

CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /2025/NĐ-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

Dự thảo 01

NGHỊ ĐỊNH

Quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số nội dung về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, quỹ phát triển đất tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số nội dung về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, quỹ phát triển đất tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định về các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024.

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

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

2. Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; Quỹ phát triển đất; Tổ chức được ứng vốn từ Quỹ phát triển đất; các cơ

quan, tổ chức, đơn vị khác có liên quan đến Quỹ phát triển đất theo quy định tại Điều 2 Nghị định số 104/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

Điều 3. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Nguyên tắc miễn, giảm.

a) Nguyên tắc, trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các trường hợp quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định tại Điều 157 Luật Đất đai, Điều 17, 18, 19, 38, 39, 40 và 41 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2014 của Chính phủ và quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này.

b) Việc miễn, giảm tiền thuê đất đối với dự án xây dựng trụ sở làm việc của các cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự nước ngoài và cơ quan đại diện của tổ chức quốc tế tại Việt Nam theo điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên thực hiện theo điều ước đã cam kết hoặc theo nguyên tắc có đi có lại.

2. Miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được giao trong hạn mức giao đất ở trong các trường hợp sau:

a) Giao đất để bố trí tái định cư hoặc giao đất cho các hộ gia đình, cá nhân trong các cụm, tuyến dân cư vùng ngập lũ theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh, bổ sung đối tượng và cơ chế vay vốn xây dựng nhà ở thuộc chương trình xây dựng cụm, tuyến dân cư và nhà ở vùng thường xuyên ngập lũ đồng bằng sông Cửu Long.

b) Giao đất cho các hộ dân làng chài, dân sống trên sông nước, đâm phá di chuyển đến định cư tại các khu, điểm tái định cư theo quy hoạch, kế hoạch và dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Miễn, giảm tiền thuê đất:

a) Miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê đối với trường hợp sử dụng đất để xây dựng trụ sở Ngân hàng Chính sách xã hội các cấp (bao gồm: Hội sở chính, Sở giao dịch, Trung tâm đào tạo, Chi nhánh Ngân hàng Chính sách xã hội cấp tỉnh, cấp huyện, Phòng giao dịch thuộc Chi Ngân hàng Chính sách xã hội cấp tỉnh), trụ sở Ngân hàng Phát triển Việt Nam. Việc miễn tiền thuê đất được thực hiện đối với Ngân hàng Chính sách xã hội các cấp, Ngân hàng Phát triển Việt Nam đáp ứng mục tiêu hoạt động không vì mục đích lợi nhuận theo quy định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.

b) Miễn tiền thuê đất đối với diện tích nhà, đất phục vụ đối ngoại giao cho đơn vị được giao nhiệm vụ trực tiếp quản lý nhà, đất phục vụ đối ngoại để cho các tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, văn phòng nước ngoài thuê theo chính sách ưu đãi đặc biệt của Nhà nước theo quyết định của cấp có thẩm quyền mà lựa chọn thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 30 Luật Đất đai năm 2024.

c) Miễn, giảm tiền thuê đất đối với doanh nghiệp có dự án đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn, cụ thể như sau:

c1) Miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê đối với dự án nông nghiệp đặc biệt ưu đãi đầu tư.

c2) Miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản đối với các dự án nông nghiệp ưu đãi đầu tư, dự án nông nghiệp khuyến khích đầu tư thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

c3) Miễn tiền thuê đất sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại điểm b khoản này đối với doanh nghiệp có dự án đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn như sau:

- Miễn tiền thuê đất 15 năm và giảm 50% tiền thuê đất trong 07 năm tiếp theo đối với doanh nghiệp có dự án nông nghiệp ưu đãi đầu tư.

- Miễn tiền thuê đất 11 năm và giảm 50% tiền thuê đất trong 05 năm tiếp theo đối với doanh nghiệp có dự án nông nghiệp khuyến khích đầu tư.

- Miễn tiền thuê đất 05 năm và giảm 50% tiền thuê đất trong 10 năm tiếp theo đối với doanh nghiệp nông nghiệp nhỏ và vừa.

Danh mục Dự án nông nghiệp đặc biệt ưu đãi đầu tư, Dự án nông nghiệp ưu đãi đầu tư, Dự án nông nghiệp khuyến khích đầu tư và doanh nghiệp nông nghiệp nhỏ và vừa mới thành lập thực hiện theo quy định của Chính phủ về cơ chế, chính sách khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn.

d) Miễn, giảm tiền thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối mà bị thiên tai, hỏa hoạn, cụ thể như sau:

d1) Trường hợp thiệt hại dưới 40% sản lượng, được xét giảm tiền thuê đất theo tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % thiệt hại.

d2) Trường hợp thiệt hại từ 40% trở lên thì được miễn tiền thuê đất đối với năm bị thiệt hại.

Tỷ lệ % sản lượng thiệt hại được căn cứ theo sản lượng thu hoạch của vụ thu hoạch trong điều kiện sản xuất bình thường của vụ sản xuất liền kề trước đó hoặc của vụ thu hoạch gần nhất sản xuất trong điều kiện bình thường trước đó và do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định.

đ) Giảm tiền thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh (trừ dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối) nhưng phải tạm ngừng hoạt động để khắc phục hậu quả do bị thiên tai, hỏa hoạn hoặc do các nguyên nhân bất khả kháng quy định tại khoản 1 Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ, cụ thể như sau:

đ1) Thời gian được giảm tiền thuê đất là thời gian tạm ngừng hoạt động sản xuất, kinh doanh theo xác nhận của cơ quan đăng ký đầu tư.

đ2) Số tiền thuê đất được giảm được xác định bằng 50% số tiền thuê đất phải nộp nếu không bị ngừng hoạt động do bị thiên tai, hỏa hoạn hoặc do các nguyên nhân bất khả kháng tương ứng với thời gian tạm ngừng hoạt động sản xuất, kinh doanh.

đ3) Căn cứ hồ sơ đề nghị giảm tiền thuê đất của người sử dụng đất, cơ quan thuế phối hợp với cơ quan đăng ký đầu tư, cơ quan tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường và các cơ quan liên quan (trong trường hợp cần thiết) thực hiện kiểm tra, xác định cụ thể thời gian tạm ngừng hoạt động, số tiền thuê đất phải nộp nếu không bị ngừng hoạt động và ban hành quyết định giảm tiền thuê đất theo thẩm quyền quy định tại Điều 41 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

Quyết định về việc giảm tiền thuê đất thực hiện theo Mẫu số 02 tại Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

e) Miễn, giảm tiền thuê đất đối với các Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên nông, lâm thủy sản do Nhà nước làm chủ sở hữu; Ban quản lý rừng đặc dụng, Ban quản lý rừng phòng hộ; hợp tác xã; các doanh nghiệp ngoài Nhà nước (bao gồm cả doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài) được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (sau đây gọi chung là đơn vị sử dụng lao động) có sử dụng lao động là người dân tộc thiểu số cư trú hợp pháp trên địa bàn các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và các huyện được hưởng chính sách hỗ trợ theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ tổ chức, đơn vị sử dụng lao động là người dân tộc thiểu số tại khu vực miền núi, vùng đặc biệt khó khăn được thực hiện theo các quy định sau đây:

e1) Lao động có mặt làm việc thường xuyên là lao động đang làm việc theo bảng chấm công của đơn vị (không bao gồm lao động làm việc không trọn thời gian và lao động có hợp đồng lao động dưới 12 tháng) và lao động làm việc theo hợp đồng giao nhận khoán (một hợp đồng giao nhận khoán được thay thế một hợp đồng lao động và hợp đồng giao nhận khoán phải có thời hạn thực hiện hợp đồng từ đủ 12 tháng trở lên).

e2) Người dân tộc thiểu số tại hợp đồng giao nhận khoán là người trực tiếp ký hợp đồng giao nhận khoán với đơn vị sử dụng lao động.

e3) Mức tỷ lệ (%) sử dụng lao động là người dân tộc thiểu số để làm căn cứ miễn, giảm tiền thuê đất được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tỷ lệ (\%) sử dụng lao động là người dân tộc thiểu số} = \frac{\text{Số lao động là người dân tộc thiểu số bình quân năm}}{\text{Số lao động có mặt làm việc thường xuyên bình quân năm}} \times 100$$

Trong đó:

- Số lao động là người dân tộc thiểu số bình quân năm được xác định bằng tổng số lao động là người dân tộc thiểu số có hợp đồng lao động hoặc hợp đồng giao nhận khoán từ đủ 12 tháng trở lên, làm việc trong lĩnh vực

nông, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản trong 12 tháng của năm trước liền kề năm lập dự toán chia cho 12.

- Số lao động có mặt làm việc thường xuyên bình quân năm được xác định bằng tổng số lao động có mặt làm việc thường xuyên trong lĩnh vực nông, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản trong 12 tháng của năm trước liền kề năm lập dự toán chia cho 12.

Trường hợp doanh nghiệp mới bắt đầu hoạt động thì số tháng trong năm được tính theo số tháng hoạt động trong năm.

e4) Giảm 50% tiền thuê đất trong năm đối với đơn vị sử dụng lao động có mức tỷ lệ (%) sử dụng lao động là người dân tộc thiểu số được xác định theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều này từ 30% đến dưới 50%.

e5) Miễn tiền thuê đất trong năm đối với đơn vị sử dụng lao động có mức tỷ lệ (%) sử dụng lao động là người dân tộc thiểu số được xác định theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều này từ 50% trở lên.

g) Miễn, giảm tiền thuê đất đối với đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh có sử dụng lao động là người khuyết tật, cụ thể như sau:

g1) Miễn tiền thuê đất trong năm đối với đơn vị sử dụng lao động có mức tỷ lệ (%) sử dụng lao động là người khuyết tật được xác định theo nguyên tắc quy định tại tiết e1, e2 và e3 điểm e khoản này từ 70% trở lên.

g2) Giảm 50% tiền thuê đất trong năm đối với đơn vị sử dụng lao động có mức tỷ lệ (%) sử dụng lao động là người khuyết tật được xác định theo nguyên tắc quy định tại tiết e1, e2 và e3 điểm e khoản này từ 30% đến dưới 70%.

Việc xác định lao động là người khuyết tật thực hiện theo quy định của pháp luật về người khuyết tật.

h) Miễn, giảm tiền thuê đất đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa có dự án xã hội hóa nhưng không thuộc dự án được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai và khoản 15 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

Căn cứ điều kiện thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định mức miễn, giảm tiền thuê đất cụ thể đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa có dự án xã hội hóa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật nhưng không thuộc dự án được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai và được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án mà nội dung dự án đã được phê duyệt đáp ứng danh mục các loại hình, quy mô, tiêu chuẩn do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo nguyên tắc không cao hơn chế độ ưu đãi được ban hành theo quy định tại khoản 15 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ đối với cùng mục đích sử dụng đất, cụ thể như sau:

h1) Mức tối đa là miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian của dự án; mức tối thiểu bằng mức ưu đãi theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về

đầu tư. Người sử dụng đất không được tính tiền thuê đất được miễn vào giá thành sản phẩm, dịch vụ cung cấp cho xã hội.

h2) Trường hợp sau khi dự án hoàn thành, đưa vào hoạt động mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện kiểm tra và xác định cơ sở thực hiện xã hội hóa không đáp ứng quy định về tiêu chí, quy mô, tiêu chuẩn theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ theo các nội dung đã cam kết thì cơ sở thực hiện xã hội hóa phải nộp tiền thuê đất đã được miễn, giảm theo chính sách và giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất và tiền chậm nộp tính trên số tiền thuê đất được miễn, giảm theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

h3) Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương và loại hình dự án xã hội hóa, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cơ quan thuế chủ trì (đối với trường hợp giảm tiền thuê đất), cơ quan có chức năng quản lý đất đai chủ trì (đối với trường hợp miễn tiền thuê đất), phối hợp với cơ quan quản lý chuyên ngành về xã hội hóa và các cơ quan có liên quan thực hiện kiểm tra, xác định việc đáp ứng các tiêu chí, quy mô, tiêu chuẩn do Thủ tướng Chính phủ quyết định của cơ sở thực hiện xã hội hóa tại thời điểm dự án hoàn thành đưa vào hoạt động.

h4) Việc kiểm tra, xác định theo quy định tại tiết h2, tiết h3 điểm này được thực hiện như sau:

- Sau khi dự án hoàn thành đưa vào hoạt động, trong khoảng thời gian quy định tại danh mục các loại hình, tiêu chí, quy mô, tiêu chuẩn của từng lĩnh vực xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quyết định, cơ sở thực hiện xã hội hóa phải gửi văn bản đến cơ quan thuế (đối với trường hợp giảm tiền thuê đất), cơ quan có chức năng quản lý đất đai (đối với trường hợp miễn tiền thuê đất) để thông báo dự án đã hoàn thành đưa vào hoạt động kèm theo các hồ sơ, tài liệu có liên quan để xem xét ra quyết định giảm tiền thuê đất chính thức; kiểm tra xác định việc đáp ứng quy định về tiêu chí, quy mô, tiêu chuẩn theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ và để thống kê, tổng hợp các trường hợp được miễn tiền thuê đất theo quy định.

- Chậm nhất 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của cơ sở thực hiện xã hội hóa, cơ quan thuế (đối với trường hợp giảm tiền thuê đất), cơ quan có chức năng quản lý đất đai (đối với trường hợp miễn tiền thuê đất) phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện theo quy định tại tiết h3 Điểm này. Trường hợp cơ sở thực hiện xã hội hóa không đáp ứng các tiêu chí, quy mô, tiêu chuẩn do Thủ tướng Chính phủ quyết định thì các cơ quan trên có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xử lý theo quy định tại tiết h2 điểm này.

Điều 4. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2014/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 1, khoản 5 Điều 17 như sau:

"1. Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 18, Điều 19 Nghị định này chỉ được miễn hoặc giảm một lần tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức 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.

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 **trừ trường hợp quy định tại điểm c, điểm d khoản 1 Điều 18 Nghị định này.**"

2. Sửa đổi, bổ sung tiết b1, tiết b4 điểm b, điểm c khoản 3 Điều 34 như sau:

"3. Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp của tổ chức, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng và phải thực hiện nghĩa vụ về tiền thuê đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 121 Luật Đất đai thì tiền thuê đất được tính như sau:

...

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. **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. **Khoản tiền này được trừ vào tiền thuê đất của dự án.**

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

...

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 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.”

3. Sửa đổi, bổ sung tiết c1 điểm c khoản 7 Điều 37 như sau:

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

c1) Trường hợp được miễn tiền thuê đất một số năm theo quy định tại **khoản 3, khoản 4 và khoản 5** 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:”

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

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

7. Đối với trường hợp được miễn tiền thuê đất mà không phải làm thủ tục đề nghị miễn tiền thuê đất và không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền thuê đất được miễn theo quy định tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai thì khi làm thủ tục cho thuê đất cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm thống kê, tổng hợp các trường hợp được miễn tiền thuê đất. Đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và được miễn tiền thuê đất một số năm theo quy định tại **khoản 3, khoản 4 và khoản 5** 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.”

5. Bổ sung điểm đ khoản 1 Điều 40 như sau:

“i) 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 tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi được Nhà nước cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 16 Luật Đất đai.

Việc xác định hộ gia đình, cá nhân thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo thực hiện theo quy định của Chính phủ.”

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

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

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

7. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 3 Điều 44 như sau:

“3. Cơ quan thuế:

a) Căn cứ quy định tại Nghị định này và Phiếu chuyển thông tin do cơ quan có chức năng quản lý đất đai và các cơ quan khác chuyển đến để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, 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 34 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.”

8. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 50 như sau:

“2. Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng chưa quyết định giá đất 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 (từ thời điểm tính tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai đến thời điểm Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền) theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai được tính như sau:

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

b) Đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất không chẵn năm thì khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung được tính bằng $(=) 5,4\%/12$ tháng nhân (x) số tháng 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.

c) Đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất không chẵn tháng thì khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung được tính bằng $(=) 5,4\%/ngày$ nhân (x) số ngày không tròn tháng 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 ra 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.”

9. Sửa đổi, bổ sung khoản 9, khoản 11 Điều 51 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 thì hành nhưng chưa quyết định giá đất để tính tiền thuê đất 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 (từ thời điểm tính tiền thuê đất theo quy định tại điểm a, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai đến thời điểm Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền) theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 được tính như sau:

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

b) Đối với thời gian chưa tính tiền thuê đất không chẵn năm thì khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung được tính bằng $(=) 5,4\%/12$ tháng

nhân (x) số tháng 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.

c) Đối với thời gian chưa tính tiền thuê đất không chẵn tháng thì khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung được tính bằng $(=) 5,4\%/365$ ngày nhân (x) số ngày không tròn tháng 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 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.”

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

“III. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ

...

4. Tổng số tiền sử dụng đất phải nộp:đồng (bao gồm: Tiền sử dụng đất phải nộp và khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 2 Điều 50 Nghị định này (nếu có))

...

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

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

“III. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ

1. Tổng số tiền sử dụng đất phải nộp:đồng (bao gồm: Tiền sử dụng đất phải nộp và khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 2 Điều 50 Nghị định này (nếu có))”

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

“C. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ

I. TIỀN THUẾ ĐẤT

1. Đơn giá thuê đất:

2. Tổng số tiền thuê đất phải nộp:đồng. (bao gồm: Tiền thuê đất phải nộp và khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung theo quy

định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 9 Điều 51 Nghị định này (nếu có))”

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

“C. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ

I. THUÊ ĐẤT

1. Đơn giá thuê đất:

2. Tổng số tiền thuê đất phải nộp:đồng
(bao gồm: Tiền thuê đất phải nộp và khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 9 Điều 51 Nghị định này (nếu có))”

Điều 5. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất

1. 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”**.

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

“Điều 13. Nguồn vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất

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

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

“Điều 17. Chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ phát triển đất

1. Mức chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ phát triển đất **tối đa 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 và **được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ phát triển đất theo nhóm dự án, nhiệm vụ sử dụng vốn ứng**.

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

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

"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 khoản thu từ chi phí quản lý vốn ứng quy định tại điểm a khoản 1 Điều này."

5. 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 theo quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền đã ban hành.

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

Điều 6. Điều khoản chuyển tiếp

Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính và thông báo tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định và thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Điều 3 Nghị định này thì nay thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.

Điều 7. Hiệu lực thi hành

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

2. Bãi bỏ các quy định sau đây:

a) Quy định về ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với dự án nông nghiệp (đặc biệt ưu đãi đầu tư, ưu đãi đầu tư và khuyến khích đầu tư) theo quy định tại Điều 5, Điều 6 Nghị định số 57/2018/NĐ-CP ngày 17 tháng 4 năm 2018 của Chính phủ về cơ chế, chính sách khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn.

b) Quy định về ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất đối với cơ sở sản xuất, kinh doanh sử dụng lao động là người khuyết tật theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 9 Nghị định số 28/2012/NĐ-CP ngày 10 tháng 4 năm 2012 của Chính

phù quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật người khuyết tật.

Điều 8. Trách nhiệm thi hành

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp và tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Văn phòng Tổng bí thư;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- UB giám sát tài chính QG;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban TW Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTCP, TGĐ Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: Văn thư, KTN (3b).KN.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG