

**BỘ TÀI CHÍNH**

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

Số: /TTr-BTC

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

**Dự thảo 01**  
**ngày .../01/2025**

## **TỜ TRÌNH**

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

Kính gửi: Chính phủ.

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020); quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai; khoản 4 Điều 18, khoản 7 Điều 19, khoản 6 Điều 39, khoản 4 Điều 40 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; chỉ đạo của Lãnh đạo Chính phủ tại Công văn số 9714/VPCP-NN ngày 31/12/2024 của Văn phòng Chính phủ, Bộ Tài chính đã chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan trung ương có liên quan và các địa phương xây dựng dự thảo Nghị định của Chính phủ quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số nội dung về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, quỹ phát triển đất tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP của Chính phủ. Bộ Tài chính xin báo cáo Chính phủ về dự thảo Nghị định này như sau:

### **I. VỀ SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH VÀ TÊN GỌI CỦA NGHỊ ĐỊNH**

#### **1. Về căn cứ pháp lý**

- Ngày 18/01/2024, Quốc hội đã ban hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/8/2024<sup>1</sup>; trong đó, tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “*Chính phủ quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chưa được quy định tại khoản 1 Điều này sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.*”

<sup>1</sup> 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.

- 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; theo đó, tại khoản 4 Điều 18, khoản 7 Điều 19, khoản 6 Điều 39, khoản 4 Điều 40 quy định: *Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong các trường hợp khác quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai do các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề xuất gửi Bộ Tài chính để tổng hợp trình Chính phủ quy định sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.*

- Tại khoản 4 Điều 47 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP nêu trên cũng quy định về trách nhiệm của Bộ Tài chính trong việc tổng hợp trình Chính phủ quy định về việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong các trường hợp khác theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai do các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề xuất sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Thực hiện trách nhiệm được giao tại Nghị định, Bộ Tài chính đã có các Công văn số 4758/BTC-QLCS ngày 09/05/2024 và số 8952/BTC-QLCS ngày 22/8/2024 đề nghị các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương báo cáo và gửi đề xuất các trường hợp cần miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khác ngoài các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 157 về Bộ Tài chính để Bộ Tài chính có cơ sở tổng hợp, trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024.

Ngày 31/12/2024, Văn phòng Chính phủ có Công văn số 9714/VPCP-NN thông báo ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà yêu cầu: *"Bộ Tài chính khẩn trương tổng hợp trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội về các trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai"*. Thực hiện chỉ đạo của Lãnh đạo Chính phủ nêu trên, trên cơ sở ý kiến đề xuất của các Bộ, ngành, địa phương, Bộ Tài chính đã rà soát, đánh giá và có Tờ trình Thủ tướng Chính phủ số .../TTr-BTC ngày .../.../2025 về việc đề nghị xây dựng Nghị định của Chính phủ...; Tờ trình Chính phủ số .../TTr-BTC ngày .../.../2025 về việc xin ý kiến Ủy ban Thường vụ Quốc hội về 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.

Đồng thời, qua quá trình thực hiện Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, Nghị định số 104/2024/NĐ-CP, một số Bộ, ngành, địa phương đề nghị Bộ Tài chính nghiên cứu, cáo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, bổ sung, điều chỉnh một số nội dung về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, quỹ phát triển đất tại các Nghị định này để thống nhất trong thực hiện.

Trên cơ sở ý kiến đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội tại Nghị quyết số .../NQ-UBTVQH15 ngày .../.../2025 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 và ý kiến kiến nghị, đề xuất của các Bộ, ngành, địa phương trong quá trình triển khai thực hiện các 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 thì việc ban hành Nghị định của Chính phủ để quy định các trường hợp khác

được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số nội dung về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, quỹ phát triển đất tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP của Chính phủ là có căn cứ pháp lý.

## **2. Về căn cứ thực tiễn**

2.1. Đối với 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:

Qua rà soát, pháp luật về đất đai năm 2013 có một số trường hợp đang được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo các Nghị định khác của Chính phủ hoặc các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ ngoài các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024, nay theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024 (có hiệu lực từ ngày 01/8/2024) thì không còn được áp dụng.

Thực hiện trách nhiệm được Chính phủ giao trong việc tổng hợp, trình Chính phủ quy định về việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong các trường hợp khác quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai do các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân các tỉnh đề xuất; Bộ Tài chính đã có Công văn số 4758/BTC-QLCS ngày 09/05/2024 gửi các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ và Công văn số 8952/BTC-QLCS ngày 22/8/2024 gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc đề xuất các trường hợp đề nghị miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khác theo quy định nêu trên.

Tổng hợp đề xuất của các Bộ, ngành, địa phương 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, Bộ Tài chính thấy rằng việc ban hành Nghị định của Chính phủ quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai là có căn cứ thực tiễn.

2.2. Đối với việc 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 30/7/2024, Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ:

Thực hiện Luật Đất đai năm 2024, Bộ Tài chính đã trình Chính phủ ban hành Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 quy định về Quỹ phát triển đất. Nội dung của các Nghị định được xây dựng theo nguyên tắc quy định cụ thể các Điều, khoản mà Luật Đất đai năm 2024 giao cho Chính phủ quy định liên quan đến tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, quỹ phát triển đất. Tuy nhiên qua thực tế thực hiện chính sách tại các địa phương thì có một số nội dung mặc dù Luật không giao cho Chính phủ quy định nhưng có liên quan đến các pháp luật khác mà nếu không quy định cụ thể thì sẽ khó khăn trong thực hiện hoặc có một số trường hợp liên quan đến chuyển tiếp giữa Luật cũ và Luật mới nhưng chưa được quy định cụ thể tại Luật Đất đai năm 2024.

Vi vậy, những quy định này cần được bổ sung để đảm bảo sự ổn định của chính sách, tránh các xáo trộn lớn.

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

### **3. Về tên gọi của văn bản**

Tại khoản 1 Điều 60 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định: *“Tên gọi của văn bản là một câu ngắn gọn hoặc một cụm từ, phản ánh khái quát nội dung chủ yếu của văn bản”*. Đồng thời, phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị định quy định về: (1) 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 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.

Do đó, để đảm bảo tính bao quát, dự thảo xác định tên gọi Nghị định là *“Nghị định của Chính phủ quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số nội dung về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, quỹ phát triển đất tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ”*.

## **II. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

1. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai; khoản 4 Điều 18, khoản 7 Điều 19, khoản 6 Điều 39, khoản 4 Điều 40 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ

Bộ Tài chính đã có các Công văn số 4758/BTC-QLCS ngày 09/05/2024 và số 8952/BTC-QLCS ngày 22/8/2024 đề nghị các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương báo cáo và gửi đề xuất các trường hợp cần miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khác ngoài các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 157 về Bộ Tài chính để Bộ Tài chính có cơ sở tổng hợp, trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024.

Ngày 31/12/2024, Văn phòng Chính phủ có Công văn số 9714/VPCP-NN

ngày thông báo ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà yêu cầu: “*Bộ Tài chính khẩn trương tổng hợp trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội về các trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai*”.

Thực hiện chỉ đạo của Lãnh đạo Chính phủ nêu trên, trên cơ sở ý kiến kiến nghị, đề xuất của các Bộ, ngành, địa phương, Bộ Tài chính đã có Tờ trình Thủ tướng Chính phủ số .../TTTr-BTC ngày .../.../2025 về việc đề nghị xây dựng Nghị định của Chính phủ quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số nội dung về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, quỹ phát triển đất tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ; Tờ trình Chính phủ số .../TTTr-BTC ngày .../.../2025 về việc xin ý kiến Ủy ban Thường vụ Quốc hội về 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.

Ngày .../.../2025, Chính phủ có Nghị quyết số .../NQ-CP về việc trình Ủy ban Thường vụ Quốc Hội xin ý kiến các trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khác theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai.

Ngày .../.../2025, Ủy ban Thường vụ Quốc hội có Nghị quyết số .../NQ-UBTVQH15 về việc đồng ý các trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khác theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai và xây dựng, ban hành Nghị định của Chính phủ quy định nội dung này.

Căn cứ quy định tại Mục II Chương V Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020), Bộ Tài chính có Công văn số ...../BTC-QLCS ngày .../.../2025 gửi các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương về việc xin ý kiến đối với dự thảo Nghị định và Bộ Tài chính đã tổng hợp ý kiến tham gia, tiếp thu, giải trình tại Bảng tổng hợp.

2. Tổng hợp ý kiến của Bộ, ngành, địa phương, Bộ Tài chính hoàn thiện dự thảo Nghị định và có Công văn số ...../BTC-QLCS ngày .../.../2025 gửi Bộ Tư pháp đề nghị thẩm định đối với hồ sơ dự thảo Nghị định và đến ngày .../.../2025 Bộ Tư pháp có văn bản thẩm định đối với hồ sơ dự thảo Nghị định.

3. Trên cơ sở tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp, Bộ Tài chính hoàn thiện hồ sơ trình Chính phủ về dự thảo Nghị định.

### **III. MỤC TIÊU, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ ĐỊNH**

#### **1. Mục tiêu:**

Quy định về việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các trường hợp khác chưa được quy định tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024 theo đề xuất của các Bộ, ngành, địa phương sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Sửa đổi, bổ sung một số nội dung về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, quỹ phát triển đất để 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 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 theo kiến nghị, đề xuất của các Bộ, ngành, địa phương.

## **2. Quan điểm:**

2.1. Các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại Nghị định này phải đáp ứng 02 điều kiện:

(i) Không thuộc các trường hợp đã được quy định tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024 (được chi tiết tại các Điều 18, 19, 39, và 40 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ);

(ii) Có văn bản đề xuất của các Bộ, ngành, địa phương (đề xuất theo đề nghị của Bộ Tài chính tại Công văn số 4758/BTC-QLCS ngày 09/5/2024 và Công văn số 8952/BTC-QLCS ngày 22/8/2024).

2.2. Kế thừa các quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai năm 2003, năm 2013 (Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ), các quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo các văn bản của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.

2.2. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, quỹ phát triển đất để hoàn thiện các chính sách này.

## **IV. VỀ BỐ CỤC CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

Dự thảo Nghị định gồm 08 Điều. Trong đó:

- Điều 1, Điều 2 dự thảo Nghị định quy định về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng;

- Điều 3 quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các trường hợp khác theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai;

- Điều 4 quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2014/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Điều 5 quy định 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;

- Điều 6, Điều 7 và Điều 8 quy định về điều khoản chuyển tiếp, hiệu lực và trách nhiệm thi hành.

## **V. VỀ NỘI DUNG DỰ THẢO**

**1. Về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng (Điều 1, Điều 2 dự thảo Nghị định)**

Nghị định này quy định về: (i) 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; (ii) Sửa đổi, bổ sung một số nội dung 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 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất.

- Đối tượng áp dụng gồm: (i) 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 ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ; (ii) 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.

## **2. Về các trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai (Điều 3 dự thảo Nghị định)**

Qua tổng hợp kiến nghị, đề xuất của 68 Bộ, ngành, địa phương, gồm: “19 Bộ, cơ quan ngang Bộ; 8 cơ quan thuộc Chính phủ, 39 địa phương; Ngân hàng chính sách Việt Nam và Ngân hàng phát triển Việt Nam.” thì về cơ bản các Bộ, ngành, địa phương đều đề xuất việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho các trường hợp đang được hưởng chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo pháp luật về đất đai năm 2013 nhưng chưa được quy định tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024. Ngoài ra, một số Bộ, ngành, địa phương có đề xuất việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho các trường hợp khác ngoài các trường hợp đã Bộ Tài chính tiếp thu trình Chính phủ tại dự thảo Nghị định kèm theo Tờ trình này nhưng qua rà soát thì chưa có đủ cơ sở để quy định việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho các trường hợp này; hoặc các nội dung kiến nghị, đề xuất của Bộ, ngành, địa phương đã được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

Do đó, về trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai, tại dự thảo Nghị định kèm theo Tờ trình này, Bộ Tài chính trình Chính phủ quy định miễn, giảm đối với các trường hợp sau:

### **2.1. Nguyên tắc miễn, giảm**

- 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 2024 của Chính phủ và quy định tại dự thảo Nghị định này.

- 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.

## 2.2. Về miễn tiền sử dụng đất

Căn cứ đề xuất của các Bộ, ngành, Ủy ban nhân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, dự thảo Nghị định quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai như sau:

(1) Miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được giao trong hạn mức giao đất ở để bố trí tái định cư hoặc giao 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;

(2) Miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được giao trong hạn mức giao đất ở cho các hộ dân làng chài, dân sống trên sông nước, đằm 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.

## 2.3. Về miễn, giảm tiền thuê đất

Căn cứ đề xuất của các Bộ, ngành, Ủy ban nhân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, dự thảo Nghị định quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai như sau:

(1) 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.

(2) Miễn, giảm 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.

(3) Miễn, giảm tiền thuê đất đối với doanh nghiệp có dự án đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn theo quy định của Chính phủ về cơ chế, chính sách khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn, cụ thể: (i) 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; (ii) Miễn tiền thuê đất (sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản) 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; (iii) 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.

(4) 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: (i) Trường hợp thiệt hại dưới 40% sản lượng, được xét giảm tiền thuê đất theo tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % thiệt hại; (ii) Trường hợp thiệt hại từ 40% trở lên thì được miễn tiền thuê đất đối với năm bị thiệt hại.

(5) Giảm 50% 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.

(6) Miễn, giảm tiền thuê đất đối với đơn vị 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, cụ thể: (i) 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 từ 30% đến dưới 50%; (ii) 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 từ 50% trở lên.

(7) 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 sử dụng lao động là người khuyết tật, cụ thể như sau: (i) 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 70% trở lên; (ii) 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 từ 30% đến dưới 70%.

(8) 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 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. Đồng thời, quy định nguyên tắc thực hiện việc miễn, giảm; trách nhiệm của các cơ quan chức năng tại địa phương trong việc 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 và việc xử lý trong trường hợp cơ sở thực hiện xã hội hóa không đáp ứng được các điều kiện để được miễn, giảm theo quy định.

3. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Quỹ phát triển đất quy định tại Nghị định số 103/2014/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về thu 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 để đảm bảo sự ổn định của chính sách, tránh các xáo trộn lớn do có một số trường hợp liên quan đến chuyển tiếp giữa Luật cũ và Luật mới nhưng chưa được quy định cụ thể tại Luật Đất đai năm 2024. Đồng thời, hoàn thiện một số lỗi về kỹ thuật soạn thảo được các Bộ, ngành, địa phương phát hiện trong quá trình tổ chức thực hiện quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và quỹ phát triển đất cần được điều chỉnh để thống nhất trong thực hiện (**Điều 4, Điều 5 dự thảo Nghị định**).

4. Về điều khoản chuyển tiếp đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 01/8/2024 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 Nghị định này (**Điều 6 dự thảo Nghị định**).

## VI. VỀ ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG

1. Quy định tại dự thảo Nghị định này với mục tiêu: (1) Cụ thể hóa quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai, trên cơ sở ý kiến đề xuất của các Bộ, ngành, địa phương và kế thừa các quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai năm 2013 tại các Nghị định của Chính phủ, Quyết định của Thủ tướng Chính phủ đã được áp dụng ổn định trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành (ngày 01/8/2024); (2) Bổ sung, hoàn thiện một số nội dung về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, quỹ phát triển đất để làm rõ hơn, cụ thể hơn và giải quyết các vấn đề do thực tiễn đặt ra trong quá trình triển khai thực hiện quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, Nghị định số 104/2024/NĐ-CP để các cơ quan chức năng thuộc địa phương thuận lợi trong tổ chức thực hiện; không ảnh hưởng đến nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai nói riêng và số thu ngân sách nhà nước nói chung.

2. Về thủ tục hành chính: Tại dự thảo Nghị định này 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. 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. VỀ Ý KIẾN CỦA CÁC BỘ NGÀNH, ĐỊA PHƯƠNG**

Bộ Tài chính đã có Công văn số ...../BTC-QLCS ngày ....../.../2022 gửi xin ý kiến các Bộ, ngành và địa phương về dự thảo Tờ trình Chính phủ, dự thảo Nghị định.

Đến nay tổng hợp ý kiến của các Bộ, ngành, địa phương, Bộ Tài chính xin báo cáo tiếp thu, giải trình như sau:

#### **VII. VỀ Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA BỘ TƯ PHÁP**

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Bộ Tài chính đã có Công văn số ...../BTC-QLCS ngày ....../.../2025 gửi Bộ Tư pháp đề nghị thẩm định đối với hồ sơ dự thảo Nghị định.

Ngày ....../.../2025, Bộ Tư pháp có Văn bản số ...../BCTĐ-BTP ngày ....../.../2025 về báo cáo thẩm định đối với dự thảo Nghị định. Bộ Tài chính tổng hợp và tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp cụ thể như sau:

Bộ Tài chính hoàn thiện dự thảo Nghị định của Chính phủ quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số nội dung về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, quỹ phát triển đất tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ (*đính kèm*).

Kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT, QLCS.

**BỘ TRƯỞNG**

**Nguyễn Văn Thắng**