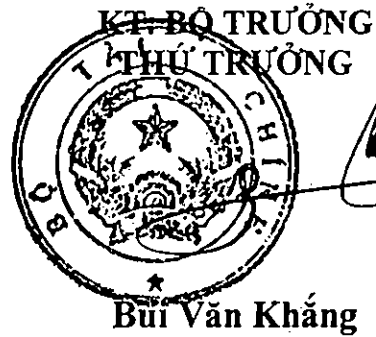
Trên đây là Tờ trình về dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm

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

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

Nơi nhận:

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



PHỤ LỤC

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

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

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

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