|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ TÀI CHÍNH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: /TTr-BTC**Dự thảo lần 2** | *Hà Nội, ngày tháng năm 2025* |

**TỜ TRÌNH**

**Về việc ban hành Nghị định của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 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**

Kính gửi: Chính phủ.

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025; trên cơ sở tổng hợp ý kiến đề xuất của các Bộ, ngành, địa phương trong quá trình thực hiện 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, 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 nêu trên (sau đây gọi là dự thảo Nghị định). Bộ Tài chính xin báo cáo Chính phủ về dự thảo Nghị định như sau:

**I. VỀ SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH**

**1. Về căn cứ 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 01/8/2024[[1]](#footnote-2); 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; theo 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) 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 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 quy định tại khoản 8 Điều 81, điểm đ khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai.

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

Quá trình thực hiện Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, Nghị định số 104/2024/NĐ-CP, một số Bộ, ngành, địa phương, hiệp hội, người sử dụng đất có 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 02 Nghị định này để thống nhất trong thực hiện. Do vậy, việc Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP là có căn cứ pháp lý.

**2.** **Về căn cứ thực tiễn**

Thực hiện Luật Đất đai năm 2024, Bộ Tài chính đã trình Chính phủ ban hành 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. Nội dung của 02 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 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 cần quy định cụ thể hơn để đơn giản, thuận lợi khi thực hiện.

Bên cạnh đó, để thực hiện chủ trương sắp xếp, tinh gọn bộ máy, xây dựng chính quyền địa phương hai cấp và thì nhiều 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 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 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.

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

1. Trên cơ sở tổng hợp ý kiến của các hiệp hội, tổ chức, cá nhân trong quá trình tổ chức thực hiện Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, Nghị định số 104/2024/NĐ-CP, Bộ Tài chính đã xây dựng dự thảo Nghị định và có Công văn số 1060/BTC-QLCS ngày 23/01/2025 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; đồng thời, có Công văn số 1061/BTC-QLCS ngày 23/01/2025 gửi Cổng thông tin điện tử Chính phủ đề nghị đăng tải dự thảo Nghị định để lấy ý kiến rộng rãi đối với nội dung Dự thảo.

2. Rà soát, tổng hợp, tiếp thu ý kiến của các Bộ, ngành, địa phương, doanh nghiệp, Bộ Tài chính đã hoàn thiện dự thảo Nghị định và gửi lấy ý kiến lần 2 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.

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. Ngày …./…/2025 Bộ Tư pháp có văn bản thẩm định đối với hồ sơ dự thảo Nghị định.

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**

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, Nghị định số 104/2024/NĐ-CP của Chính phủ theo kiến nghị, đề xuất của các Bộ, ngành, địa phương.

**2. Quan điểm**

- 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.

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

- Có kế thừa các quy định 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.

- 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, Quỹ phát triển đất.

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

Dự thảo Nghị định gồm 05 Điều. Trong đó:

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

- Điều 3 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 thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Điều 4 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 5 quy định về hiệu lực thi hành và trách nhiệm thực hiện.

**V. NỘI DUNG CHÍNH DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

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

Nghị định này 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.

- 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 quan.

**2.** 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 ***(Điều 3 dự thảo Nghị định)***:

**2.1. Về nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**

***a) 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 2013 (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), 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, do lỗi kỹ thuật soạn thảo nên các khoản 1, 2 và 3 Điều 19 Nghị định 103/2024/NĐ-CP quy định chưa rõ nguyên tắc nêu trên.

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, bổ sung nội dung 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).

***b) 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 (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 7 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 các 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 đích[[2]](#footnote-3) và trường hợp người sử dụng đề nghị không áp dụng ưu đãi (tự nguyện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) đối với thời gian đã được miễn, giảm do không còn đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm[[3]](#footnote-4) 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.

- 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 3, khoản 9 Điều 3 dự thảo Nghị định).*

**c) 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 3, khoản 9 Điều 3 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 tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP mà nằm trên phạm vi nhiều địa bàn có địa giới hành chính cụ thể khác khau thì việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định theo diện tích 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 phủ[[4]](#footnote-5)).

**2.2. 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**

Tại điểm l 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 l 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 miễn.

Do đó, Bộ Tài chính trình Chính phủ sửa đổi nội dung nêu trên theo hướng bãi bỏ điểm d khoản 1 Điều 18 và sửa đổi khoản 1 Điều 19 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 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 5 Điều 2 dự thảo Nghị định);* tức là chuyển từ mức 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 có thể được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

**2.3. Về quy định chuyển tiếp đối với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp 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**

- Pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo Luật Đất đai năm 2013[[5]](#footnote-6) 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. Để tính khoản được trừ trong trường hợp này, cơ quan nhà nước phải tính một phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng giả định; việc này tốn thời gian và thủ tục. Vì vậy, tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ đã điều chỉnh cách tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp này theo hướng: Tổ chức kinh tế vẫn phải nộp chênh lệch giữa tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo mục đích mới (sau khi chuyển mục đích) trừ (-) tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo mục đích cũ (trước khi chuyển mục đích) tính tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất (không phải lập phương án bồi thường giả định và so sánh với mức tiền nhận chuyển nhượng trước đây để tính khoản được trừ).

Tuy nhiên, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP chưa có quy định xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp của tổ chức, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư mà phải chuyển mục đích sử dụng đất từ trước ngày Nghị định số 103/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành nhưng đến nay chưa chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; chưa quy định cơ quan xác định số tiền người sử dụng đất đã trả được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp đối với trường hợp này.

Để thống nhất áp dụng pháp luật, Bộ Tài chính trình Chính phủ bổ sung khoản 10 Điều 50, khoản 16 Điều 51 quy định xử lý chuyển tiếp xác định khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất) đối với trường hợp nêu trên theo nguyên tắc quy định tại Điều 7, Điều 34 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; đồng thời, quy định trách nhiệm của cơ quan quản lý đất đai trong trường hợp phải xác định giá đất cụ thể của loại đất trước khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cơ quan thuế trong việc xác định khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất) đối với trường hợp này *(quy định tại khoản 13, khoản 14 Điều 3 dự thảo Nghị định)*.

**2.4. Về quy định khoản tiền bổ sung theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai**

Tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 giao Chính phủ quy định về khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này (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 pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa quyết định giá đất). Theo đó, tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP đã quy định cụ thể về khoản thu bổ sung này. Tuy nhiên, có ý kiến đề nghị không thu khoản thu bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; có ý kiến đề nghị điều chỉnh mức thu hoặc điều chỉnh thời gian tính khoản thu bổ sung. Về vấn đề này, Bộ Tài chính báo cáo Chính phủ như sau:

a) Về đề nghị không thu khoản thu bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: Việc người sử dụng đất phải nộp bổ sung một khoản tiền đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai. Vì vậy, việc không thu khoản tiền này vượt thẩm quyền của Chính phủ.

***b) Về mức thu tiền bổ sung.***

Trên cơ sở phương án được đa số Thành viên Chính phủ lựa chọn[[6]](#footnote-7), Chính phủ đã ban hành Nghị định số 103/2024/NĐ-CP theo phương án 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[[7]](#footnote-8); lý do của Phương án này là mức thu bổ sung bằng 5,4%/năm tính trên số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (tương đương với 50% khoản tiền chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế) có tính đến yếu tố chia sẻ trách nhiệm về nghĩa vụ tài chính về đất đai giữa Nhà nước và người sử dụng đất 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 đất; bảo đảm 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.

Nay, có 02 ý kiến tham gia đề nghị sửa mức thu nêu trên: *(i) Đề nghị giảm mức thu để tránh gây ra gánh nặng tài chính với doanh nghiệp theo hướng tính theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm của Ngân hàng TMCP mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ của kỳ hạn 03 tháng); (ii) Đề nghị giảm mức thu xuống không quá 4%/năm với lý do người sử dụng đất hoàn toàn không có lỗi dẫn đến Quyết định phê duyệt giá đất ban hành chậm.*

Bộ Tài chính trình Chính phủ cho phép giữ như mức thu 5,4%/năm như phương án đa số Thành viên Chính phủ thống nhất (không sửa đổi, bổ sung nội dung này tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP). Lý do:

- Về nguyên tắc, theo quy định của pháp luật về đất đai thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước tại thời điểm phát sinh khoản thu này (thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc thời điểm bàn giao đất trên thực địa); tuy nhiên, do chậm quyết định giá đất nên Nhà nước chậm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; vì vậy, người sử dụng đất được hưởng lợi từ việc chậm nộp tiền này trong thời gian chậm tính tiền theo quy định, 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). Đồng thời, theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, pháp luật về quản lý thuế[[8]](#footnote-9) thì người sử dụng đất có nghĩa vụ kê khai tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và nộp hồ sơ vào cơ quan nhà nước để thực hiện việc xác định giá đất, tính tiền và ban hành thông báo thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- Liên quan đến mức thu nêu trên, một số ý kiến cho rằng *“người sử dụng đất hoàn toàn không có lỗi dẫn đến quyết định phê duyệt giá đất ban hành chậm”* là không có cơ sở vì theo báo cáo của các địa phương trong thời gian xây dựng Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, trường hợp này thường không xác định được lỗi của cơ quan nhà nước hay người sử dụng đất. Cũng có ý kiến đề nghị thu theo mức lãi suất tiền gửi trung bình kỳ hạn 03 tháng của 03 ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ (hiện nay khoảng từ 1,9% đến 2,4%) hoặc theo mức lãi suất không kỳ hạn; tuy nhiên, mức thu bổ sung này là thấp, không tương xứng với bản chất của khoản thu này như phân tích nêu trên. Do đó, Chính phủ đã xem xét kỹ và lựa chọn Phương án mức thu bổ sung bằng 5,4%/năm tính trên số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (như quy định hiện hành tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP)

***c) 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 quy định 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”.*

Trong thời gian vừa qua, tổng hợp phản ánh vướng mắc của một số địa phương (STC tỉnh Khánh Hòa, Cục Thuế Hà Nội, Công ty Vin Group...), Bộ Tài chính đã dự thảo nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị định số 103/2024/NĐ-CP liên quan đến nội dung này, gửi xin ý kiến Bộ, ngành, địa phương ngày 23/01/2025; trong đó hướng dẫn khoản tiền phải nộp bổ sung tính từ thời điểm 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 đến thời điểm Thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Tuy nhiên, một số ý kiến tham gia về dự thảo quy định nêu trên nêu vướng mắc như sau:

\* Về tính tiền bổ sung từ thời điểm nào?

(i) Nếu 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 thời điểm tính tiền bổ sung tính từ thời điểm quy định tại điểm a, điểm b, điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai (như dự thảo Nghị định đã gửi xin ý kiến) là hợp lý (Luật Đất đai năm 2024 quy định trường hợp giá đất tính tiền là giá đất trên bảng giá đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền ghi giá đất trên quyết định giao đất, cho thuê đất). Tuy nhiên, đối với trường hợp chuyển tiếp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai[[9]](#footnote-10) 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).

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) theo quy định 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 có Thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (quy định tại khoản 13, khoản 14 Điều 3 dự thảo Nghị định).*

(ii) Nếu tính tiền bổ sung theo giá đất cụ thể theo 04 phương pháp: so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập thặng dư thì trên thực tế có 02 thời điểm: (1) Thời điểm của chính sách và giá đất để tính tiền sử dụng đất/ tiền thuê đất chuyển tiếp: thời điểm này đã được quy định tại điểm b và c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai (dự thảo Nghị định đã gửi xin ý kiến quy định theo thời điểm này); (2) 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 (sau thời điểm của chính sách và giá đất tính tiền). Pháp luật đất đai trước năm 2024 không quy định rõ thời điểm này; Luật Đất đai năm 2024 quy định việc xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là trong thời hạn không quá 180 ngày, kể từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp giá đất tính tiền là giá đất trên bảng giá đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền ghi giá đất trên quyết định giao đất, cho thuê đất.

Có ý kiến đề nghị nên tính tiền 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 theo 02 Phương án 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 đai.

**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 Thông báo nộp tiền thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau khi trừ đi thời gian cơ quan nhà nước phải tổ chức thực hiện việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 4 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 (tối đa không quá 180 ngày).

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.

Khoản 4 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 quy định Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ban hành quyết định giá đất trong thời hạn 180 ngày kể từ thời điểm định giá đất, trong khi pháp luật đất đai năm 2013 không có quy định cụ thể về thời gian phải xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Do điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 chưa quy định rõ về khoảng thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất làm cơ sở để xác định khoản thu bổ sung có được trừ đi thời gian mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức thực hiện xác định giá đất cụ thể hay không. Do vậy, Bộ Tài chính thấy rằng đề xuất của một số cơ quan, đơn vị, tổ chức, doanh nghiệp về việc không thu khoản thu bổ sung đối với khoảng thời gian mà 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 như quy định tại khoản 4 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 (tối đa 180 ngày) là hợp lý.

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 2024[[10]](#footnote-11); 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.

**2.5. Về xử lý chuyển tiếp về miễn, giảm tiền thuê đất**

Có ý kiến 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 cung cấp dịch vụ công ích như Công ty nước sạch Hà Nội cũng có vướng mắc tương tự; 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 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 (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 giảm 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: Hiện nay mới có thành phố Hà Nội, Công ty cấp nước sạch Hà Nội và Hiệp hội cấp nước Việt Nam... có ý kiến về nội dung này, Bộ Tài chính chưa tổng hợp vào dự thảo.

*(Đề nghị các Bộ, địa phương liên quan rà soát có thêm ý kiến về nội dung này).*

**2.6. 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**

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).

Do đó, để rõ ràng trong tổ chức thực hiện, Bộ Tài chính trình Chính phủ bổ sung quy định tại khoản 1 Điều 50, khoản 7 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP nội dung: “*Riêng đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất có nhiều hình thức sử dụng đất hoặc dự án sau khi chuyển mục đích có nhiều hình thức sử dụng đất nhưng đến này Nghị định số 103/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành 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.*”

**2.7. Về xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất sử dụng đất từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở không được công nhận là đất ở theo pháp luật về đất đai trước Luật Đất đai năm 2024 (nay là đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở theo Luật Đất đai năm 2024) sang đất ở.**

Theo quy định tại pháp luật về thu tiền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2013 (điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ) thì: *Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở theo quy định tại Khoản 6 Điều 103 Luật Đất đai 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 thu tiền sử dụng đất 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.* Nay, Luật Đất đai năm 2024 không còn quy định về “đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở” mà gọi là “đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở”.

Tuy nhiên, tại Nghị định số 103/2014/NĐ-CP không có quy định riêng cho trường hợp nêu trên mà chỉ có quy định chung chuyển từ đất nông nghiệp sang đất ở thì nộp 100% tiền sử dụng đất của đất ở trừ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của đất nông nghiệp. Vì vậy, thời gian qua có một số ý kiến cho rằng mức thu tiền sử dụng đất khi hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở (đất vườn ao liền kề thửa đất có nhà ở) sang đất ở là cao so với quy định trước đây. Vì vậy, Bộ Tài chính trình Chính phủ bổ sung khoản 6 vào Điều 52 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP theo hướng quy định cụ thể trường hợp nêu trên thì tiền sử dụng đất tính bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

**2.8. 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.**

Tại khoản 6 Điều 44 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP q uy 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 và 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 nêu trên nhưng 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 trừ kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng) 06 tháng, người sử dụng đất phải đi làm thủ tục kê khai nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này. Trường hợp người sử dụng đất chậm làm thủ tục kê khai nộp tiền thuê đất theo quy định thì phải nộp số tiền thuê đất truy thu và không được ổn định tiền thuê đất; 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.*”

**3. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất (Điều 4 dự thảo)**

3.1. 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 4 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 05/4/20216 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 4 dự thảo Nghị định)*.*

3.2. 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 4 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 cho phù hợp và được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ”.*

3.3. 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 5 Điều 4 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.

3.4. Về xử lý chuyển tiếp

Để bao quát các trường hợp phát sinh trong thực tế và tránh vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện, tại khoản 5 Điều 4 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 đến thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành được tính vào vốn điều lệ ban đầu của Quỹ được xác định theo quy định tại Điều 13 Nghị định 104/2024/NĐ-CP; việc xử lý chênh lệch thừa thiếu giữa nguồn vốn hiện có và mức vốn điều lệ ban đầu của Quỹ (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).

**VI. VỀ ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG**

1. Quy định tại dự thảo Nghị định này với mục tiêu: 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.

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 …./01/2025 gửi xin ý kiến 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 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 theo Bản tổng hợp tiếp thu, giải trình ý kiến tham gia (đính kèm).

**VIII. 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 (có Báo cáo riêng về nội dung này).

*Hồ sơ trình gồm:*

- 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 và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024;

- Bản so sánh, thuyết minh nội dung dự thảo;

- Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu giải trình ý kiến góp ý, phản biện xã hội.

- Báo cáo thẩm định số ....../BCTĐ-BTP ngày ..../..../2025 của Bộ Tư pháp;

- Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định.

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** |

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. [↑](#footnote-ref-2)
2. *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* [↑](#footnote-ref-3)
3. *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.* [↑](#footnote-ref-4)
4. 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.”* [↑](#footnote-ref-5)
5. 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. [↑](#footnote-ref-6)
6. Có 23/25 Thành viên Chính phủ lựa chọn phương án 5,4%/năm. [↑](#footnote-ref-7)
7. Tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP. [↑](#footnote-ref-8)
8. Khoản 5 Điều 17 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, khoản 6 Điều 25 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (nay là khoản 6 Điều 44 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ) [↑](#footnote-ref-9)
9. 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.* [↑](#footnote-ref-10)
10. Công văn số 3801/VPCP-NN ngày 02/5/2025 của Văn phòng Chính phủ [↑](#footnote-ref-11)