Ký bởi: BỘ TÀI CHÍNH
Cơ quan: 28 Trần Hưng Đạo
Thời gian ký: 16/12/2025 16:48:17 +07:00

BỘ TÀI CHÍNH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 19518/BTC-QLCS	*Hà Nội, ngày 15 tháng 12 năm 2025*
V/v thẩm định dự thảo Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo trình tự, thủ tục rút gọn.	

Kính gửi: Bộ Tư pháp.

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025; Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; thực hiện ý kiến chỉ đạo của Lãnh đạo Chính phủ về việc xây dựng Nghị định theo trình tự, thủ tục rút gọn (tại Công văn số 11650/VPCP-NN ngày 27/11/2025 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 chi tiết thi hành Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nêu trên (sau đây gọi là dự thảo Nghị định); gửi xin ý kiến Bộ, địa phương theo Công văn số 18788/BTC-QLCS ngày 02/12/2025 của Bộ Tài chính và xin ý kiến trực tiếp một số Bộ, ngành, địa phương tại cuộc họp ngày 05/12/2025 tại Trụ sở Bộ Tài chính (theo Giấy mời họp số 37/GM-QLCS ngày 04/12/2025); đồng thời có Công văn số 18801/BTC-QLCS ngày 03/12/2025 về việc đăng tải dự thảo Nghị định trên Cổng thông tin điện tử Chính phủ.

Nay, trên cơ sở tổng hợp ý kiến tham gia của các Bộ, ngành, địa phương, Bộ Tài chính xin gửi tới Bộ Tư pháp hồ sơ dự thảo Nghị định để thẩm định theo trình tự, thủ tục rút gọn theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ); Hồ sơ gồm:

(1) Dự thảo Tờ trình Chính phủ;

(2) Dự thảo Nghị định;

(3) Bản so sánh, thuyết minh nội dung dự thảo Nghị định;

(4) Bản rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật, điều ước quốc tế có liên quan đến dự thảo văn bản;

Mong nhận được sự quan tâm, phối hợp của Quý Bộ./.

***Nơi nhận*:**
- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Phó TTgCP Trần Hồng Hà (để b/c);
- Bộ trưởng Nguyễn Văn Thắng (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Lưu: VT, QLCS. (046)

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Đỗ Thành Trung

BỘ TÀI CHÍNH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 785/BC-BTC	*Hà Nội, ngày 16 tháng 12 năm 2025*

BÁO CÁO

Về rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật, điều ước quốc tế có liên quan đến dự thảo Nghị định quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Bộ Tài chính đã tiến hành rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật, điều ước quốc tế có liên quan đến dự thảo Nghị định quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Kết quả rà soát như sau:

I. TỔ CHỨC THỰC HIỆN RÀ SOÁT

1. Mục đích, yêu cầu rà soát

Việc rà soát chủ trương, đường lối của Đảng, các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành và điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên có liên quan đến dự thảo Nghị định quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (dự thảo Nghị định) nhằm bảo đảm tính hợp hiến, hợp pháp, thống nhất và đồng bộ của hệ thống pháp luật. Đồng thời, việc rà soát giúp phát hiện các quy định không còn phù hợp để kịp thời điều chỉnh, bổ sung hoặc thay thế, tạo cơ sở pháp lý vững chắc, phục vụ tốt cho công tác quản lý nhà nước về tính, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Yêu cầu đặt ra là việc rà soát phải toàn diện, khách quan, chính xác, bám sát các định hướng, chỉ đạo tại các văn kiện của Đảng, Nghị quyết của Quốc hội, Chính phủ, đồng thời tuân thủ các cam kết quốc tế, đặc biệt là trong bối cảnh hội nhập kinh tế sâu rộng và phát triển bền vững.

2. Phạm vi, nội dung, đối tượng rà soát

- Các Nghị quyết của Quốc hội, Nghị quyết của Bộ Chính trị, Nghị quyết của Chính phủ, Thông báo Kết luận của Tổng bí thư có nêu chủ trương, đường lối, nhiệm vụ, biện pháp đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, khai thác nguồn lực tài chính từ đất.

- Các Luật, Nghị định quy định về đất đai và các Luật, Nghị định khác có liên quan đến dự thảo Nghị định.

- Các Điều ước Quốc tế có liên quan.

II. KẾT QUẢ RÀ SOÁT

1. Chủ trương, đường lối của Đảng có liên quan đến dự thảo Nghị định:

Bộ Tài chính đã thực hiện rà soát các Nghị quyết của Bộ Chính trị, Nghị quyết của Chính phủ, Nghị quyết của Quốc hội, đảm bảo dự thảo Nghị định là phù hợp với định hướng, chủ trương của Đảng, bám sát chỉ đạo của Chính phủ về công tác quản lý đất đai hiện nay, bao gồm:

- Nghị quyết 39-NQ/TW ngày 15/1/2019 của Bộ Chính trị về nâng cao hiệu quả quản lý, khai thác, sử dụng và phát huy các nguồn lực của nền kinh tế;

- Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao.

- Nghị quyết 66-NQ/TW ngày 30/4/2025 của Bộ Chính trị về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới;

- Nghị quyết 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân;

- Nghị quyết số 69-NQ/TW ngày 19/7/2025 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về một số vấn đề mới đặt ra từ thực tiễn thực hiện Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao.

(Chi tiết rà soát theo phụ lục đính kèm)

2. Văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến dự thảo Nghị định:

- Tổng số văn bản quy phạm pháp luật được rà soát liên quan đến dự thảo Nghị định là 08 văn bản, bao gồm: 04 Luật, 01 Nghị quyết của Quốc hội; 03 Nghị định của Chính phủ.

- Dự thảo Nghị định được xây dựng phù hợp với quy định tại Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 của Quốc hội 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, các chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và tuân thủ quy trình ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo quy định.

- Dự thảo Nghị định được xây dựng phù hợp với quy định tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn, thi hành.

Bộ Tài chính đã thực hiện rà soát các Nghị định cần sửa đổi, bổ sung để thống nhất với quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mới tại dự thảo Nghị định:

+ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

+ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

+ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai.

+ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

+ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

+ Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất.

+ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

+ Nghị định số 230/2025/NĐ-CP ngày 19/8/2025 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 năm 2024.

+ Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất.

(Chi tiết rà soát theo phụ lục đính kèm)

3. Điều ước quốc tế có liên quan đến dự thảo Nghị định: Không có./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Bộ trưởng Nguyễn Văn Thắng (để báo cáo);
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT, QLCS.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Đỗ Thành Trung

Phụ lục

(kèm theo Báo cáo số 785/BC-BTC ngày 16 tháng 12 năm 2025 của Bộ Tài chính)

1. Chủ trương, đường lối của Đảng có liên quan đến dự thảo Nghị định

CHỦ TRƯƠNG, ĐƯỜNG LỐI CỦA ĐẢNG	CHÍNH SÁCH/QUY ĐỊNH CỦA DỰ THẢO	ĐÁNH GIÁ	ĐỀ XUẤT XỬ LÝ
- Nghị quyết 39-NQ/TW ngày 15/1/2019 của Bộ Chính trị về nâng cao hiệu quả quản lý, khai thác, sử dụng và phát huy các nguồn lực của nền kinh tế; Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao (được điều chỉnh bởi Nghị quyết số 69-NQ/TW ngày 19/7/2025 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII); trong đó có giao nhiệm vụ, giải pháp: *"Rà soát, hoàn thiện chính sách tài chính về đất đai"*	Điều 1 dự thảo Nghị định quy định phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị định liên quan đến các vấn đề về hoàn thiện chính sách tài chính về đất đai; cụ thể: Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Tính tiền sử dụng đất; Tiền thuê đất, tiền chậm nộp tiền thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập; Xử lý tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã ứng trước; Miễn, giảm tiền thuê đất; Quy định xử lý chuyển tiếp về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.	Đã thể chế đầy đủ	Đã hoàn thành việc rà soát, hoàn thiện chính sách về tài chính đất đai.
Nghị quyết 66-NQ/TW ngày 30/4/2025 của Bộ Chính trị về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát	- Quy định việc tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 10	Đã thể chế đầy đủ	Đã hoàn thành việc thể chế các Chủ trương, đường

CHỦ TRƯƠNG, ĐƯỜNG LỐI CỦA ĐẢNG	CHÍNH SÁCH/QUY ĐỊNH CỦA DỰ THẢO	ĐÁNH GIÁ	ĐỀ XUẤT XỬ LÝ
triển đất nước trong kỷ nguyên mới; Nghị quyết 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân; theo đó, đề ra các mục tiêu, giải pháp: *"Tạo cơ sở pháp lý để khu vực kinh tế tư nhân tiếp cận hiệu quả các nguồn lực về...đất đai, nhân lực chất lượng cao..."*	Điều 4, khoản 2, điểm b khoản 3 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15. - Quy định việc xử lý tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã ứng trước theo quy định tại khoản 8 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 - Quy định việc tính tiền thuê đất phải nộp đối với nhà đầu tư mới thay thế cho nhà đầu tư đã giải thể, phá sản; nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại khoản 7 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15. - Quy định về miễn, giảm tiền thuê đất và xử lý chuyển tiếp về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 đã được thể chế tại dự thảo Nghị định.		lối của Đảng có liên quan đến dự thảo Nghị định

2. Văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến dự thảo Nghị định

QUY ĐỊNH CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN	QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH CÓ LIÊN QUAN	ĐÁNH GIÁ	ĐỀ XUẤT XỬ LÝ
Điều 1 dự thảo Nghị định qu định phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị định liên quan đến các vấn đề về hoàn thiện chính sách tài chính về đất đai; cụ thể: (i) Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giao Chính phủ quy định chi tiết; (ii) Thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục dích sử dụng đất từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở được xác định khi công nhận quyền sử dụng đất mà chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền đất ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền sử dụng đất hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở và xử lý chuyển tiếp về thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp này từ ngày 01/8/2024 đến trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành; (iii) Xử lý chuyển tiếp về tiền thuê đất của đơn vị sự nghiệp công lập thuộc trường hợp chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất theo Luật Đất đai; (iv) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm đối với trường hợp quy định tại	Tại khoản 14 Điều 3, khoản 11 Điều 4, khoản 6 Điều 5, khoản 4 Điều 9, khoản 3 Điều 10 Nghị quyết số Nghị quyết số 254/2025/QH15 đã quy định việc Chính phủ quy định chi tiết các nội dung tại dự thảo Nghị định	Phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.	Đã quy định đầy đủ các vấn đề được Quốc hội giao tại Nghị quyết số Nghị quyết số 254/2025/QH15

QUY ĐỊNH CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN	QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH CÓ LIÊN QUAN	ĐÁNH GIÁ	ĐỀ XUẤT XỬ LÝ
điểm b khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai; (v) Xử lý tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã ứng trước theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai; (vi) Tính tiền thuê đất phải nộp đối với nhà đầu tư mới thay thế cho nhà đầu tư đã giải thể, phá sản; nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất; (vii) Về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.			
Điều 2 dự thảo Nghị định quy định về đối tượng áp dụng gồm: *1. Cơ quan nhà nước thực hiện việc quản lý, tính, thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.* *2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất mà thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.* *3. Các đối tượng khác liên quan đến việc tính, thu, nộp, quản lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.*	Điều 2 Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định đối tượng áp dụng của Nghị quyết này là cơ quan nhà nước, người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân có liên quan. Điều 2 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định đối tượng áp dụng.	Phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.	Đã quy định đầy đủ về đối tượng áp dụng theo quy định tại Điều 2 Nghị quyết số 254/2025/QH15
Điều 3 dự thảo Nghị định quy định căn cứ tính tiền sử dụng đất, gồm: *(1) Diện tích đất tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; (2) Giá đất tính tiền sử dụng đất*	- Khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định về căn cứ tính tiền sử dụng đất, gồm: (1) Diện tích	Phù hợp với quy định của pháp luật hiện	Đã quy định đầy đủ về đối tượng áp dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số

QUY ĐỊNH CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN	QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH CÓ LIÊN QUAN	ĐÁNH GIÁ	ĐỀ XUẤT XỬ LÝ
theo quy định tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15, quy định của Chính phủ về giá đất và khoản 3 Điều 12 Nghị định này; (3) Chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 17, 18 và 19 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại điểm a, b, c, d, đ, e và g khoản 5, điểm a và b khoản 6, điểm a và b khoản 7, điểm b khoản 22 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP) của Chính phủ; (4) Chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy định của Chính phủ tại Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; (5) Tỷ lệ tính thu tiền sử dụng đất.	đất được giao, được chuyển mục đích sử dụng, được công nhận quyền sử dụng đất; (2) Giá đất theo bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất là giá trúng đấu giá; (3) Chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất của Nhà nước; (4) Chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng; (5) Tỷ lệ tính thu tiền sử dụng đất đối với từng loại đất theo đối tượng, hình thức sử dụng đất. - Điều 3 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.	hành.	254/2025/QH15.
Điều 4 dự thảo Nghị định quy định căn cứ tính tiền thuê đất, gồm: (1) Diện tích tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; (2) Thời hạn cho thuê đất, thời hạn gia hạn sử dụng đất theo quy định tại Điều 25 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; (3) Đơn giá thuê đất theo quy định tại Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của	- Khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định về căn cứ tính tiền sử dụng đất. - Điều 23 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.	Phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.	Đã quy định đầy đủ về đối tượng áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

QUY ĐỊNH CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN	QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH CÓ LIÊN QUAN	ĐÁNH GIÁ	ĐỀ XUẤT XỬ LÝ
Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 12 Nghị định này); (4) Hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; (5) Chính sách miễn, giảm tiền thuê đất của Nhà nước; (6) Chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy định của Chính phủ tại Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.			
Điều 5. Tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp sang đất ở quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/NQ/QH15	Tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/NQ/QH15 quy định: *"c) Trường hợp đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở được xác định khi công nhận quyền sử dụng đất mà chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền đất ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền sử dụng đất hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước*	Phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.	Đã quy định đầy đủ về việc tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp sang đất ở quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15

QUY ĐỊNH CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN	QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH CÓ LIÊN QUAN	ĐÁNH GIÁ	ĐỀ XUẤT XỬ LÝ
	ngày 01 tháng 7 năm 2014 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì tính tiền sử dụng đất theo mức thu bằng: 30% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (sau đây gọi tắt là chênh lệch) đối với diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong hạn mức giao đất ở tại địa phương; 50% chênh lệch đối với diện tích đất vượt hạn mức nhưng không quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương; 100% chênh lệch đối với diện tích đất vượt hạn mức mà vượt quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương. Mức thu tiền sử dụng đất nêu trên chỉ được tính một lần cho một hộ gia đình, cá nhân (tính trên 01 thửa đất)."		

QUY ĐỊNH CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN	QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH CÓ LIÊN QUAN	ĐÁNH GIÁ	ĐỀ XUẤT XỬ LÝ
Điều 6. Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm quy định tại khoản 7 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/NĐ-CP *Tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư có mục đích kinh doanh, đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà nay chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật thì phải nộp cho Nhà nước:* *1. Khoản tiền tương ứng với số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm (trừ trường hợp pháp luật có liên quan có quy định khác) theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai năm 2024 được tính theo chính sách và giá đất trong Bảng giá đất, Hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có) tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (như trường hợp không được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất).* *2. Khoản tiền bổ sung tính trên khoản tiền phải nộp quy định tại khoản 1 Điều này đối với thời gian kể từ ngày được miễn, giảm tiền sử dụng đất đến ngày chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo mức tương đương với mức chậm nộp tiền sử*	Tại khoản 7 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/NĐ-CP quy định: Đối với các trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 Điều 33 của Luật Đất đai mà phải tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm thì giá đất tính theo bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có) tại thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. - Điều 33 Luật Đất đai năm 2024.	Phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.	Đã quy định đầy đủ về việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm quy định tại khoản 7 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15

QUY ĐỊNH CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN	QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH CÓ LIÊN QUAN	ĐÁNH GIÁ	ĐỀ XUẤT XỬ LÝ
dụng đất theo pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ.			
Điều 7. Xử lý tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã ứng trước theo quy định tại khoản 8 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 1. Trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai, nếu người thực hiện dự án tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai năm 2024 thì việc khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã ứng trước vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp được tính cho toàn bộ dự án theo quy định tại Điều 16, Điều 31 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4, điểm i khoản 22 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025) của Chính phủ. 2. Trường hợp người có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định việc giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư hoặc theo tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 (dự án có nhiều quyết định giao đất, cho thuê đất) thì việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án được	Tại khoản 8 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định: *"8. Việc khấu trừ số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà người thực hiện dự án đã ứng trước vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 94 của Luật Đất đai được tính cho toàn bộ dự án và theo từng quyết định giao đất, cho thuê đất."* - Điều 94 Luật Đất đai năm 2024; - Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	Phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.	Đã quy định đầy đủ về việc xử lý tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã ứng trước theo quy định tại khoản 8 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15

QUY ĐỊNH CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN	QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH CÓ LIÊN QUAN	ĐÁNH GIÁ	ĐỀ XUẤT XỬ LÝ
thực hiện theo từng quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 6, khoản 7 Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.			
Điều 9. Thẩm quyền quy định miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các trường hợp khác quy định tại điểm a khoản 3 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/NĐ-CP 1. Căn cứ giải pháp điều hành kinh tế - xã hội hằng năm của Chính phủ, Bộ Tài chính chủ trì trình Chính phủ xem xét, quy định việc giảm tiền thuê đất hằng năm. 2. 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 do các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề xuất gửi Bộ Tài chính để tổng hợp trình Chính phủ quy định. Đề xuất của Bộ, ngành, *địa phương phải làm rõ cơ sở chính* trị, cơ sở thực tiễn; đánh giá đầy đủ tác động của nội dung đề xuất.	- Tại điểm a khoản 3 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định việc Chính phủ quy định chi tiết các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chưa được quy định tại khoản 1 Điều 157 của Luật Đất đai; - Điều 157 Luật Đất đai năm 2024; - Nghị định số 230/2025/NĐ-CP ngày 19/8/2025 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 năm 2024.	Phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.	Đã quy định đầy đủ về thẩm quyền của Chính phủ
Điều 10. Thủ tục miễn tiền thuê đất một số năm, giảm tiền thuê đất hằng năm quy định tại khoản	Tại khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/NĐ-CP quy định: *"1. Trường hợp*	Phù hợp với quy định của pháp luật hiện	Đã quy định đầy đủ về Thủ tục miễn tiền thuê đất một số năm, giảm

QUY ĐỊNH CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN	QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH CÓ LIÊN QUAN	ĐÁNH GIÁ	ĐỀ XUẤT XỬ LÝ
1 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/NĐ-CP *1. Người được Nhà nước cho thuê đất phải làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất một số năm theo quy định.* *Trường hợp thuộc đối tượng được miễn tiền thuê đất một số năm nhưng người được Nhà nước cho thuê đất không làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp chậm làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất thì người sử dụng đất chỉ được miễn tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi miễn tiền thuê đất còn lại tính từ thời điểm làm thủ tục hợp lệ để được miễn tiền thuê đất theo quy định; khoảng thời gian chậm làm thủ tục không được miễn tiền thuê đất.* *2. Trường hợp giảm tiền thuê đất hằng năm theo quy định của Chính phủ trong thực tiễn điều hành kinh tế - xã hội hàng năm thì người sử dụng đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị giảm tiền thuê đất.*	*được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, trừ trường hợp chỉ được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một số năm.* *Trường hợp giảm tiền thuê đất hằng năm theo quy định của Chính phủ trong thực tiễn điều hành kinh tế - xã hội hằng năm thì người sử dụng đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị giảm tiền thuê đất."* - Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025) của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	hành.	tiền thuê đất hằng năm quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/NĐ-CP
Điều 11. Xử lý chuyển tiếp về tiền sử dụng đất,	Tại khoản 1 và khoản 3	Phù hợp với	Đã quy định đầy đủ

QUY ĐỊNH CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN	QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH CÓ LIÊN QUAN	ĐÁNH GIÁ	ĐỀ XUẤT XỬ LÝ
tiền thuê đất khi Nghị quyết số 254/2025/QH15 có hiệu lực thi hành **Điều 12. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025) của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**	Điều 13 Nghị quyết số254/2025/QH15 quy định: Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2026; trong thời gian Nghị quyết này có hiệu lực thi hành, trường hợp Nghị quyết này và các luật khác có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì thực hiện theo quy định của Nghị quyết này.	quy định của pháp luật hiện hành.	về xử lý chuyển tiếp về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nghị quyết số 254/2025/QH15 có hiệu lực thi hành và sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025) của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để phù hợp với quy định tại Nghị quyết số 254/2025/QH15

3. Điều ước quốc tế có liên quan đến dự thảo Nghị định: Không có

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 gửi thẩm định Bộ Tư pháp

TỜ TRÌNH

Dự thảo Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Kính gửi: Chính phủ.

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025; Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; thực hiện ý kiến chỉ đạo của Lãnh đạo Chính phủ tại Công văn số 11650/VPCP-NN ngày 27/11/2025 của Văn phòng Chính phủ; Bộ Tài chính đã chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành, địa phương xây dựng dự thảo Nghị định quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (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 cơ sở chính trị, pháp lý

a) Cơ sở chính trị:

- Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025 của Bộ Chính trị về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới với quan điểm chỉ đạo: Đổi mới toàn diện công tác xây dựng pháp luật, bảo đảm hệ thống pháp luật đồng bộ, thống nhất, khả thi; Tăng cường thực thi pháp luật, xử lý nghiêm các vi phạm, bảo đảm pháp luật được áp dụng công bằng, hiệu quả; Pháp luật phải thực sự là công cụ quan trọng thúc đẩy phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội, quốc phòng, an ninh;

- Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân với quan điểm chỉ đạo khẳng định kinh tế tư nhân là một động lực quan trọng nhất của nền kinh tế quốc gia; phát triển kinh tế tư nhân

nhanh, bền vững, hiệu quả, chất lượng cao vừa là nhiệm vụ trọng tâm, cấp bách, vừa mang tính chiến lược lâu dài; xoá bỏ triệt để nhận thức, tư tưởng, quan niệm, thái độ định kiến về kinh tế tư nhân;

- Nghị quyết số 69-NQ/TW ngày 19/7/2025 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về một số vấn đề mới đặt ra từ thực tiễn thực hiện Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao.

- Kết luận số 137-KL/TW ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Bộ Chính trị, Ban Bí thư, Nghị quyết số 60-NQ/TW ngày 12 tháng 4 năm 2025 Hội nghị lần thứ 11 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về đề án sắp xếp, tổ chức lại đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp.

- Kết luận số 194- KL/TW ngày 20 tháng 9 năm 2025 của Bộ Chính trị sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao và đề xuất sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

b) Cơ sở pháp lý:

- Ngày 18/01/2024, Quốc hội ban hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/8/2024[1]; trong đó, tại 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.*

- Ngày 30/7/2024, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ) quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- Ngày 11/12/2025, Quốc hội ban hành Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định về một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; trong đó, tại khoản 8 Điều 3; khoản 7 Điều 4; điểm c; điểm e khoản 9 Điều 4; khoản 1, khoản 2, khoản 6 Điều 5; khoản 7 Điều 7, Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 giao *Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung liên quan đến tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.*

---

[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.

Từ cơ sở nêu trên cho thấy, việc xây dựng Nghị định quy định chi tiết về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai bổ sung, tháo gỡ các vướng mắc liên quan đến quy định của pháp luật đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; đáp ứng yêu cầu của mô hình chính quyền địa phương hai cấp từ đó tạo tiền đề thực hiện các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội đã được Trung ương, Quốc hội, Chính phủ đề ra là có cơ sở chính trị và pháp lý.

2. Về cơ sở 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 ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Nghị định số 230/2025/NĐ-CP ngày 19/8/2025 quy định về các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, Nghị định số 104/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất. Nội dung của 03 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 Chính phủ ban hành quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Quỹ phát triển đất cùng với các Nghị định: quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ); quy định về giá đất (Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ); quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ); quy định về về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai (Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ); sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ) 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 vấn đề phát sinh trong thực tiễn, khơi thông nguồn lực về đất đai. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện Luật Đất đai năm 2024 có phát sinh một số khó khăn, vướng mắc; ngày 11/12/2025, Quốc hội ban hành Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định về một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; trong đó có một số nội dung liên quan đến tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, giá đất,... và giao Chính phủ quy định chi tiết các nội dung quy định tại khoản 8 Điều 3, khoản 7 Điều 4, điểm c, điểm e khoản 9 Điều 4, khoản 1, khoản 2, khoản 6 Điều 5, khoản 7 Điều 7, Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

Từ cơ sở trên, để thực hiện được những quy định mới liên quan đến tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 áp dụng trên thực tế, việc xây dựng Nghị định quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là có cơ sở thực tiễn.

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

1. Mục đích ban hành Nghị định:

Quy định chi tiết thi hành các điều, khoản, điểm được Quốc hội giao Chính phủ tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025; đồng thời, rà soát để sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ) quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để thống nhất và đồng bộ với các nội dung mới đã được quy định tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo Nghị định

Thứ nhất, tiếp tục quán triệt các quan điểm, đường lối của Đảng, chính sách, pháp luật của Nhà nước về hoàn thiện cơ chế, chính sách tài chính về đất đai 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; đảm bảo thống nhất, đồng bộ và phù hợp với pháp luật về đất đai, ngân sách nhà nước, quản lý thuế và các pháp luật khác có liên quan.

Thứ hai, thể chế quy định tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về: (i) Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giao Chính phủ quy định chi tiết; (ii) Thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở được xác định khi công nhận quyền sử dụng đất mà chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền đất ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền sử dụng đất hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở và xử lý chuyển tiếp về thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp này từ ngày 01/8/2024 đến trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành; (iii) Xử lý chuyển tiếp về tiền thuê đất của đơn vị sự nghiệp công lập thuộc trường hợp chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất theo Luật Đất

đai; (iv) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai; (v) Xử lý tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã ứng trước theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai; (vi) Tính tiền thuê đất phải nộp đối với nhà đầu tư mới thay thế cho nhà đầu tư đã giải thể, phá sản; nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất; (vii) Về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Thứ ba, bám sát các quy định tại Nghị quyết số 254/2025/QH15, chỉ quy định chi tiết các nội dung giao Chính phủ.

II. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

1. Căn cứ nhiệm vụ được Quốc hội giao Chính phủ tại Nghị quyết số 254/2025/QH15; chỉ đạo của Lãnh đạo Chính phủ về việc xây dựng Nghị định theo trình tự, thủ tục rút gọn tại Công văn số 11650/VPCP-NN ngày 27/11/2025 của Văn phòng Chính phủ; Bộ Tài chính đã xây dựng Hồ sơ dự thảo Nghị định theo trình tự, thủ tục rút gọn và có Công văn số 18788/BTC-QLCS ngày 03/12/2025 gửi lấy ý kiến bằng văn bản của các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam, Ủy ban Trung ương Mặt trận tổ quốc Việt Nam; đồng thời, có Công văn số 18801/BTC-QLCS ngày 03/12/2025 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, hiệp hội, Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam, 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.

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

1. Về tên gọi Nghị định

Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 61 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật[2], Bộ Tài chính trình Chính phủ về tên gọi của văn bản là: *"Nghị định quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất".*

2. Bố cục

[2] "Tên gọi của văn bản là một câu ngắn gọn hoặc cụm từ phản ánh khái quát nội dung chủ yếu của văn bản."

Dự thảo Nghị định gồm 03 Chương với 13 Điều. Trong đó:

- Chương I gồm 02 Điều (Điều 1 và Điều 2) quy định về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng;

- Chương II gồm 09 điều (từ Điều 3 đến Điều 11) quy định quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025.

- Chương III gồm 02 điều (Điều 12 và Điều 13) sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025) của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Quy định về hiệu lực thi hành và trách nhiệm thực hiện.

3. Nội dung cơ bản

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trong đó có các nội dung liên quan đến tiền sử dụng đất, tiền thuê đất như: **(1)** Việc khấu trừ số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai (khoản 8 Điều 3); **(2)** Điều chỉnh thời hạn sử dụng đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (khoản 7 Điều 4); **(3)** Xử lý chuyển tiếp về tiền thuê đất của đơn vị sự nghiệp công lập thuộc trường hợp chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất theo Luật Đất đai (điểm c khoản 9 Điều 4); **(4)** Thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền với đất ở nhưng người sử dụng đất đã tách ra để chuyển quyền sử dụng đất hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01/7/2014 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở và xử lý về thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp này từ ngày 01/8/2024 đến trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành (khoản 10 Điều 4, khoản 2, điểm b khoản 3 Điều 10); **(5)** Sửa đổi, bổ sung về căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giao Chính phủ quy định chi tiết (khoản 1, 2 và 6 Điều 5); **(6)** Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai (khoản 7 Điều 7); **(7)** Về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (khoản 1, điểm a khoản 3 Điều 10).

Bộ Tài chính trình Chính phủ quy định chi tiết, hướng dẫn các nội dung nêu trên tại Nghị quyết số 254/2025/QH15; đồng thời, sửa đổi, bổ sung các điều, khoản, điểm tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 (được sửa đổi,

bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025) của Chính phủ để đảm bảo thống nhất và dễ tra cứu, hợp nhất trong thực hiện, cụ thể như sau:

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

3.1.1. Về phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định chi tiết thi hành các điều, khoản, điểm được Quốc hội giao Chính phủ tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 về quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai liên quan đến tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, gồm: (1) Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại các khoản 1, 2 và 6 Điều 5 Nghị quyết số 254/2025/QH15; (2) Tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 10 Điều 4, khoản 2, điểm b khoản 3 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15; (3) Tiền thuê đất, tiền chậm nộp tiền thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập chuyển hình thức thuê đất sang hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất theo Luật Đất đai quy định tại điểm c khoản 9 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15; (4) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai quy định tại khoản 7 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15; (5) Xử lý tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã ứng trước quy định tại khoản 8 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15; (6) Tính tiền thuê đất phải nộp đối với nhà đầu tư mới thay thế cho nhà đầu tư đã giải thể, phá sản; nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại khoản 7 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15; (7) Thẩm quyền quy định miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các trường hợp khác quy định tại điểm a khoản 3 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/NĐ-CP; (8) Thủ tục miễn tiền thuê đất một số năm, giảm tiền thuê đất hằng năm quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/NĐ-CP; (9) Quy định xử lý chuyển tiếp về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Đồng thời, sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025) của Chính phủ có liên quan đến quy định về tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được quy định tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 để phù hợp với những nội dung đã quy định chi tiết hướng dẫn Nghị quyết số 254/2025/QH15 nêu trên.

3.1.2. Đối tượng áp dụng, gồm: (i) Cơ quan nhà nước; (ii) Người sử dụng đất; (iii) Các đối tượng khác liên quan đến việc tính, thu, nộp, quản lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

3.2. Nội dung quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 254/2025/NĐ-CP ngày 11/12/2025 của Quốc hội về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

***3.2.1. Về căn cứ tính tiền sử dụng đất** (Điều 3 dự thảo Nghị định)*

Dự thảo quy định về căn cứ tính tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 254/2025/QH15. Theo đó, bổ sung 02 căn cứ tính tiền sử dụng đất so với quy định hiện hành tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP), gồm: (1) Chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng; (2) Tỷ lệ tính thu tiền sử dụng đất. Đồng thời, điều chỉnh quy định về giá đất tính tiền sử dụng đất cho phù hợp với quy định tại Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH1 (Bảng giá đất) và Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15 (hệ số điều chỉnh giá đất). Theo đó, quy định chi phí xây dựng hạ tầng được ghi trong Phiếu chuyển thông tin của Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông gửi cơ quan thuế.

***3.2.2. Về căn cứ tính tiền thuê đất** (Điều 4 dự thảo Nghị định)*

Thể chế hóa quy định tại khoản 2, khoản 6 Điều 5 Nghị quyết số 254/2025/NĐ-CP, tại Điều 4 dự thảo Nghị định quy định về căn cứ tính tiền thuê đất theo hướng bổ sung căn cứ tính tiền là *"Chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng"* so với quy định hiện hành tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP). Theo đó:

- Đối với thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê: Việc tính tiền thuê đất một lần áp dụng tương tự như tính tiền sử dụng đất; do đó, chi phí xây dựng hạ tầng (nếu có) sẽ được trừ qua giá đất khi tính tiền thuê đất.

- Trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm, do tỷ lệ tính tiền thuê đất hằng năm được quy định theo khung từ 0,25%-3% nhân (x) với giá đất; do vậy, không quy định khấu trừ chi phí xây dựng hạ tầng đối với trường hợp này.

***3.2.3. Tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp sang đất ở quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/NQ/QH15** (Điều 5 dự thảo Nghị định)*

Thể chế quy định tại khoản 10 Điều 4, khoản 2, điểm b khoản 3 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 về tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền đất ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền sử dụng đất hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01/7/2014 đã tự đo đạc tách thành các

thửa riêng sang đất ở, Bộ Tài chính trình Chính phủ quy định cụ thể tại Điều 5 dự thảo Nghị định các nội dung về:

(i) Mức thu, nguyên tắc áp dụng mức thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất;

(ii) Việc xác định hạn mức giao đất ở để tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất;

Đồng thời, tại khoản 2 Điều 11 dự thảo Nghị định quy định về việc xử lý chuyển tiếp đối với các trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ ngày 01/8/2024 đến trước ngày Nghị quyết số 254/2025/QH15 có hiệu lực thi hành.

3.2.4. Về tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm quy định tại khoản 7 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/NĐ-CP *(Điều 6 dự thảo Nghị định)*

Cụ thể hóa quy định tại khoản 7 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/NĐ-CP về tính khoản tiền tương ứng với số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm trong trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư có mục đích kinh doanh, đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà nay chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, tại Điều 6 dự thảo Nghị định quy định đối với trường hợp nêu trên, người sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước: (1) Khoản tiền tương ứng với số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm được tính theo chính sách và giá đất trong Bảng giá đất, Hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có) tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; (2) Và khoản tiền bổ sung theo mức tương đương với mức chậm nộp tiền sử dụng đất theo pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ tính trên khoản tiền tương ứng với số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm nêu trên đối với thời gian kể từ ngày được miễn, giảm tiền sử dụng đất đến ngày chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Quy định này là phù hợp với quy định hiện hành tại điểm a khoản 10 Điều 17 và điểm a khoản 7 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

3.2.5. Về xử lý tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã ứng trước theo quy định tại khoản 8 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 *(Điều 7 dự thảo Nghị định)*

Căn cứ quy định tại khoản 8, khoản 14 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15, để đảm bảo rõ ràng trong tổ chức thực hiện việc tính, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhà đầu tư đã ứng trước theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai, đặc

biệt đối với trường hợp dự án đầu tư có nhiều hình thức sử dụng đất (giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất) và trường hợp dự án có nhiều quyết định giao đất, cho thuê đất, tại Điều 7 dự thảo Nghị định quy định: (1) Việc khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã ứng trước vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp được tính cho toàn bộ dự án; (2) Trường hợp giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư hoặc theo tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (dự án có nhiều quyết định giao đất, cho thuê đất) thì việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án được thực hiện theo từng quyết định giao đất, cho thuê đất.

3.2.6. Về tính tiền thuê đất phải nộp đối với nhà đầu tư mới thay thế cho nhà đầu tư đã giải thể, phá sản; nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại khoản 7 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 *(Điều 8 dự thảo Nghị định)*

Tại khoản 2 Điều 35 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP đã quy định cụ thể về tính tiền thuê đất khi điều chỉnh thời hạn sử dụng đất. Tuy nhiên, để cụ thể hóa quy định tại khoản 7 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 về việc cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho nhà đầu tư mới thay thế cho nhà đầu tư đã giải thể, phá sản; nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất, tại Điều 8 dự thảo Nghị định quy định theo hướng: *"Trường hợp nhà đầu tư mới thay thế cho nhà đầu tư đã giải thể, phá sản; nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất mà được cơ quan, người có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án theo quy định pháp luật thì việc tính tiền thuê đất khi điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 35 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP theo chính sách và giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án".*

3.2.7. Thẩm quyền quy định miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các trường hợp khác quy định tại điểm a khoản 3 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/NĐ-CP *(Điều 9 dự thảo Nghị định)*

Tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024 quy định, đối với các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chưa được quy định tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai thì thuộc thẩm quyền quy định của Chính phủ sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Nay, tại điểm a khoản 3 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 đã giao 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 157 Luật Đất đai. Cụ thể hóa quy định này, tại Điều 9 dự thảo Nghị định quy định:

(1) Căn cứ giải pháp điều hành kinh tế - xã hội hằng năm của Chính phủ, Bộ Tài chính chủ trì trình Chính phủ xem xét, quy định việc giảm tiền thuê đất hằng năm;

(2) 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 do các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề xuất gửi Bộ Tài chính để tổng hợp trình Chính phủ quy định.

Đồng thời, quy định trách nhiệm của Bộ, ngành, địa phương trong việc đề xuất 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.

3.2.8. Thủ tục miễn tiền thuê đất một số năm, giảm tiền thuê đất hằng năm theo quy định của Chính phủ quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/NĐ-CP *(Điều 10 dự thảo Nghị định)*

Tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai quy định: *"Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn. Người sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất"*, việc thực hiện quy định này trong thời gian vừa qua gặp nhiều vướng mắc, đặc biệt đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất và miễn tiền thuê đất một số năm thì không rõ cơ quan nào xác định đối tượng, thời gian miễn tiền thuê đất theo quy định, khó khăn cho cơ quan quản lý thu trong việc thu tiền thuê đất sau khi kết thúc thời gian miễn tiền thuê đất một số năm. Để xử lý vướng mắc này, tại khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/NĐ-CP quy định trường hợp miễn tiền thuê đất một số năm thì người sử dụng đất phải làm thủ tục đề nghị được miễn tiền thuê đất. Do đó, tại Điều 10 dự thảo Nghị định quy định: Người được Nhà nước cho thuê đất phải làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất một số năm theo quy định. Trường hợp không làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp chậm làm thủ tục thì chỉ được miễn tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi miễn tiền thuê đất còn lại tính từ thời điểm làm thủ tục hợp lệ để được miễn tiền thuê đất theo quy định; khoảng thời gian chậm làm thủ tục không được miễn tiền thuê đất.

Đồng thời, quy định riêng đối với trường hợp giảm tiền thuê đất hằng năm theo quy định của Chính phủ trong thực tiễn điều hành kinh tế - xã hội hằng năm thì người sử dụng đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị giảm tiền thuê đất (tương tự việc giảm tiền thuê đất năm 2025 theo quy định tại Nghị định số 230/2025/NĐ-CP ngày 19/8/2025 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 năm 2024).

3.2.9. Xử lý chuyển tiếp tiền thuê đất của đơn vị sự nghiệp công lập quy định tại điểm c khoản 9 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 *(khoản 1 Điều 11 dự thảo Nghị định)*

Căn cứ quy định tại điểm c khoản 9 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15, tại khoản 1 Điều 11 dự thảo Nghị định quy định xử lý chuyển tiếp về tiền thuê đất của đơn vị sự nghiệp công lập thuộc trường hợp chuyển hình thức thuê đất sang giao đất không thu tiền sử dụng đất theo Luật Đất đai, cụ thể: (i) Trường hợp chưa ban hành Thông báo nộp tiền thuê đất hoặc đã ban hành Thông báo nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) mà đơn vị sự nghiệp chưa nộp hoặc nộp chưa đủ thì nay không phải nộp tiền thuê đất cho thời gian sử dụng đất trước ngày Nghị quyết số 254/2025/QH15 có hiệu lực thi hành cho đến khi hoàn thành các thủ tục chuyển hình thức sử dụng đất; (ii) Trường hợp đã nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) trước ngày Nghị quyết số 254/2025/QH15 có hiệu lực thi hành thì Nhà nước không hoàn trả số tiền đã nộp.

Đồng thời, bổ sung quy định trách nhiệm của UBND cấp tỉnh trong việc chỉ đạo Thuế tỉnh, thành phố rà soát và thực hiện điều chỉnh thông báo tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) trên cơ sở đề nghị của đơn vị sự nghiệp công lập, thời gian hoàn thành trước ngày 31/12/2026.

3.3. Nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025) của Chính phủ

Căn cứ quy định tại Nghị quyết số 254/2025/NĐ-CP liên quan đến tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; nội dung quy định chi tiết về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong Nghị quyết số 254/2025/NĐ-CP tại các Điều 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 và 11 dự thảo Nghị định; tại Điều 12 dự thảo Nghị định, Bộ Tài chính trình Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều, khoản, điểm tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025) của Chính phủ để đảm bảo thống nhất, phù hợp giữa quy định hiện hành tại Luật Đất đai năm 2024 và Nghị quyết số 254/2025/NĐ-CP.

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

Tại dự thảo Nghị định này không quy định mới thủ tục hành chính theo quy định của Nghị định số 63/2010/NĐ-CP ngày 08/6/2010 của Chính phủ về kiểm soát thủ tục hành chính (được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Nghị định

số 48/2013/NĐ-CP ngày 14/5/2013 và Nghị định số 92/2017/NĐ-CP ngày 07/8/2017);

Đối với thủ tục miễn tiền thuê đất một số năm (khoản 1 Điều 10 dự thảo Nghị định) tương tự thủ tục giảm tiền thuê đất đã được quy định tại Điều 41 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025) của Chính phủ và thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế (Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính). Do đó, tại khoản 18 Điều 12 dự thảo Nghị định (sửa đổi, bổ sung Điều 41 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP) theo hướng lồng ghép thủ tục miễn tiền thuê đất hằng năm vào thủ tục giảm tiền thuê đất hiện hành.

Như vậy, 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 (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025) của Chính phủ.

3.5. Nội dung phân quyền, phân cấp

Tại dự thảo Nghị định không có quy định mới về phân quyền, phân cấp hoặc sửa đổi, bổ sung về phân quyền, phân cấp so với quy định hiện hành tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025) của Chính phủ.

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

...

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

...

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

1. Dự kiến nguồn lực, điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Nghị định

- 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. Nghị định sau khi được ban hành không làm tăng thêm đầu mối tổ chức và biên chế (người hưởng lương từ ngân sách nhà nước) theo đúng chỉ đạo tại Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 25/10/2017 của Hội nghị Trung ương 6 khóa XII một số vấn đề về tiếp tục đổi mới, sắp xếp tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả.

- Nội dung dự thảo Nghị định không có nội dung trái với các điều ước quốc tế có liên quan mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên; không có nội dung làm ảnh hưởng đến đến ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số; không có nội dung ảnh hưởng đến việc đảm bảo về quốc phòng, an ninh.

2. Thời gian trình ban hành Nghị định

Thực hiện chỉ đạo của Lãnh đạo Chính phủ tại Công văn số 11650/VPCP-NN ngày 27/11/2025 của Văn phòng Chính phủ, Bộ Tài chính chủ trì xây dựng và kính trình Chính phủ ban hành Nghị định theo trình tự, thủ tục rút gọn theo quy định của Luật Ban hành văn ban quy phạm pháp luật.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Nghị định quy định chi tiết về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, Bộ Tài chính kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

(Xin gửi kèm theo: (1) Dự thảo Nghị định; (2) Bản so sánh, thuyết minh nội dung dự thảo Nghị định; (3) Bản rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật, điều ước quốc tế có liên quan đến dự thảo Nghị định; (4) Báo cáo thẩm định; (5) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định).

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Đỗ Thành Trung

Nơi nhận:
- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Phó TTgCP Trần Hồng Hà (để b/c);
- Bộ trưởng Nguyễn Văn Thắng (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Văn phòng Bộ;
- Vụ Pháp chế;
- Lưu: VT, QLCS. (06)

CHÍNH PHỦ	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: /2025/NĐ-CP	*Hà Nội, ngày tháng năm 2025*

Dự thảo gửi thẩm định Bộ Tư pháp

NGHỊ ĐỊNH

Quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ số 63/2025/QH15;

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15 và số 95/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó

khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; gồm:

1. Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại các khoản 1, 2 và 6 Điều 5 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

2. Tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 10 Điều 4, khoản 2, điểm b khoản 3 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

3. Xử lý tiền thuê đất, tiền chậm nộp tiền thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập chuyển hình thức thuê đất sang hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất theo Luật Đất đai quy định tại điểm c khoản 9 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

4. Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai quy định tại khoản 7 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

5. Xử lý tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã ứng trước quy định tại khoản 8 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

6. Tính tiền thuê đất phải nộp đối với nhà đầu tư mới thay thế cho nhà đầu tư đã giải thể, phá sản; nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại khoản 7 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

7. Thẩm quyền quy định miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các trường hợp khác quy định tại điểm a khoản 3 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/NĐ-CP.

8. Thủ tục miễn tiền thuê đất một số năm, giảm tiền thuê đất hằng năm quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/NĐ-CP.

9. Quy định xử lý chuyển tiếp về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước thực hiện việc quản lý, tính, thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất mà thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

3. Các đối tượng khác liên quan đến việc tính, thu, nộp, quản lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Căn cứ tính tiền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 254/2025/QH15

1. Diện tích đất tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

2. Giá đất tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15, quy định của Chính phủ về giá đất và quy định tại Điều 5 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 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 12 Nghị định này).

3. Chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 17, 18 và 19 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại các điểm a, b, c, d, đ, e và g khoản 5, điểm a và b khoản 6, điểm a và b khoản 7, điểm b khoản 22 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025) của Chính phủ.

4. Chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

5. Tỷ lệ tính thu tiền sử dụng đất.

Điều 4. Căn cứ tính tiền thuê đất quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 254/2025/QH15

1. Diện tích tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

2. Thời hạn cho thuê đất, thời hạn gia hạn sử dụng đất theo quy định tại Điều 25 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

3. Đơn giá thuê đất theo quy định tại Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 12 Nghị định này).

4. Hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

5. Chính sách miễn, giảm tiền thuê đất của Nhà nước.

6. Chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy định của Chính phủ tại Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

Điều 5. Tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp sang đất ở quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15

Hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có đất ở mà trước đây khi công nhận quyền sử dụng đất đã được công nhận là đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở (theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 8 năm 2024) sang đất ở; hoặc từ đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở mà trước đây khi công nhận quyền sử dụng đất đã được công nhận là đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở (theo quy định của Luật Đất đai năm 2024) sang đất ở; hoặc từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao trong cùng thửa đất có đất ở nhưng người sử dụng đất đã tách ra để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở hoặc đã chuyển toàn bộ thửa đất hoặc một phần thửa đất đã được công nhận quyền sử dụng đất là đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở, đất ở thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

1. Mức thu tiền sử dụng đất:

a) Đối với diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong hạn mức giao đất ở tại địa phương thì tiền sử dụng đất được tính bằng 30% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Đối với diện tích đất chuyển mục đích vượt hạn mức giao đất ở tại địa phương (nếu có) thì tính tiền sử dụng đất như sau:

b1) Đối với diện tích đất vượt hạn mức nhưng không quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương thì tiền sử dụng đất của phần diện tích này được tính bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b2) Đối với diện tích đất vượt hạn mức mà vượt quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương thì tiền sử dụng đất của phần diện tích này được tính bằng 100% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

c) Mức thu quy định tại điểm a và tiết b1 điểm b khoản 1 Điều này chỉ được áp dụng một lần cho một hộ gia đình, cá nhân và được tính trên 01 thửa đất do hộ gia đình, cá nhân lựa chọn; lần chuyển mục đích sau trên thửa đất đó hoặc chuyển mục đích của thửa đất khác thì tính tiền sử dụng đất bằng 100% chênh

lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Giá đất ở và giá đất nông nghiệp để tính tiền sử dụng đất ở, tiền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định tại điểm a, điểm b khoản này là giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định của cơ quan nhà nước cho thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều thửa đất (kể cả nhiều thửa đất trong phạm vi nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương) được phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này thì hộ gia đình, cá nhân đó được lựa chọn 01 (một) thửa đất để áp dụng tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này và thể hiện tại đơn đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất.

đ) Việc tính số lần chuyển mục đích, xác định hạn mức giao đất ở, lựa chọn thửa đất chuyển mục đích sử dụng đất để áp dụng theo quy định tại Nghị định này được tính từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.

2. Hạn mức giao đất ở để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất được xác định như sau:

a) Hạn mức giao đất ở để tính tiền sử dụng đất quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều này là hạn mức giao đất ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định theo quy định của pháp luật về đất đai được áp dụng tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Hạn mức này được xác định cho từng hộ gia đình (bao gồm cả hộ gia đình hình thành do tách hộ theo quy định của pháp luật), cá nhân.

b) Trường hợp nhiều hộ gia đình, cá nhân có chung quyền sử dụng đất của 01 thửa đất thì diện tích trong hạn mức giao đất ở được xác định như sau:

b1) Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân thì việc xác định diện tích trong hạn mức để tính tiền sử dụng đất được tính theo từng thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và theo nguyên tắc mỗi hộ gia đình, cá nhân được tách thửa chỉ được xác định diện tích đất theo hạn mức giao đất ở để tính tiền sử dụng đất một lần theo quy định tại Nghị định này.

b2) Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân có chung quyền sử dụng đất của 01 thửa đất mà không thực hiện hoặc không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa đất thì việc xác định diện tích theo hạn mức giao đất ở được tính theo hạn mức của hộ gia đình hoặc cá nhân được cử là đại diện của những người có chung quyền sử dụng đất.

c) Hạn mức giao đất ở tại địa phương đối với hộ gia đình, cá nhân khi tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này được tính theo hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà không phụ thuộc vào số thành viên trong hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất.

3. Việc thu, nộp, kiểm tra, quản lý số tiền sử dụng đất tính theo quy định tại Nghị định này thực hiện theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP), quy định tại Nghị định này và pháp luật về quản lý thuế.

Điều 6. Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm quy định tại khoản 7 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15

Tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư có mục đích kinh doanh, đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà nay chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật thì phải nộp cho Nhà nước:

1. Khoản tiền tương ứng với số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm (trừ trường hợp pháp luật có liên quan có quy định khác) theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai năm 2024 được tính theo chính sách và giá đất trong Bảng giá đất, Hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có) tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (như trường hợp không được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất).

2. Khoản tiền bổ sung tính trên khoản tiền phải nộp quy định tại khoản 1 Điều này đối với thời gian kể từ ngày được miễn, giảm tiền sử dụng đất đến ngày chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất (theo Hợp đồng chuyển nhượng, góp vốn) theo mức tương đương với mức chậm nộp tiền sử dụng đất theo pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ.

Điều 7. Xử lý tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã ứng trước quy định tại khoản 8 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15

1. Trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai, nếu người thực hiện dự án tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai năm 2024 thì việc khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã ứng trước vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp được tính cho toàn bộ dự án theo quy định tại Điều 16, Điều 31 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4, điểm i khoản 22 Điều 1

Nghị định số 291/2025/NĐ-CP).

2. Trường hợp người có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định việc giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư hoặc theo tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 (dự án có nhiều quyết định giao đất, cho thuê đất) thì việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án được thực hiện theo từng quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 6, khoản 7 Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP. Trường hợp trong một quyết định giao đất, cho thuê đất có nhiều hình thức sử dụng đất thì xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Điều 16, Điều 31 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4, điểm i khoản 22 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP).

3. Việc khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã ứng trước theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai năm 2024 vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp không áp dụng đối với thời gian sử dụng đất tăng thêm do được gia hạn, điều chỉnh thời gian sử dụng đất.

Điều 8. Tính tiền thuê đất phải nộp đối với nhà đầu tư mới thay thế cho nhà đầu tư đã giải thể, phá sản; nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại khoản 7 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15

Trường hợp nhà đầu tư mới thay thế cho nhà đầu tư đã giải thể, phá sản; nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất mà được cơ quan, người có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án theo quy định pháp luật thì việc tính tiền thuê đất khi điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 35 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP theo chính sách và giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án.

Điều 9. Thẩm quyền quy định miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các trường hợp khác quy định tại điểm a khoản 3 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15

1. Căn cứ giải pháp điều hành kinh tế - xã hội hằng năm của Chính phủ, Bộ Tài chính chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan liên quan trình Chính phủ xem xét, quy định việc giảm tiền thuê đất hằng năm.

2. 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 do các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề xuất gửi Bộ Tài chính để tổng hợp trình Chính phủ quy định. Đề xuất của Bộ, ngành, địa phương phải xác định rõ cơ sở

chính trị, cơ sở pháp lý, cơ sở thực tiễn, đề xuất cụ thể đối tượng, mức miễn, giảm và đánh giá đầy đủ tác động của nội dung đề xuất.

Điều 10. Thủ tục miễn tiền thuê đất một số năm, giảm tiền thuê đất hằng năm quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15

1. Người được Nhà nước cho thuê đất phải làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất một số năm theo quy định.

Trường hợp thuộc đối tượng được miễn tiền thuê đất một số năm nhưng người được Nhà nước cho thuê đất không làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp chậm làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất thì người sử dụng đất chỉ được miễn tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi miễn tiền thuê đất còn lại tính từ thời điểm làm thủ tục hợp lệ để được miễn tiền thuê đất theo quy định; khoảng thời gian chậm làm thủ tục không được miễn tiền thuê đất.

Trình tự, thủ tục, thẩm quyền miễn tiền thuê đất một số năm được thực hiện theo quy định tại Điều 41 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15, điểm b khoản 22 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP và khoản 18 Điều 12 Nghị định này).

2. Trường hợp giảm tiền thuê đất hằng năm theo quy định của Chính phủ trong thực tiễn điều hành kinh tế - xã hội hàng năm thì người sử dụng đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị giảm tiền thuê đất.

Điều 11. Xử lý chuyển tiếp về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nghị quyết số 254/2025/QH15 có hiệu lực thi hành

1. Xử lý chuyển tiếp tiền thuê đất của đơn vị sự nghiệp công lập quy định tại điểm c khoản 9 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15:

Đơn vị sự nghiệp công lập thuộc đối tượng thuê đất và thuộc trường hợp được miễn tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013; nay thuộc trường hợp chuyển hình thức thuê đất sang hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất theo Luật Đất đai và cơ quan thuế chưa ban hành thông báo nộp tiền thuê đất hoặc đã ban hành thông báo nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) mà đơn vị sự nghiệp công lập chưa nộp hoặc chưa nộp đủ tiền theo thông báo thì không phải nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) đối với thời hạn đã sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2026 cho đến khi hoàn thành các thủ tục chuyển hình thức sử dụng đất; trường hợp đã nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) trước ngày Nghị quyết số 254/2015/QH15 có hiệu lực thi hành thì Nhà nước không hoàn trả số tiền đã nộp.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Thuế tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khẩn trương rà soát và thực hiện điều chỉnh thông báo nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất đã ban hành trước đó trên cơ sở văn bản đề nghị

của đơn vị sự nghiệp công lập có xác nhận của cơ quan chủ quản của đơn vị sự nghiệp công lập theo quy định của pháp luật về quản lý thuế; hoàn thành trước ngày 31/12/2026.

2. Xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc các trường hợp quy định tại Điều 5 Nghị định này từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến trước ngày 01 tháng 01 năm 2026 theo quy định tại khoản 10 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15:

a) Trường hợp cơ quan thuế chưa ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất thì cơ quan thuế thực hiện tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Nghị định này.

b) Trường hợp cơ quan thuế đã ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất nhưng hộ gia đình, cá nhân chưa nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì được đề nghị cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại Điều 5 Nghị định này; cơ quan thuế tính lại và điều chỉnh Thông báo số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Hộ gia đình, cá nhân phải nộp khoản tiền chậm nộp tiền sử dụng đất (nếu có) tính trên số tiền tính lại theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

c) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp một phần tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì được đề nghị cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này; cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất và thông báo cho người sử dụng đất. Việc xử lý đối với số tiền sử dụng đất đã nộp được thực hiện như sau:

Trường hợp số tiền sử dụng đất sau khi tính lại cao hơn so với số tiền đã nộp thì người sử dụng đất phải nộp số tiền sử dụng đất còn thiếu so với số tiền sử dụng đất tính lại; đồng thời, người sử dụng đất phải nộp số tiền chậm nộp tính trên số tiền còn thiếu sau khi tính lại từ thời điểm phải nộp tiền theo thông báo thu tiền đến thời điểm nộp đủ số tiền còn thiếu;

Trường hợp số tiền sử dụng đất sau khi tính lại thấp hơn so với số tiền đã nộp thì người sử dụng đất được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch bằng cách trừ vào nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; trường hợp không phát sinh nghĩa vụ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì trừ vào nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật về quản lý thuế; trường hợp không còn nghĩa vụ tài chính nào khác để trừ thì hoàn trả bằng tiền theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước hoặc pháp luật khác có liên quan.

d) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp đủ tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì được đề nghị cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này; cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất và thông báo

cho người sử dụng đất. Trường hợp số tiền sử dụng đất sau khi tính lại thấp hơn so với số tiền đã nộp thì người sử dụng đất được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch bằng cách trừ vào nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; trường hợp không phát sinh nghĩa vụ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì trừ vào nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật về quản lý thuế; trường hợp không còn nghĩa vụ tài chính nào khác để trừ thì hoàn trả bằng tiền theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật khác có liên quan.

Chương III
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 12. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025) của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 5 như sau:

"1. Giá đất tính tiền sử dụng đất được tính theo giá đất trong Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15 và hướng dẫn tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Giá đất tính tiền sử dụng đất là giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai được áp dụng để tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất để thực hiện dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển và các trường hợp không áp dụng được bảng giá đất.

3. Giá đất tính tiền sử dụng đất là giá trúng đấu giá áp dụng trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Giá đất tính tiền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này được xác định theo đơn vị đồng/mét vuông (đồng/m^2).".

2. Bổ sung Điều 5a vào sau Điều 5 như sau:

"Điều 5a. Chi phí xây dựng hạ tầng, tỷ lệ tính thu tiền sử dụng đất

1. Chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng và hướng dẫn tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai *và được ghi trong Phiếu chuyển thông tin do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông chuyển cho cơ quan*

thuế; chi phí xây dựng hạ tầng tính trên 01 m2 đất được xác định bằng tổng chi phí xây dựng hạ tầng của dự án chia (:) cho tổng diện tích đất thực hiện dự án (đơn vị tính: đồng/m2).

2. Tỷ lệ tính thu tiền sử dụng đất là 100%, trừ các trường hợp cụ thể được quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15, khoản 4 Điều 6, các Điều 10, 11 và 12 Nghị định này (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP).

3. Sửa đổi, bổ sung Điều 6 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

"1. Tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất được tính như sau:

a) Trường hợp Phiếu chuyển thông tin của Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông chuyển cho cơ quan thuế không có chi phí xây dựng hạ tầng:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \text{Diện tích đất tính tiền sử dụng đất} \times \text{Giá đất tính tiền sử dụng đất}$$

Trong đó:

- Diện tích đất tính tiền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 4 Nghị định này.

- Giá đất tính tiền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 5 Nghị định này.

- Thời điểm tính tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai. Riêng trường hợp giao đất ở tái định cư thì thời điểm xác định giá đất và tính tiền sử dụng đất là thời điểm cấp có thẩm quyền quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai.

b) Trường hợp Phiếu chuyển thông tin của Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông chuyển cho cơ quan thuế có chi phí xây dựng hạ tầng:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \text{Diện tích đất tính tiền sử dụng đất} \times \left(\text{Giá đất tính tiền sử dụng đất} - \text{Chi phí xây dựng hạ tầng tính trên 01 m2 đất} \right)$$

Trong đó:

- Diện tích đất tính tiền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 4 Nghị định này.

- Giá đất tính tiền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 5 Nghị định này.

- Thời điểm tính tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai. Riêng trường hợp giao đất ở tái định cư thì thời điểm xác định giá đất và tính tiền sử dụng đất là thời điểm cấp có thẩm quyền quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai.

- Chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 5a Nghị định này.".

b) Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 4 như sau:

"b) Giá đất để tính tiền sử dụng đất là giá đất trong Bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất.".

4. Sửa đổi, bổ sung Điều 7 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 7 như sau:

"1. Khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại đáp ứng đủ điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 122 Luật Đất đai, dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng, xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt quy định tại khoản 2 Điều 119 Luật Đất đai mà phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 121, Điều 156 Luật Đất đai thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

Tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất	=	*Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất*	-	*Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các loại đất thuộc phạm vi thực hiện dự án trước khi chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có)*

Trong đó:

- Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau:

Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất	=	*Diện tích đất tính tiền sử dụng đất sau khi chuyển mục đích theo quy định tại Điều 4 Nghị định này*	x	(*Giá đất tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Nghị định này*	-	*Chi phí xây dựng hạ tầng tính trên 1 m2 đất (nếu có)*)

- Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các loại đất thuộc phạm vi thực hiện dự án trước khi chuyển mục đích sử dụng đất (sau đây gọi là tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất) được tính theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này.

- Trường hợp tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất nhỏ hơn hoặc bằng tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất thì tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất bằng không (=0).".

b) Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2 Điều 7 như sau:

"b) Đối với đất trước khi chuyển mục đích có nguồn gốc là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất có thời hạn sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau:

$$\text{Tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất có thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất nhân (x) giá đất tương ứng với thời hạn giao đất, cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục đích}}{\text{Thời hạn giao đất, cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục đích}} \times \text{Thời hạn sử dụng đất còn lại}$$

Trong đó:

- Giá đất tương ứng với thời hạn giao đất, cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục đích là giá đất để tính tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê quy định tại Điều 5 Nghị định này.

- Thời hạn sử dụng đất còn lại được xác định bằng (=) thời hạn giao đất, cho thuê đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất trừ (-) thời gian đã sử dụng đất trước khi chuyển mục đích.

Trường hợp thời hạn sử dụng đất còn lại được xác định theo công thức quy định tại điểm này không tròn năm thì tính theo tháng; thời gian không tròn tháng thì thời gian không tròn tháng từ 15 ngày trở lên được tính tròn 01 tháng, dưới 15 ngày thì không tính tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với số ngày này.

Trường hợp đất trước khi chuyển mục đích là đất nông nghiệp có nguồn gốc nhận chuyển nhượng hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau:

Tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất	=	*Diện tích đất nông nghiệp được chuyển mục đích sử dụng đất*	x	*Giá đất tính tiền sử dụng đất của loại đất nông nghiệp tương ứng theo quy định tại Điều 5 Nghị định này*

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 7 như sau:

"3. Giá đất để tính tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này được tính tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.".

5. Sửa đổi, bổ sung Điều 8 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung tiêu đề Điều 8 như sau:

"Điều 8. Tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15.".

b) Sửa đổi, bổ sung điểm a, điểm b khoản 2 như sau:

"a) Đối với đất trước khi chuyển mục đích là đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc là đất nông nghiệp có nguồn gốc nhận chuyển nhượng hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân khác đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính bằng (=) diện tích đất nhân (x) với giá đất tính tiền sử dụng đất của loại đất nông nghiệp tương ứng quy định tại Điều 5 Nghị định này.

b) Đối với đất trước khi chuyển mục đích là đất nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau:

$$\text{Tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất có thu tiền thuê đất nhân (x) giá đất tương ứng với thời hạn cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục đích}}{\text{Thời hạn cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục đích}} \times \text{Thời hạn sử dụng đất còn lại}$$

Trong đó:

- Giá đất tương ứng với thời hạn cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục đích là giá đất theo quy định tại Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 và Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

- Thời hạn sử dụng đất còn lại được xác định bằng (=) thời hạn giao đất, thuê đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất trừ (-) thời gian đã sử dụng đất trước khi chuyển mục đích.

Trường hợp thời gian sử dụng đất còn lại được xác định theo công thức quy định tại điểm này không tròn năm thì tính theo tháng; thời gian không tròn tháng thì thời gian không tròn tháng từ 15 ngày trở lên được tính tròn 01 tháng, dưới 15 ngày thì không tính tiền sử dụng đất đối với số ngày này.".

c) Sửa đổi, bổ sung điểm a, điểm c khoản 3 như sau:

"3. Đối với đất trước khi chuyển mục đích là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau:

a) Đất trước khi chuyển mục đích là đất phi nông nghiệp được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài theo quy định của pháp luật về đất đai thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính bằng tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê của đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tương ứng trong Bảng giá đất của thời hạn 70 năm, hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

c) Đất trước khi chuyển mục đích là đất phi nông nghiệp theo hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất có thời hạn hoặc được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau:

$$\text{Tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất nhân (x) giá đất tương ứng với thời hạn giao đất, cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục đích}}{\text{Thời hạn giao đất, cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục đích}} \times \text{Thời hạn sử dụng đất còn lại}$$

Trong đó:

- Giá đất tương ứng với thời hạn giao đất, cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục đích là giá đất để tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Điều 5 Nghị định này.

- Thời hạn sử dụng đất còn lại được xác định bằng (=) thời hạn giao đất, cho thuê đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất trừ (-) thời gian đã sử dụng đất trước khi chuyển mục đích.

Trường hợp thời gian sử dụng đất còn lại được xác định theo công thức quy định tại điểm này không tròn năm thì tính theo tháng; thời gian không tròn tháng thì thời gian không tròn tháng từ 15 ngày trở lên được tính tròn 01 tháng, dưới 15 ngày thì không tính tiền sử dụng đất đối với số ngày này.".

6. Sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 10 như sau:

"5. Giá đất tính tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3, và 4 Điều này là giá đất theo quy định tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15, được hướng dẫn tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai tại thời điểm người sử dụng đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.".

7. Sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 11 như sau:

"5. Giá đất tính tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3, và 4 Điều này là giá đất theo quy định tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15, được hướng dẫn tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai tại thời điểm người sử dụng đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.".

8. Sửa đổi, bổ sung Điều 12 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 3 như sau:

"c) Đối với phần diện tích còn lại theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 140 Luật Đất đai năm 2024, trường hợp được công nhận vào mục đích đất ở (nếu có) và được cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất bằng 100% tiền sử dụng đất tính theo chính sách và giá đất ở tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ đề nghị cấp Giấy chứng nhận."

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 6 như sau:

"6. Giá đất tính tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3, và 4 Điều này là giá đất theo quy định tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15, được hướng dẫn tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai tại thời điểm người sử dụng đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.".

9. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 15 như sau:

"1. Trường hợp chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất của dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 thì ngoài số tiền sử dụng đất phải nộp còn phải nộp bổ sung cho Nhà nước một khoản tiền được tính như sau:

$$\text{Khoản tiền bổ sung} = \text{Diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất được gia hạn sử dụng đất} \times \text{Giá đất tính tiền sử dụng đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định gia hạn sử dụng đất} \times 2\% \times \frac{\text{Thời gian gia hạn (tháng)}}{12}$$

Trong đó:

- Giá đất tính tiền sử dụng đất nêu trên là giá đất theo quy định tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15, được hướng dẫn tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

- Trường hợp thời gian gia hạn không tròn tháng thì từ 15 ngày trở lên được tính tròn 01 tháng, dưới 15 ngày thì không tính khoản tiền bổ sung đối với số ngày này.".

10. Sửa đổi, bổ sung tiêu đề khoản 2 Điều 16 như sau:

"2. Việc khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà người thực hiện dự án tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai năm 2024 không áp dụng đối với thời gian sử dụng đất tăng thêm do được gia hạn, điều chỉnh thời gian sử dụng đất và được thực hiện như sau:"

11. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 10 Điều 17 như sau:

"a) Tổ chức trong nước đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà nay chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật (bao gồm cả trường hợp chủ đầu tư dự án khi bán lại nhà ở xã hội sau 10 năm cho thuê theo quy định tại khoản 9 Điều 88 của Luật Nhà ở, Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội) thì phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm tại thời điểm giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai năm 2024 và phải nộp khoản tiền bổ sung đối với thời gian kể từ ngày được miễn, giảm tiền sử dụng đất đến ngày chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo mức tương đương với mức chậm nộp tiền sử dụng đất theo pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ.

Việc tính số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm phải trả cho Nhà nước thực hiện theo chính sách và giá đất trong bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có) tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.".

12. Sửa đổi, bổ sung khoản 8 Điều 19 như sau:

"8. Thẩm quyền tính và quyết định số tiền sử dụng đất được giảm:

a) Trưởng thuế tỉnh, thành phố xác định và ban hành quyết định giảm tiền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài.

b) Trưởng thuế cơ sở xác định và ban hành quyết định giảm tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân."

13. Sửa đổi, bổ sung Điều 21 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 như sau:

"a) Căn cứ quyết định giao đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết, quyết định chuyển hình thức sử dụng đất, nhu cầu công nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ mà người sử dụng đất nộp tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Nghị định về cấp giấy chứng nhận, Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông chuyển Phiếu chuyển thông tin cho cơ quan thuế để tính tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.".

b) Sửa đổi, bổ sung tiết b2 điểm b khoản 1 như sau:

"b2) Quyết định giao đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định về phê duyệt giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất của dự án hoặc bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất; chi phí xây dựng hạ tầng (nếu có).".

c) Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2 như sau:

"b) Căn cứ Phiếu chuyển thông tin (thông tin về người sử dụng đất, diện tích đất, vị trí đất, mục đích sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất, giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, chi phí xây dựng hạ tầng (nếu có)) do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông chuyển đến; căn cứ mức giảm tiền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền xác định hoặc phê duyệt (nếu có), trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan thuế tính số tiền sử dụng đất phải nộp, số tiền sử dụng đất được giảm, ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, quyết định giảm tiền sử dụng đất (nếu thuộc trường hợp được giảm tiền sử dụng đất) và gửi cho hộ gia đình, cá nhân hoặc gửi cơ quan chuyển Phiếu chuyển thông tin theo quy định. Quyết định về việc giảm tiền sử dụng đất thực hiện theo Mẫu số 02 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.

Thông báo nộp tiền sử dụng đất được gửi đồng thời cho Kho bạc Nhà nước cùng cấp để theo dõi, hạch toán theo quy định.".

d) Sửa đổi, bổ sung khoản 5 như sau:

"5. Trường hợp tính tiền sử dụng đất theo giá đất trong Bảng giá đất, Hệ số điều chỉnh giá đất thì thời hạn nộp tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Quá thời hạn nộp tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế, trừ trường hợp ghi nợ tiền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định này.".

đ) Sửa đổi, bổ sung khoản 6 như sau:

"6. Trường hợp phải hoàn trả tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm theo quy định tại khoản 6, khoản 7 Điều 17 Nghị định này thì số tiền sử dụng đất phải hoàn trả được tính theo chính sách và giá đất trong bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có) tại thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất. Cơ quan thuế thu hồi số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm sau khi báo cáo và được Ủy ban nhân dân cùng cấp chấp thuận.".

14. Sửa đổi, bổ sung khoản 1, khoản 2 Điều 26 như sau:

"1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá:

Đơn giá thuê đất hằng năm = Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất nhân (x) Giá đất tính tiền thuê đất.

c) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là từ 0,25% đến 3%.

Căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất (có xem xét đến yếu tố diện tích đất được phép xây dựng, diện tích không được phép xây dựng mà chỉ sử dụng vào mục đích làm cảnh quan, phụ trợ) sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp.

b) Giá đất để tính tiền thuê đất là giá đất theo quy định tại Điều 5 Nghị định này; được xác định theo đơn vị đồng/mét vuông (đồng/m2).

2. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá, giá đất để tính tiền thuê đất là giá đất theo quy định tại Điều 5 Nghị định này; được xác định theo đơn vị đồng/mét vuông (đồng/m2); cụ thể như sau:

a) Trường hợp trong Phiếu chuyển thông tin của Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông chuyển cho cơ quan thuế không có chi phí xây dựng hạ tầng:

$$\text{Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê} = \frac{\text{Giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê}}{\text{Thời hạn sử dụng đất của giá đất trong Bảng giá đất (theo quy định của Chính phủ về giá đất)}} \times \text{Thời hạn thuê đất}$$

b) Trường hợp trong Phiếu chuyển thông tin của Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông chuyển cho cơ quan thuế có chi phí xây dựng hạ tầng:

$$\text{Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê} = \text{Đơn giá thuê đất tính theo quy định tại điểm a khoản này} - \text{Chi phí xây dựng hạ tầng tính trên 01 m2 đất}$$

Trong đó: Chi phí xây dựng hạ tầng tính trên 01 m2 đất được xác định bằng tổng chi phí xây dựng hạ tầng của dự án chia (:) tổng diện tích đất thực hiện dự án.

c) Trường hợp giá đất tính tiền thuê đất là giá đất cụ thể thì đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là giá đất cụ thể được xác định theo quy định tại Nghị định về giá đất; trong đó nếu nhà đầu tư thực hiện xây dựng hạ tầng của dự án thì việc xác định giá đất cụ thể có loại trừ chi phí xây dựng hạ tầng (nếu có) được thực hiện theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.".

15. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 29 như sau:

"1. Trường hợp cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, căn cứ giá đất cụ thể do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định, giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, chi phí xây dựng hạ tầng (nếu có), mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức đơn giá thuê đất đối với công trình ngầm, mức đơn giá thuê đất có mặt nước, Phiếu chuyển thông tin do cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển đến, Thuế tỉnh, thành phố (đối với tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài), Thuế cơ sở (đối với các trường hợp còn lại)

xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Thông báo về đơn giá thuê đất thực hiện theo Mẫu số 03 tại Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định này.".

16. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 4 Điều 30 như sau:

"a) Trường hợp chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất của dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 thì ngoài số tiền thuê đất phải nộp còn phải nộp bổ sung cho Nhà nước một khoản tiền được tính như sau:

$$\text{Khoản tiền bổ sung} = \text{Diện tích đất tính thu tiền thuê đất được gia hạn sử dụng đất} \times \text{Giá đất tính tiền thuê đất tại thời điểm cơ quan có thẩm quyền ban hành Quyết định gia hạn sử dụng đất} \times \text{Tỷ lệ (\%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định} \times \frac{\text{Thời gian gia hạn (tháng)}}{12}$$

Trong đó:

- Giá đất tính tiền thuê đất nêu trên là giá đất theo quy định tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15, được hướng dẫn tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Giá đất và tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất được xác định tương ứng với mục đích sử dụng đất được Nhà nước cho thuê;

- Trường hợp thời gian gia hạn không tròn tháng thì từ 15 ngày trở lên được tính tròn 01 tháng, dưới 15 ngày thì không tính khoản tiền bổ sung đối với số ngày này.".

17. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 38 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

"1. Người được Nhà nước cho thuê đất phải làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất một số năm, giảm tiền thuê đất theo quy định:

a) Trường hợp thuộc đối tượng được miễn tiền thuê đất một số năm hoặc giảm tiền thuê đất nhưng người được Nhà nước cho thuê đất không làm thủ tục để được miễn, giảm tiền thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp chậm làm thủ tục để được miễn, giảm tiền thuê đất thì người sử dụng đất chỉ được miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất còn lại tính từ thời điểm làm thủ tục hợp lệ để được miễn,

giảm tiền thuê đất theo quy định; khoảng thời gian chậm làm thủ tục không được miễn, giảm tiền thuê đất.

b) Trường hợp tại thời điểm làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất mà đã hết thời gian được miễn tiền thuê đất theo quy định tại Điều 39 Nghị định này thì người sử dụng đất không được miễn tiền thuê đất.".

b) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 7 như sau:

"7. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đã được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật mà nay chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng dự án đầu tư gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì xử lý như sau:

a) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đã được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật mà nay chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật thì phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với số tiền thuê đất đã được miễn, giảm tại thời điểm cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai và phải nộp khoản tiền bổ sung đối với thời gian kể từ ngày được miễn, giảm tiền thuê đất đến ngày chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo mức tương đương với mức chậm nộp tiền sử dụng đất theo pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ.

Việc tính số tiền thuê đất đã được miễn, giảm phải trả cho Nhà nước thực hiện theo chính sách và giá đất trong Bảng giá đất, Hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có) tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.".

18. Sửa đổi, bổ sung Điều 41 như sau:

"1. Trường hợp được miễn tiền thuê đất cho cả thời gian thuê thì không thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền thuê đất được miễn theo quy định tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024. Người sử dụng đất được miễn tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền thuê đất.

Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và được miễn tiền thuê đất một số năm theo quy định tại Điều 39 Nghị định này (hoặc được trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức quy đổi thành số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất) thì trước thời điểm hết thời hạn được miễn tiền thuê đất (hoặc thời điểm kết thúc thời gian hoàn thành nghĩa vụ tài chính do được trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) tối thiểu 06 tháng, người sử dụng đất phải đi làm thủ tục kê khai nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này. Trường hợp người sử dụng đất chậm làm thủ tục kê khai nộp tiền thuê đất theo quy định thì phải nộp số tiền thuê đất

truy thu hằng năm theo chính sách và giá đất của từng năm; đồng thời, phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế tính trên số tiền thuê đất phải nộp đối với thời gian chậm làm thủ tục kê khai nộp tiền thuê đất.

2. Trường hợp miễn tiền tiền thuê đất một số năm, giảm tiền thuê đất, căn cứ vào hồ sơ thuê đất của người thuê đất do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển đến, đối tượng, thời gian được miễn, mức giảm tiền thuê đất theo quy định, cơ quan thuế tính số tiền thuê đất phải nộp, số tiền thuê đất được miễn, giảm và ban hành quyết định miễn, giảm tiền thuê đất; cụ thể:

a) Trưởng thuế tỉnh, thành phố ban hành quyết định miễn, giảm tiền thuê đất đối với người thuê đất là tổ chức trong nước, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài.

b) Trưởng thuế cơ sở ban hành quyết định miễn, giảm tiền thuê đất đối với người thuê đất là hộ gia đình, cá nhân.

Quyết định về việc miễn, giảm tiền thuê đất thực hiện theo Mẫu số 02 tại Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định này."

19. Sửa đổi, bổ sung tiêu đề khoản 1 Điều 42 như sau:

"1. Căn cứ hồ sơ địa chính về thuê đất (thông tin diện tích, vị trí, mục đích, hình thức thuê đất, thời hạn thuê đất); quyết định giá đất, đơn giá cho thuê đất xây dựng công trình ngầm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, chi phí xây dựng hạ tầng (nếu có), mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; cơ quan thuế tổ chức việc tính, thu, nộp tiền thuê đất như sau:"

20. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 2 Điều 44 như sau:

"a) Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (bao gồm thời điểm bàn giao đất thực tế đối với trường hợp tính tiền nộp bổ sung quy định tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định này), thời hạn thuê đất, đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị định này, giá đất cụ thể, giá đất tại bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, chi phí xây dựng hạ tầng (nếu có) trong các trường hợp phát sinh nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền nộp bổ sung theo quy định tại Nghị định này (bao gồm cả trường hợp xác định khoản tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích, trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất)."

21. Sửa đổi, bổ sung khoản 6 Điều 48 như sau:

"6. Căn cứ trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, xác định giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại các Nghị định về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, về giá đất và quy định về trình tự, thủ tục tính, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này để xây dựng và ban hành Quy định về quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai phù hợp với thực tế của địa phương; trong đó quy định rõ trách nhiệm của người sử dụng đất sau một khoảng thời gian nhất định kể từ khi có các quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất phải thực hiện việc kê khai, đề nghị xác định nghĩa vụ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại cơ quan quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông; quy định rõ thời gian cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải xác định và quyết định giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.".

22. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 50 như sau:

"Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật từng thời kỳ nhưng đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa thanh toán hết nợ tiền sử dụng đất thì tiếp tục thanh toán tiền sử dụng đất còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận (hoặc theo số tiền ghi trên Giấy chứng nhận đã được xác định theo đúng quy định của pháp luật).

Thời hạn thanh toán nợ tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Nghị định của Chính phủ về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai và Điều 22 Nghị định này."

23. Thay thế, bãi bỏ một số từ, cụm từ như sau:

a) Thay thế các cụm từ: "*Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất*" tại điểm a khoản 1, điểm a khoản 2, điểm a, điểm b khoản 3, điểm a, điểm b khoản 4 Điều 10; điểm a, điểm b khoản 1, điểm a, điểm b khoản 2, điểm a, điểm b khoản 3, điểm a khoản 4 Điều 11; điểm a khoản 3 Điều 12 và cụm từ "*Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất*" tại điểm b khoản 1, điểm b khoản 2, điểm c, điểm d khoản 3, điểm c, điểm d khoản 4 Điều 10; điểm c khoản 1, điểm c khoản 2, điểm c khoản 3, điểm b khoản 4 Điều 11 thành "*Giá đất tính tiền sử dụng đất*".

b) Bỏ cụm từ "*, dịch vụ phi hàng không*" điểm a khoản 1 Điều 40.

Điều 13. Hiệu lực thi hành và trách nhiệm thực hiện

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

2. Bãi bỏ Điều 3, 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 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

3. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ của mình chịu trách nhiệm hướng dẫn và thi hành Nghị định này.

TM. CHÍNH PHỦ
KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG

Trần Hồng Hà

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 Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- 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;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các tổ chức chính trị - xã hội;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, NN (2b).

Mẫu số 02

THUẾ TỈNH/TP:.....	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
THUẾ CƠ SỞ:.....	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
---	---
Số: ...../QĐ-.....	*....., ngày .... tháng ... năm .....*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc miễn tiền thuê đất một số năm/giảm tiền thuê đất cho... *(tên người nộp thuế)....*

CHỨC DANH THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ RA QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày .... tháng ....năm....

Căn cứ Quyết định số.... ngày ..... tháng .... năm ..... của.....quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Cục thuế/Thuế tỉnh/TP/Thuế cơ sở;

Căn cứ văn bản đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất số ngày ..... tháng .... năm ..... kèm theo hồ sơ của (tên người nộp thuế, mã số thuế, địa chỉ)....;

Theo đề nghị của.....

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Miễn tiền thuê đất/Giảm tiền thuê đất cho.....*(tên người nộp thuế, mã số thuế)*....., trong thời gian ... năm, với tổng số tiền thuê đất được miễn/giảm là.....đồng.

(Bằng chữ:.....).

Điều 2. Trường hợp người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền thuê đất nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê đất (nếu có) theo quy định tại thời điểm được miễn, giảm hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc người sử dụng đất đề nghị không áp dụng ưu đãi do không còn đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm thì phải hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền đã được miễn, giảm theo quy định tại khoản 9 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 (được sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 13 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025) của Chính phủ.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

...(Tên người nộp thuế)..., ...(trưởng các bộ phận liên quan của cơ quan thuế),.... chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:	**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ RA QUYẾT ĐỊNH**
- Như Điều 3;	*(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)*
- Lưu: VT,...	

BỘ TÀI CHÍNH

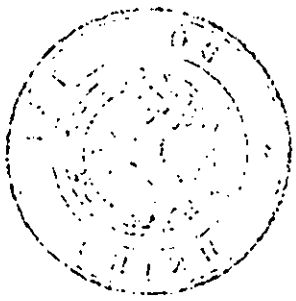
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày ... tháng ... năm 2025

BẢN SO SÁNH, THUYẾT MINH NỘI DUNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH NGHỊ QUYẾT SỐ 254/2025/QH5 NGÀY 11 THÁNG 12 NĂM 2025 CỦA QUỐC HỘI QUY ĐỊNH MỘT SỐ CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH THÁO GỠ KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC TRONG TỔ CHỨC THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI VỀ TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT TIỀN THUÊ ĐẤT

1. Đối với nội dung quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội

NGHỊ QUYẾT SỐ 254/2025/QH5 NGÀY 11/12/2025 CỦA QUỐC HỘI QUY ĐỊNH MỘT SỐ CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH THÁO GỠ KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC TRONG TỔ CHỨC THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
	Điều 1. Phạm vi điều chỉnh Nghị định này quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; gồm: 1. Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại các khoản 1, 2 và 6 Điều 5 Nghị quyết số 254/2025/QH15. 2. Tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 10 Điều 4, khoản 2, điểm b khoản 3 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15. 3. Xử lý tiền thuê đất, tiền chậm nộp tiền thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập chuyển hình thức thuê đất sang hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất theo Luật Đất đai quy định tại điểm c khoản 9 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15.	Để quy định chi tiết các nội dung Quốc hội giao Chính phủ hướng dẫn và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại khoản 8 Điều 3, điểm c, điểm e khoản 9 Điều 4, khoản 1, khoản 2, khoản 4, khoản 6 Điều 5, khoản 7 Điều 7, khoản 1, điểm c khoản 2, khoản 3 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15.



	4. Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai quy định tại khoản 7 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15. 5. Xử lý tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã ứng trước quy định tại khoản 8 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15. 6. Tính tiền thuê đất phải nộp đối với nhà đầu tư mới thay thế cho nhà đầu tư đã giải thể, phá sản; nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại khoản 7 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15. 7. Thẩm quyền quy định miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các trường hợp khác quy định tại điểm a khoản 3 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/NĐ-CP. 8. Thủ tục miễn tiền thuê đất một số năm, giảm tiền thuê đất hằng năm quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/NĐ-CP. 9. Quy định xử lý chuyển tiếp về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.	
	Điều 2. Đối tượng áp dụng 1. Cơ quan nhà nước thực hiện việc quản lý, tính, thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. 2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất mà thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. 3. Các đối tượng khác liên quan đến việc tính, thu, nộp, quản lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.	Kế thừa quy định hiện hành về đối tượng áp dụng được quy định tại Điều 2 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; đảm bảo phù hợp, thống nhất với quy định của Luật Đất đai và các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.
Điều 5. Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; thời điểm xác định giá đất của quỹ đất thanh toán dự án BT 1. Căn cứ tính tiền sử dụng đất bao gồm: a) Diện tích đất được giao, được chuyển mục đích sử dụng, được	**Điều 3. Căn cứ tính tiền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 254/2025/QH15** 1. Diện tích đất tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP. 2. Giá đất tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15, quy định của Chính phủ về giá đất và quy định tại Điều 5 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 12 Nghị định này). 3. Chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 17, 18 và 19 Nghị định	Quy định chi tiết nội dung Quốc hội giao chính phủ hướng dẫn về căn cứ tính tiền sử dụng đất quy định tại khoản 1, khoản 6 Điều 5 Nghị quyết số 254/2025/NĐ-CP

công nhận quyền sử dụng đất; b) Giá đất theo bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất là giá trúng đấu giá; c) Chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất của Nhà nước; d) Chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng; đ) Tỷ lệ tính thu tiền sử dụng đất đối với từng loại đất theo đối tượng, hình thức sử dụng đất.	số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại các điểm a, b, c, d, đ, e và g khoản 5, điểm a và b khoản 6, điểm a và b khoản 7, điểm b khoản 22 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP) của Chính phủ. 4. Chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai. 5. Tỷ lệ tính thu tiền sử dụng đất.	
Điều 5. Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; thời điểm xác định giá đất của quỹ đất thanh toán dự án BT 2. Căn cứ tính tiền cho thuê đất bao gồm: a) Diện tích đất cho thuê; b) Thời hạn cho thuê đất, thời hạn gia hạn sử dụng đất; c) Đơn giá thuê đất; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá thuê đất là giá trúng đấu giá; d) Hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; đ) Chính sách miễn, giảm tiền thuê đất của Nhà nước;	**Điều 4. Căn cứ tính tiền thuê đất quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 254/2025/QH15** 1. Diện tích tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP. 2. Thời hạn cho thuê đất, thời hạn gia hạn sử dụng đất theo quy định tại Điều 25 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP. 3. Đơn giá thuê đất theo quy định tại Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 12 Nghị định này). 4. Hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. 5. Chính sách miễn, giảm tiền thuê đất của Nhà nước. 6. Chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy định của Chính phủ tại Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.	Quy định chi tiết nội dung Quốc hội giao chính phủ hướng dẫn về căn cứ tính tiền sử dụng đất quy định tại khoản 2, khoản 6 Điều 5 Nghị quyết số 254/2025/NĐ-CP

e) Chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng.		
Điều 10. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất 2. Khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều 121 *của* Luật Đất đai thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định sau đây: c) Trường hợp đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở được xác định khi công nhận quyền sử dụng đất mà chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền đất ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền sử dụng đất hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì tính tiền sử dụng đất theo mức thu bằng: 30% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (sau đây gọi tắt là chênh lệch) đối với diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong hạn mức giao đất ở tại địa phương; 50% chênh lệch đối với diện tích đất vượt hạn mức	**Điều 5. Tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp sang đất ở quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15** Hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có đất ở mà trước đây khi công nhận quyền sử dụng đất đã được công nhận là đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở (theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 8 năm 2024) sang đất ở; hoặc từ đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở mà trước đây khi công nhận quyền sử dụng đất đã được công nhận là đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở (theo quy định của Luật Đất đai năm 2024) sang đất ở; hoặc từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao trong cùng thửa đất có đất ở nhưng người sử dụng đất đã tách ra để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở hoặc đã chuyển toàn bộ thửa đất hoặc một phần thửa đất đã được công nhận quyền sử dụng đất là đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở, đất ở thì tiền sử dụng đất được tính như sau: 1. Mức thu tiền sử dụng đất: a) Đối với diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong hạn mức giao đất ở tại địa phương thì tiền sử dụng đất được tính bằng 30% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. b) Đối với diện tích đất chuyển mục đích vượt hạn mức giao đất ở tại địa phương (nếu có) thì tính tiền sử dụng đất như sau: b1) Đối với diện tích đất vượt hạn mức nhưng không quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương thì tiền sử dụng đất của phần diện tích này được tính bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; b2) Đối với diện tích đất vượt hạn mức mà vượt quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương thì tiền sử dụng đất của phần diện tích này được tính bằng 100% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. c) Mức thu quy định tại điểm a và tiết b1 điểm b khoản 1 Điều này chỉ được áp dụng một lần cho một hộ gia đình, cá nhân và được tính trên 01 thửa đất; lần chuyển mục đích sau trên thửa	Thể chế quy định tại điểm e khoản 9 Điều 4, khoản 2, điểm b khoản 3 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 về tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền đất ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền sử dụng đất hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở

nhưng không quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương; 100% chênh lệch đối với diện tích đất vượt hạn mức mà vượt quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương. Mức thu tiền sử dụng đất nêu trên chỉ được tính một lần cho một hộ gia đình, cá nhân (tính trên 01 thửa đất).	đất đó hoặc chuyển mục đích của thửa đất khác thì tính tiền sử dụng đất bằng 100% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Giá đất ở và giá đất nông nghiệp để tính tiền sử dụng đất ở, tiền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định tại điểm a, điểm b khoản này là giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định của cơ quan nhà nước cho thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. d) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều thửa đất (kể cả nhiều thửa đất trong phạm vi nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương) được phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này thì hộ gia đình, cá nhân đó được lựa chọn 01 (một) thửa đất để áp dụng tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này và thể hiện tại đơn đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất. Đối với thửa đất thứ hai trở lên thì khi chuyển mục đích được tính tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 3 Nghị định này. đ) Việc tính số lần chuyển mục đích, xác định hạn mức giao đất ở, lựa chọn thửa đất chuyển mục đích sử dụng đất để áp dụng theo quy định tại Nghị định này được tính từ thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành. 2. Hạn mức giao đất ở để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất được xác định như sau: a) Hạn mức giao đất ở để tính tiền sử dụng đất quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều này là hạn mức giao đất ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định theo quy định của pháp luật về đất đai được áp dụng tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Hạn mức này được xác định cho từng hộ gia đình (bao gồm cả hộ gia đình hình thành do tách hộ theo quy định của pháp luật), cá nhân. b) Trường hợp nhiều hộ gia đình, cá nhân có chung quyền sử dụng đất của 01 thửa đất thì diện tích trong hạn mức giao đất ở được xác định như sau: b1) Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân thì việc xác định diện tích trong hạn mức để tính tiền sử dụng đất được tính theo từng thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và theo nguyên tắc mỗi hộ gia đình, cá nhân được tách thửa chỉ được xác định diện tích đất theo hạn mức giao đất ở để tính tiền sử dụng đất một lần theo quy định tại Nghị định này. b2) Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân có chung quyền sử dụng đất của 01 thửa đất mà không thực hiện hoặc không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa đất thì việc xác định diện tích theo hạn mức giao đất ở được tính theo hạn mức của hộ gia đình hoặc	

	cá nhân được cử là đại diện của những người có chung quyền sử dụng đất. c) Hạn mức giao đất ở tại địa phương đối với hộ gia đình, cá nhân khi tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này được tính theo hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà không phụ thuộc vào số thành viên trong hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất. 3. Việc thu, nộp, kiểm tra, quản lý số tiền sử dụng đất tính theo quy định tại Nghị định này thực hiện theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP), quy định tại Nghị định này và pháp luật về quản lý thuế.	
Điều 7. Bảng giá đất 7. Đối với các trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 Điều 33 của Luật Đất đai mà phải tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm thì *giá đất* tính theo bảng giá đất, *hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có)* tại thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.	**Điều 6. Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm quy định tại khoản 7 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15** Tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư có mục đích kinh doanh, đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà nay chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật thì phải nộp cho Nhà nước: 1. Khoản tiền tương ứng với số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm (trừ trường hợp pháp luật có liên quan có quy định khác) theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai năm 2024 được tính theo chính sách và giá đất trong Bảng giá đất, Hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có) tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (như trường hợp không được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất). 2. Khoản tiền bổ sung tính trên khoản tiền phải nộp quy định tại khoản 1 Điều này đối với thời gian kể từ ngày được miễn, giảm tiền sử dụng đất đến ngày chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất (theo Hợp đồng chuyển nhượng, góp vốn) theo mức tương đương với mức chậm nộp tiền sử dụng đất theo pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ.	Cụ thể hóa quy định tại khoản 7 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/NĐ-CP về tính khoản tiền tương ứng với số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm trong trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư có mục đích kinh doanh, đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà nay chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật
Điều 3. Quy định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư 8. Việc khấu trừ số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã ứng trước vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 94 *của* Luật Đất đai được tính cho toàn bộ dự án *và theo*	**Điều 7. Xử lý tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã ứng trước quy định tại khoản 8 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15** 1. Trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai, nếu người thực hiện dự án tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai năm 2024 thì việc khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã ứng trước vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp được tính cho toàn bộ dự án theo quy định tại Điều 16, Điều 31 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4, điểm i khoản 22 Điều 1 Nghị định số	Căn cứ quy định tại khoản 8, khoản 14 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15, để đảm bảo rõ ràng trong tổ chức thực hiện việc tính, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhà đầu tư đã ứng trước theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai, đặc biệt

từng quyết định giao đất, cho thuê đất.	291/2025/NĐ-CP). 2. Trường hợp người có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định việc giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư hoặc theo tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 (dự án có nhiều quyết định giao đất, cho thuê đất) thì việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án được thực hiện theo từng quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 6, khoản 7 Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP. Trường hợp trong một quyết định giao đất, cho thuê đất có nhiều hình thức sử dụng đất thì xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại khoản 1 Điều này. 3. Việc khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã ứng trước theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai năm 2024 vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp không áp dụng đối với thời gian sử dụng đất tăng thêm do được gia hạn, điều chỉnh thời gian sử dụng đất.	đối với trường hợp dự án đầu tư có nhiều hình thức sử dụng đất (giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất) và trường hợp dự án có nhiều quyết định giao đất, cho thuê đất
Điều 4. Quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất 7. Cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho nhà đầu tư mới thay thế cho nhà đầu tư đã giải thể, phá sản; nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất. Nhà đầu tư mới, nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư phải nộp bổ sung tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.	**Điều 8. Tính tiền thuê đất phải nộp đối với nhà đầu tư mới thay thế cho nhà đầu tư đã giải thể, phá sản; nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại khoản 7 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15** Trường hợp nhà đầu tư mới thay thế cho nhà đầu tư đã giải thể, phá sản; nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất mà được cơ quan, người có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án theo quy định pháp luật thì việc tính tiền thuê đất khi điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 35 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP theo chính sách và giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án.	Để cụ thể hóa quy định tại khoản 7 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 về việc cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho nhà đầu tư mới thay thế cho nhà đầu tư đã giải thể, phá sản; nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất
Điều 10. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất 3. Chính phủ quy định chi tiết các nội dung sau: a) Các trường hợp khác được	**Điều 9. Thẩm quyền quy định miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các trường hợp khác quy định tại điểm a khoản 3 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15** 1. Căn cứ giải pháp điều hành kinh tế - xã hội hằng năm của Chính phủ, Bộ Tài chính chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan liên quan trình Chính phủ xem xét, quy định việc giảm tiền thuê đất hằng năm. 2. 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 do các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh	Cụ thể hóa quy định tại điểm a khoản 3 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15, giao 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 157 Luật Đất đai.

miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chưa được quy định tại khoản 1 Điều 157 *của* Luật Đất đai;	đề xuất gửi Bộ Tài chính để tổng hợp trình Chính phủ quy định. Đề xuất của Bộ, ngành, địa phương phải xác định rõ cơ sở chính trị, cơ sở pháp lý, cơ sở thực tiễn, đề xuất cụ thể đối với từng mức miễn, giảm và đánh giá đầy đủ tác động của nội dung đề xuất.	
Điều 10. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất 1. Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, trừ trường hợp chỉ được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một số năm. Trường hợp giảm tiền thuê đất hằng năm theo quy định của Chính phủ trong thực tiễn điều hành kinh tế - xã hội *hằng* năm thì người sử dụng đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị giảm tiền thuê đất.	**Điều 10. Thủ tục miễn tiền thuê đất một số năm, giảm tiền thuê đất hằng năm quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15** 1. Người được Nhà nước cho thuê đất phải làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất một số năm theo quy định. Trường hợp thuộc đối tượng được miễn tiền thuê đất một số năm nhưng người được Nhà nước cho thuê đất không làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp chậm làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất thì người sử dụng đất chỉ được miễn tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi miễn tiền thuê đất còn lại tính từ thời điểm làm thủ tục hợp lệ để được miễn tiền thuê đất theo quy định; khoảng thời gian chậm làm thủ tục không được miễn tiền thuê đất. Trình tự, thủ tục, thẩm quyền miễn tiền thuê đất một số năm thực hiện theo quy định tại Điều 41 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15, điểm b khoản 22 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP và khoản 21 Điều 12 Nghị định này). 2. Trường hợp giảm tiền thuê đất hằng năm theo quy định của Chính phủ trong thực tiễn điều hành kinh tế - xã hội hàng năm thì người sử dụng đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị giảm tiền thuê đất.	Quy định hướng dẫn về thủ tục miễn tiền thuê đất một số năm và giảm tiền thuê đất hằng năm theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025NĐ-CP.
	Điều 11. Xử lý chuyển tiếp về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nghị quyết số 254/2025/QH15 có hiệu lực thi hành	
Điều 4. Quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất 9. Quy định chuyển tiếp đối với giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất: c) Đơn vị sự nghiệp công lập thuộc trường hợp chuyển hình thức thuê đất sang hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất theo	1. Xử lý chuyển tiếp tiền thuê đất của đơn vị sự nghiệp công lập quy định tại điểm c khoản 9 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15: Đơn vị sự nghiệp công lập thuộc đối tượng thuê đất và thuộc trường hợp được miễn tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013; nay thuộc trường hợp chuyển hình thức thuê đất sang hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất theo Luật Đất đai và cơ quan thuế chưa ban hành thông báo nộp tiền thuê đất hoặc đã ban hành thông báo nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) mà đơn vị sự nghiệp công lập chưa nộp hoặc chưa nộp đủ tiền theo thông báo thì không phải nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) đối với thời hạn đã sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2026 cho đến khi hoàn thành các thủ tục chuyển hình thức sử dụng đất; trường hợp đã nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) trước ngày Nghị quyết số 254/2015/QH15 có hiệu lực thi hành thì Nhà nước không	Quy định hướng dẫn xử lý chuyển tiếp về tiền thuê đất của đơn vị sự nghiệp công lập quy định tại điểm c khoản 9 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH1 và Xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Luật Đất đai và cơ quan thuế chưa ban hành thông báo nộp tiền thuê đất hoặc đã ban hành thông báo nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) mà đơn vị sự nghiệp công lập chưa nộp hoặc chưa nộp đủ tiền theo thông báo thì nay không phải nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) đối với thời hạn đã sử dụng trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành cho đến khi hoàn thành các thủ tục chuyển hình thức sử dụng đất; trường hợp đã nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì Nhà nước không hoàn trả số tiền đã nộp.	hoàn trả số tiền đã nộp. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Thuế tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khẩn trương rà soát và thực hiện điều chỉnh thông báo nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất đã ban hành trước đó trên cơ sở văn bản đề nghị của đơn vị sự nghiệp công lập có xác nhận của cơ quan chủ quản của đơn vị sự nghiệp công lập theo quy định của pháp luật về quản lý thuế; hoàn thành trước ngày 31/12/2026.	thuộc các trường hợp quy định tại Điều 5 Nghị định này từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến trước ngày 01 tháng 01 năm 2026 (ngày Nghị quyết số 254/2015/QH15 có hiệu lực thi hành) theo quy định tại khoản 10 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15
Điều 4. Quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất 10. Quy định chuyển tiếp đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất: Trường hợp từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành mà hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở hoặc từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn	2. Xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc các trường hợp quy định tại Điều 5 Nghị định này từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến trước ngày 01 tháng 01 năm 2026 theo quy định tại khoản 10 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15: a) Trường hợp cơ quan thuế chưa ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất thì cơ quan thuế thực hiện tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Nghị định này. b) Trường hợp cơ quan thuế đã ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất nhưng hộ gia đình, cá nhân chưa nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì được đề nghị cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại Điều 5 Nghị định này; cơ quan thuế tính lại và điều chỉnh Thông báo số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Hộ gia đình, cá nhân phải nộp khoản tiền chậm nộp tiền sử dụng đất (nếu có) tính trên số tiền tính lại theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. c) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp một phần tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì được đề nghị cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này; cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất và thông báo cho người sử dụng đất. Việc xử lý đối với số tiền sử dụng đất đã nộp được thực hiện như sau: Trường hợp số tiền sử dụng đất sau khi tính lại cao hơn so với số tiền đã nộp thì người sử dụng đất phải nộp số tiền sử dụng đất còn thiếu so với số tiền sử dụng đất tính lại; đồng thời,	Cụ thể hóa quy định tại khoản 10 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 về việc xử lý chuyển tiếp đối với các trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến trước ngày Nghị quyết số 254/2025/QH15 có hiệu lực thi hành.

liền với đất ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền sử dụng đất hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng thì được thực hiện như sau: a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chưa nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì cơ quan thuế thực hiện tính lại khoản tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại Nghị quyết này và điều chỉnh thông báo số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Hộ gia đình, cá nhân phải nộp khoản tiền chậm nộp tiền sử dụng đất (nếu có) theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì được đề nghị cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị quyết này; cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất và thông báo cho người sử dụng đất. Trường hợp số tiền sử dụng đất sau khi tính lại thấp hơn so với số tiền đã nộp thì người sử dụng đất được Nhà nước hoàn trả bằng cách trừ vào nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; trường hợp không phát sinh nghĩa vụ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì trừ vào nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật	người sử dụng đất phải nộp số tiền chậm nộp tính trên số tiền còn thiếu sau khi tính lại từ thời điểm phải nộp tiền theo thông báo thu tiền đến thời điểm nộp đủ số tiền còn thiếu; Trường hợp số tiền sử dụng đất sau khi tính lại thấp hơn so với số tiền đã nộp thì người sử dụng đất được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch bằng cách trừ vào nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; trường hợp không phát sinh nghĩa vụ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì trừ vào nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật về quản lý thuế; trường hợp không còn nghĩa vụ tài chính nào khác để trừ thì hoàn trả bằng tiền theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước hoặc pháp luật khác có liên quan. d) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp đủ tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì được đề nghị cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này; cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất và thông báo cho người sử dụng đất. Trường hợp số tiền sử dụng đất sau khi tính lại thấp hơn so với số tiền đã nộp thì người sử dụng đất được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch bằng cách trừ vào nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; trường hợp không phát sinh nghĩa vụ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì trừ vào nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật về quản lý thuế; trường hợp không còn nghĩa vụ tài chính nào khác để trừ thì hoàn trả bằng tiền theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật khác có liên quan.	

về quản lý thuế; trường hợp không còn nghĩa vụ tài chính nào khác để trừ thì hoàn trả bằng tiền theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước hoặc pháp luật khác có liên quan.		

2. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025) của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

VĂN BẢN ĐƯỢC SỬA ĐỔI, BỔ SUNG, THAY THẾ	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
Điều 5. Giá đất tính tiền sử dụng đất		
	Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 5:	
1. Giá đất tính tiền sử dụng đất là giá đất trong Bảng giá đất áp dụng cho các trường hợp quy định tại các điểm a, h và k khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai.	*1. Giá đất tính tiền sử dụng đất được tính theo giá đất trong Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15 và hướng dẫn tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.*	Sửa đổi, bổ sung để phù hợp với quy định tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15 và Điều 5 dự thảo Nghị định này.
2. Giá đất tính tiền sử dụng đất là giá đất cụ thể áp dụng cho các trường hợp quy định tại điểm a, điểm đ khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai được xác định theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định về giá đất.	*2. Giá đất tính tiền sử dụng đất là giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai được áp dụng để tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất để thực hiện dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển và các trường hợp không áp dụng được bảng giá đất.*	
3. Giá đất tính tiền sử dụng đất là giá trúng đấu giá áp dụng trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất.	*3. Giá đất tính tiền sử dụng đất là giá trúng đấu giá áp dụng trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất.*	
4. Giá đất tính tiền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này được xác định theo đơn vị đồng/mét vuông (đồng/m^2).	*4. Giá đất tính tiền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này được xác định theo đơn vị đồng/mét vuông (đồng/m^2).*	
Bổ sung Điều 5a vào sau Điều 5 như sau:		
	Điều 5a. Chi phí xây dựng hạ tầng, tỷ lệ tính thu tiền sử dụng đất *1. Chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng và hướng dẫn tại* Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai *và được ghi trong Phiếu chuyển thông tin do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông chuyển cho cơ quan thuế; chi phí xây dựng hạ tầng*	Bổ sung quy định để cụ thể hóa quy định tại về căn cứ tính tiền sử dụng đất tại khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

	tính trên 01 m2 đất được xác định bằng tổng chi phí xây dựng hạ tầng của dự án chia (:) cho tổng diện tích đất thực hiện dự án (đơn vị tính: đồng/m2). *2. Tỷ lệ tính thu tiền sử dụng đất là 100% trừ các trường hợp cụ thể được quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15, khoản 4 Điều 6, các Điều 10, 11 và 12 Nghị định này (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP).*	
Điều 6. Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất		
1. Tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất được tính như sau: *Tiền sử dụng đất = Diện tích đất tính tiền sử dụng đất x Giá đất tính tiền sử dụng đất* Trong đó: - Diện tích đất tính tiền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 4 Nghị định này. - Giá đất tính tiền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 5 Nghị định này. - Thời điểm tính tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai. Riêng trường hợp giao đất tái định cư thì thời điểm xác định giá đất và tính tiền sử dụng đất là thời điểm cấp có thẩm quyền quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai.	Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau: *"1. Tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất được tính như sau:* *a) Trường hợp Phiếu chuyển thông tin của Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông chuyển cho cơ quan thuế không có chi phí xây dựng hạ tầng:* *Tiền sử dụng đất = Diện tích đất tính tiền sử dụng đất x Giá đất tính tiền sử dụng đất* *Trong đó:* *- Diện tích đất tính tiền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 4 Nghị định này.* *- Giá đất tính tiền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 5 Nghị định này.* *- Thời điểm tính tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai. Riêng trường hợp giao đất ở tái định cư thì thời điểm xác định giá đất và tính tiền sử dụng đất là thời điểm cấp có thẩm quyền quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai.* *b) Trường hợp Phiếu chuyển thông tin của Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông chuyển cho cơ quan thuế có chi phí xây dựng hạ tầng:* *Tiền sử dụng đất = Diện tích đất tính tiền sử dụng đất x (Giá đất tính tiền sử dụng đất - Chi phí xây dựng hạ tầng tính trên 01 m2 đất)*	Để phù hợp với quy định mới về căn cứ tính tiền sử dụng đất tại khoản 1 Điều 5 và giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

	Trong đó: *- Diện tích đất tính tiền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 4 Nghị định này.* *- Giá đất tính tiền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 5 Nghị định này.* *- Thời điểm tính tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai. Riêng trường hợp giao đất ở tái định cư thì thời điểm xác định giá đất và tính tiền sử dụng đất là thời điểm cấp có thẩm quyền quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai.* *- Chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 5a Nghị định này."*	
4. Khi bán lại nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ sau thời hạn 5 năm theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 89 Luật Nhà ở, Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội thì ngoài các khoản phải nộp theo quy định của pháp luật, bên bán phải nộp 50% tiền sử dụng đất được tính theo công thức quy định tại khoản 1 Điều này; trong đó: b) Giá đất để tính tiền sử dụng đất là giá đất trong Bảng giá đất.	Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 4 như sau: *"b) Giá đất để tính tiền sử dụng đất là giá đất trong Bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất."*	Sửa đổi để phù hợp với quy định về giá đất tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15.
Điều 7. Tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án áp dụng đối với tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài		
1. Khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại đáp ứng đủ điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 122 Luật Đất đai, dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng, xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt quy định tại khoản 2 Điều 119 Luật Đất đai mà phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 121, Điều 156 Luật Đất đai thì tiền sử dụng đất được tính như sau:	Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 7 như sau: *"1. Khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại đáp ứng đủ điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 122 Luật Đất đai, dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng, xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt quy định tại khoản 2 Điều 119 Luật Đất đai mà phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 121, Điều 156 Luật Đất đai thì tiền sử dụng đất được tính như sau:*	Sửa đổi, bổ sung để phù hợp với quy định tại Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

Tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất = Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất - Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các loại đất thuộc phạm vi thực hiện dự án trước khi chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) Trong đó: - Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau: *Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất = Diện tích đất tính tiền sử dụng đất sau khi chuyển mục đích theo quy định tại Điều 4 Nghị định này x Giá đất tính tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định này* - Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các loại đất thuộc phạm vi thực hiện dự án trước khi chuyển mục đích sử dụng đất (sau đây gọi là tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất) được tính theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này. - Trường hợp tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất nhỏ hơn hoặc bằng tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất thì tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất bằng không (=0).	*Tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất = Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất - Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các loại đất thuộc phạm vi thực hiện dự án trước khi chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có)* *Trong đó:* *- Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau:* *Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất = Diện tích đất tính tiền sử dụng đất sau khi chuyển mục đích theo quy định tại Điều 4 Nghị định này x (Giá đất tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Nghị định này - Chi phí xây dựng hạ tầng tính trên 1 m2 đất (nếu có))* *- Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các loại đất thuộc phạm vi thực hiện dự án trước khi chuyển mục đích sử dụng đất (sau đây gọi là tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất) được tính theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này.* *- Trường hợp tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất nhỏ hơn hoặc bằng tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất thì tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất bằng không (=0)."*	
2. Tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau: b) Đối với đất trước khi chuyển mục đích có nguồn gốc là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất có thời hạn sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử	Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2 Điều 7 như sau: *"b) Đối với đất trước khi chuyển mục đích có nguồn gốc là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất có thời hạn sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau:* *Tiền đất = Diện tích đất có thu tiền sử dụng đất, thu tiền x Thời*	Để phù hợp với quy định mới về căn cứ tính tiền sử dụng đất tại khoản 1 Điều 5 và giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

dụng đất được tính như sau: *Tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất* = *Diện tích đất có thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất nhân (x) giá đất tương ứng với thời hạn giao đất, cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục đích* / *Thời hạn giao đất, cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục đích* x *Thời hạn sử dụng đất còn lại* Trong đó: - Giá đất tương ứng với thời hạn giao đất, cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục đích là giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê. - Thời hạn sử dụng đất còn lại được xác định bằng (=) thời hạn giao đất, cho thuê đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất trừ (-) thời gian đã sử dụng đất trước khi chuyển mục đích. Trường hợp thời hạn sử dụng đất còn lại được xác định theo công thức quy định tại điểm này không tròn năm thì tính theo tháng; thời gian không tròn tháng thì thời gian không tròn tháng từ 15 ngày trở lên được tính tròn 01 tháng, dưới 15 ngày thì không tính tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với số ngày này. Trường hợp đất trước khi chuyển mục đích là đất nông nghiệp có nguồn gốc nhận chuyển nhượng hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau: *Tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất* = *Diện tích đất nông nghiệp được chuyển mục đích sử dụng đất* x *Giá đất của loại đất nông nghiệp tương ứng*	*trước khi chuyển mục đích sử dụng đất* = *thuê đất nhân (x) giá đất tương ứng với thời hạn giao đất, cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục đích* / *Thời hạn giao đất, cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục đích* x *hạn sử dụng đất còn lại* *Trong đó:* *- Giá đất tương ứng với thời hạn giao đất, cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục đích là giá đất để tính tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê quy định tại Điều 5 Nghị định này.* *- Thời hạn sử dụng đất còn lại được xác định bằng (=) thời hạn giao đất, cho thuê đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất trừ (-) thời gian đã sử dụng đất trước khi chuyển mục đích.* *Trường hợp thời hạn sử dụng đất còn lại được xác định theo công thức quy định tại điểm này không tròn năm thì tính theo tháng; thời gian không tròn tháng thì thời gian không tròn tháng từ 15 ngày trở lên được tính tròn 01 tháng, dưới 15 ngày thì không tính tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với số ngày này.* *Trường hợp đất trước khi chuyển mục đích là đất nông nghiệp có nguồn gốc nhận chuyển nhượng hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau:* *Tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất* = *Diện tích đất nông nghiệp được chuyển mục đích sử dụng đất* x *Giá đất tính tiền sử dụng đất của loại đất nông nghiệp tương ứng theo quy định tại Điều 5 Nghị định này*	
3. Giá đất để tính tiền đất trước khi chuyển mục đích sử	Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 7 như sau:	Để phù hợp với quy định mới

dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này là giá đất quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định này, được tính tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.	*"3. Giá đất để tính tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này được tính tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất."*.	về căn cứ tính tiền sử dụng đất tại khoản 1 Điều 5 và giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15.
Điều 8. Tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân	Sửa đổi, bổ sung tiêu đề của Điều 8: *"Điều 8. Tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15."*	Để phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 và quy định tại Điều 5 Nghị định này quy định về tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích của hộ gia đình, cá nhân.
2. Tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau: a) Đối với đất trước khi chuyển mục đích là đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc là đất nông nghiệp có nguồn gốc nhận chuyển nhượng hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân khác đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính bằng (=) diện tích đất nhân (x) với giá đất của loại đất nông nghiệp tương ứng trong Bảng giá đất. b) Đối với đất trước khi chuyển mục đích là đất nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau: *Tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất* = *Diện tích đất có thu tiền thuê đất nhân (x) giá đất tương ứng với thời hạn cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục đích* / *Thời hạn cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục* x *Thời hạn sử dụng đất còn lại*	Sửa đổi, bổ sung điểm a, điểm b khoản 2 như sau: *"a) Đối với đất trước khi chuyển mục đích là đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc là đất nông nghiệp có nguồn gốc nhận chuyển nhượng hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân khác đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính bằng (=) diện tích đất nhân (x) với giá đất tính tiền sử dụng đất của loại đất nông nghiệp tương ứng quy định tại Điều 5 Nghị định này.* *b) Đối với đất trước khi chuyển mục đích là đất nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau:* *Tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất* = *Diện tích đất có thu tiền thuê đất nhân (x) giá đất tương ứng với thời hạn cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục đích* / *Thời hạn cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục đích* x *Thời hạn sử dụng đất còn lại* *Trong đó:* *- Giá đất tương ứng với thời hạn cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục đích là giá đất theo quy định tại Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 và Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế,*	Sửa đổi để phù hợp với quy định về giá đất tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

đích Trong đó: - Giá đất tương ứng với thời hạn cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục đích là giá đất tại Bảng giá đất để tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. - Thời hạn sử dụng đất còn lại được xác định bằng (=) thời hạn giao đất, thuê đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất trừ (-) thời gian đã sử dụng đất trước khi chuyển mục đích. Trường hợp thời gian sử dụng đất còn lại được xác định theo công thức quy định tại điểm này không tròn năm thì tính theo tháng; thời gian không tròn tháng thì thời gian không tròn tháng từ 15 ngày trở lên được tính tròn 01 tháng, dưới 15 ngày thì không tính tiền sử dụng đất đối với số ngày này.	*chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.* *- Thời hạn sử dụng đất còn lại được xác định bằng (=) thời hạn giao đất, thuê đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất trừ (-) thời gian đã sử dụng đất trước khi chuyển mục đích.* *Trường hợp thời gian sử dụng đất còn lại được xác định theo công thức quy định tại điểm này không tròn năm thì tính theo tháng; thời gian không tròn tháng thì thời gian không tròn tháng từ 15 ngày trở lên được tính tròn 01 tháng, dưới 15 ngày thì không tính tiền sử dụng đất đối với số ngày này."*	
3. Đối với đất trước khi chuyển mục đích là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau: a) Đất trước khi chuyển mục đích là đất phi nông nghiệp được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài theo quy định của pháp luật về đất đai thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính bằng tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê của đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tương ứng trong Bảng giá đất của thời hạn 70 năm tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. c) Đất trước khi chuyển mục đích là đất phi nông nghiệp theo hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất có thời hạn hoặc được Nhà nước cho thuê đất trả tiền	*Sửa đổi, bổ sung điểm a, điểm c khoản 3 như sau:* *"3. Đối với đất trước khi chuyển mục đích là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau:* *a) Đất trước khi chuyển mục đích là đất phi nông nghiệp được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài theo quy định của pháp luật về đất đai thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính bằng tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê của đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tương ứng trong Bảng giá đất của thời hạn 70 năm, hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.* *c) Đất trước khi chuyển mục đích là đất phi nông nghiệp theo hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất có thời hạn hoặc được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau:* *Tiền đất trước = Diện tích đất nhân (x) giá đất x Thời hạn sử*	Sửa đổi để phù hợp với quy định về giá đất tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau: *Tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất* = (*Diện tích đất nhân (x) giá đất tương ứng với thời hạn giao đất, cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục đích* / *Thời hạn giao đất, cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục đích*) x *Thời hạn sử dụng đất còn lại* Trong đó: - Giá đất tương ứng với thời hạn giao đất, cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục đích là giá đất tại Bảng giá đất để tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. - Thời hạn sử dụng đất còn lại được xác định bằng (=) thời hạn giao đất, cho thuê đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất trừ (-) thời gian đã sử dụng đất trước khi chuyển mục đích. Trường hợp thời gian sử dụng đất còn lại được xác định theo công thức quy định tại điểm này không tròn năm thì tính theo tháng; thời gian không tròn tháng thì thời gian không tròn tháng từ 15 ngày trở lên được tính tròn 01 tháng, dưới 15 ngày thì không tính tiền sử dụng đất đối với số ngày này.	*khi chuyển mục đích sử dụng đất* = (*tương ứng với thời hạn giao đất, cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục đích* / *Thời hạn giao đất, cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục đích*) x *dụng đất còn lại* *Trong đó:* *- Giá đất tương ứng với thời hạn giao đất, cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục đích là giá đất để tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Điều 5 Nghị định này.* *- Thời hạn sử dụng đất còn lại được xác định bằng (=) thời hạn giao đất, cho thuê đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất trừ (-) thời gian đã sử dụng đất trước khi chuyển mục đích.* *Trường hợp thời gian sử dụng đất còn lại được xác định theo công thức quy định tại điểm này không tròn năm thì tính theo tháng; thời gian không tròn tháng thì thời gian không tròn tháng từ 15 ngày trở lên được tính tròn 01 tháng, dưới 15 ngày thì không tính tiền sử dụng đất đối với số ngày này."*	
Điều 10. Tính tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 138 Luật Đất đai năm 2024		

5. Giá đất tính tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3, và 4 Điều này là giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định này tại thời điểm người sử dụng đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.	**Sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 10 như sau:** *"5. Giá đất tính tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3, và 4 Điều này là giá đất theo quy định tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15, được hướng dẫn tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai tại thời điểm người sử dụng đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định."*	Sửa đổi để phù hợp với quy định về giá đất tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15.
Điều 11. Tính tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024		
5. Giá đất tính tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này là giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định này tại thời điểm người sử dụng đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.	**Sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 11 như sau:** *"5. Giá đất tính tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3, và 4 Điều này là giá đất theo quy định tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15, được hướng dẫn tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai tại thời điểm người sử dụng đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.".*	Sửa đổi để phù hợp với quy định về giá đất tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15.
Điều 12. Tính tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền quy định tại Điều 140 Luật Đất đai năm 2024		
3. Hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 140 Luật Đất đai năm 2024 thì tiền sử dụng đất được tính như sau: c) Đối với phần diện tích còn lại theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 140 Luật Đất đai năm 2024, trường hợp được	**Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 3 như sau:** *"c) Đối với phần diện tích còn lại theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 140 Luật Đất đai năm 2024, trường hợp được công nhận vào mục đích đất ở (nếu có) và được cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất bằng 100% tiền sử dụng đất tính theo chính sách và giá đất ở tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ đề nghị cấp Giấy chứng nhận."*	Sửa đổi để phù hợp với quy định về giá đất tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

công nhận vào mục đích đất ở (nếu có) và được cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất bằng 100% tiền sử dụng đất tính theo chính sách và giá đất ở quy định tại Bảng giá đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ đề nghị cấp Giấy chứng nhận.		
6. Giá đất tính tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này là giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định này tại thời điểm người sử dụng đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.	**Sửa đổi, bổ sung khoản 6 như sau:** *"6. Giá đất tính tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3, và 4 Điều này là giá đất theo quy định tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15, được hướng dẫn tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai tại thời điểm người sử dụng đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.".*	Sửa đổi để phù hợp với quy định về giá đất tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15.
Điều 15. Tính tiền nộp bổ sung khi gia hạn dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 81 và điểm đ khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai năm 2024		
1. Trường hợp chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất của dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 thì ngoài số tiền sử dụng đất phải nộp còn phải nộp bổ sung cho Nhà nước một khoản tiền được tính như sau: *Khoản tiền bổ sung = Diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất được gia hạn sử dụng đất x Giá đất trong Bảng giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định gia hạn sử dụng đất x 2% x Thời gian gia hạn (tháng) / 12* Trong đó, trường hợp thời gian gia hạn không tròn tháng thì từ 15 ngày trở lên được tính tròn 01 tháng, dưới 15	**Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 15 như sau:** *"1. Trường hợp chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất của dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 thì ngoài số tiền sử dụng đất phải nộp còn phải nộp bổ sung cho Nhà nước một khoản tiền được tính như sau:* *Khoản tiền bổ sung = Diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất được gia hạn sử dụng đất x Giá đất tính tiền sử dụng đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định gia hạn sử dụng đất x 2% x Thời gian gia hạn (tháng) / 12* *Trong đó:* *- Giá đất tính tiền sử dụng đất nêu trên là giá đất theo quy định tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15, được hướng dẫn tại Nghị định*	Sửa đổi để phù hợp với quy định về giá đất tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

ngày thì không tính khoản tiền bổ sung đối với số ngày này.	*của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.* *- Trường hợp thời gian gia hạn không tròn tháng thì từ 15 ngày trở lên được tính tròn 01 tháng, dưới 15 ngày thì không tính khoản tiền bổ sung đối với số ngày này."*	
Điều 16. Xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Điều 94 Luật Đất đai năm 2024, xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại Điều 107 Luật Đất đai năm 2024		
2. Việc khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà người thực hiện dự án tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai năm 2024 thực hiện như sau:	**Sửa đổi, bổ sung tiêu đề khoản 2 Điều 16 như sau:** *"2. Việc khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà người thực hiện dự án tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai năm 2024 không áp dụng đối với thời gian sử dụng đất tăng thêm do được gia hạn, điều chỉnh thời gian sử dụng đất và được thực hiện như sau:"*	Tiếp thu kiến nghị của các địa phương trong quá trình tổ chức thực hiện quy định về xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, quy định rõ để đảm bảo không vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện theo đó: Xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án không áp dụng đối với thời gian sử dụng đất tăng thêm do được gia hạn, điều chỉnh thời gian sử dụng đất
Điều 17. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với các đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất		
10. Trường hợp tổ chức trong nước đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà nay chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng dự án đầu tư gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì xử lý như sau: a) Tổ chức trong nước đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà nay chuyển nhượng,	**Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 10 Điều 17 như sau:** *"a) Tổ chức trong nước đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà nay chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật (bao gồm cả trường hợp chủ đầu tư dự án khi bán lại nhà ở xã hội sau 10 năm cho thuê theo quy định tại khoản 9 Điều 88 của Luật Nhà ở, Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội) thì phải nộp cho*	Sửa đổi để phù hợp với quy định về giá đất tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật (bao gồm cả trường hợp chủ đầu tư dự án khi bán lại nhà ở xã hội sau 10 năm cho thuê theo quy định tại khoản 9 Điều 88 của Luật Nhà ở, Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội) thì phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm tại thời điểm giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai năm 2024 và phải nộp khoản tiền bổ sung đối với thời gian kể từ ngày được miễn, giảm tiền sử dụng đất đến ngày chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo mức tương đương với mức chậm nộp tiền sử dụng đất theo pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ. Việc tính số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm phải trả cho Nhà nước thực hiện theo quy định tại Điều 6, Điều 7 Nghị định này theo chính sách và giá đất tại thời điểm giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất.	*Nhà nước khoản tiền tương ứng với số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm tại thời điểm giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai năm 2024 và phải nộp khoản tiền bổ sung đối với thời gian kể từ ngày được miễn, giảm tiền sử dụng đất đến ngày chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo mức tương đương với mức chậm nộp tiền sử dụng đất theo pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ.* *Việc tính số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm phải trả cho Nhà nước thực hiện theo chính sách và giá đất trong bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có) tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất."*	
Điều 19. Giảm tiền sử dụng đất		
8. Thẩm quyền tính và quyết định số tiền sử dụng đất được giảm: a) Trưởng cơ quan thuế tỉnh, thành phố xác định và ban hành quyết định giảm tiền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài. b) Trưởng cơ quan thuế cơ sở xác định và ban hành quyết định giảm tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân.	**Sửa đổi, bổ sung khoản 8 Điều 19 như sau:** *"8. Thẩm quyền tính và quyết định số tiền sử dụng đất được giảm:* *a) Trưởng thuế tỉnh, thành phố xác định và ban hành quyết định giảm tiền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài.* *b) Trưởng thuế cơ sở xác định và ban hành quyết định giảm tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân."*	
Điều 21. Trình tự tính, thu, nộp tiền sử dụng đất		
1. Đối với tổ chức kinh tế, tổ chức có vốn đầu tư nước	Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 như sau: *"a) Căn cứ quyết định giao đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng*	Để phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số

ngoài, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài: a) Căn cứ quyết định giao đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết, quyết định chuyển hình thức sử dụng đất, nhu cầu công nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ mà người sử dụng đất nộp tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Nghị định về cấp giấy chứng nhận, Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông chuyển Phiếu chuyển thông tin cho cơ quan thuế để tính tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đối với trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 6 Nghị định này, ngoài hồ sơ nêu trên chủ đầu tư phải nộp thêm hồ sơ theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.	*đất, quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết, quyết định chuyển hình thức sử dụng đất, nhu cầu công nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ mà người sử dụng đất nộp tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Nghị định về cấp giấy chứng nhận, Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông chuyển Phiếu chuyển thông tin cho cơ quan thuế để tính tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.".*	261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ, trong đó bãi bỏ khoản 5 Điều 6 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP
b2) Quyết định giao đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định về phê duyệt giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất của dự án, hoặc Bảng giá đất.	Sửa đổi, bổ sung tiết b2 điểm b khoản 1 như sau: *"b2) Quyết định giao đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định về phê duyệt giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất của dự án hoặc bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất; chi phí xây dựng hạ tầng (nếu có).".*	Để phù hợp với quy định mới về căn cứ tính tiền sử dụng đất tại khoản 1 Điều 5 và giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15.
2. Đối với hộ gia đình, cá nhân: b) Căn cứ Phiếu chuyển thông tin (thông tin về người sử dụng đất, diện tích đất, vị trí đất, mục đích sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất) do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông chuyển đến; căn cứ Bảng giá đất, mức giảm tiền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền xác định hoặc phê duyệt (nếu có), trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan thuế tính số tiền sử dụng đất phải nộp, số tiền sử dụng đất được giảm, ban	Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2 như sau: *"b) Căn cứ Phiếu chuyển thông tin (thông tin về người sử dụng đất, diện tích đất, vị trí đất, mục đích sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất, giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, chi phí xây dựng hạ tầng (nếu có)) do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông chuyển đến; căn cứ mức giảm tiền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền xác định hoặc phê duyệt (nếu có), trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan thuế tính số tiền sử dụng đất phải nộp, số tiền sử dụng đất được giảm, ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, quyết định giảm tiền sử dụng đất (nếu thuộc trường hợp được giảm tiền sử dụng đất) và gửi cho*	Để phù hợp với quy định mới về căn cứ tính tiền sử dụng đất tại khoản 1 Điều 5 và giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, quyết định giảm tiền sử dụng đất (nếu thuộc trường hợp được giảm tiền sử dụng đất) và gửi cho hộ gia đình, cá nhân hoặc gửi cơ quan chuyển Phiếu chuyển thông tin theo quy định. Quyết định về việc giảm tiền sử dụng đất thực hiện theo Mẫu số 02 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này. Thông báo nộp tiền sử dụng đất được gửi đồng thời cho Kho bạc Nhà nước cùng cấp để theo dõi, hạch toán theo quy định.	*hộ gia đình, cá nhân hoặc gửi cơ quan chuyển Phiếu chuyển thông tin theo quy định. Quyết định về việc giảm tiền sử dụng đất thực hiện theo Mẫu số 02 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.* *Thông báo nộp tiền sử dụng đất được gửi đồng thời cho Kho bạc Nhà nước cùng cấp để theo dõi, hạch toán theo quy định.".*	
5. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp tính tiền sử dụng đất theo giá đất trong Bảng giá đất a) Trường hợp tính tiền sử dụng đất theo giá đất trong Bảng giá đất thì thời hạn nộp tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Quá thời hạn nộp tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế, trừ trường hợp ghi nợ tiền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định này.	Sửa đổi, bổ sung khoản 5 như sau: *"5. Trường hợp tính tiền sử dụng đất theo giá đất trong Bảng giá đất, Hệ số điều chỉnh giá đất thì thời hạn nộp tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Quá thời hạn nộp tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế, trừ trường hợp ghi nợ tiền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định này."*	Để phù hợp với quy định mới về căn cứ tính tiền sử dụng đất tại khoản 1 Điều 5 và giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15.
6. Trường hợp phải hoàn trả tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm theo quy định tại khoản 6, khoản 7 Điều 17 Nghị định này thì số tiền sử dụng đất phải hoàn trả được tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất. Cơ quan thuế thu hồi số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm sau khi báo cáo và được Ủy ban nhân dân cùng cấp chấp thuận.	Sửa đổi, bổ sung khoản 6 như sau: *"6. Trường hợp phải hoàn trả tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm theo quy định tại khoản 6, khoản 7 Điều 17 Nghị định này thì số tiền sử dụng đất phải hoàn trả được tính theo chính sách và giá đất trong bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có) tại thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất. Cơ quan thuế thu hồi số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm sau khi báo cáo và được Ủy ban nhân dân cùng cấp chấp thuận."*	Để phù hợp với quy định mới về căn cứ tính tiền sử dụng đất tại khoản 1 Điều 5 và giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15.
Điều 26. Đơn giá thuê đất		
1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá: Đơn giá thuê đất hằng năm = Tỷ lệ phần trăm (%) tính	**Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 26 như sau:** *"1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá:*	Sửa đổi để phù hợp với quy định về giá đất tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

đơn giá thuê đất nhân (x) Giá đất tính tiền thuê đất. Trong đó: a) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là từ 0,25% đến 3%. Căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất (có xem xét đến yếu tố diện tích đất được phép xây dựng, diện tích không được phép xây dựng mà chỉ sử dụng vào mục đích làm cảnh quan, phụ trợ) sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp. b) Giá đất để tính tiền thuê đất là giá đất trong Bảng giá đất (theo quy định tại điểm b, điểm h khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024); được xác định theo đơn vị đồng/mét vuông (đồng/m2).	*Đơn giá thuê đất hằng năm = Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất nhân (x) Giá đất tính tiền thuê đất.* *c) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là từ 0,25% đến 3%.* *Căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất (có xem xét đến yếu tố diện tích đất được phép xây dựng, diện tích không được phép xây dựng mà chỉ sử dụng vào mục đích làm cảnh quan, phụ trợ) sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp.* *b) Giá đất để tính tiền thuê đất là giá đất theo quy định tại Điều 5 Nghị định này; được xác định theo đơn vị đồng/mét vuông (đồng/m2).*	
2. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá: a) Trường hợp tính tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 thì đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được tính như sau: *Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê = (Giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê trong Bảng giá đất / Thời hạn sử dụng đất của giá đất trong bảng giá đất (theo quy định của Chính phủ về giá đất)) x Thời gian thuê đất* b) Trường hợp tính tiền thuê đất đối với các trường hợp quy định tại điểm b, điểm đ khoản 1 Điều 160 Luật Đất	**Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 26 như sau:** *2. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá, giá đất để tính tiền thuê đất là giá đất theo quy định tại Điều 5 Nghị định này; được xác định theo đơn vị đồng/mét vuông (đồng/m2); cụ thể như sau:* *a) Trường hợp trong Phiếu chuyển thông tin của Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông chuyển cho cơ quan thuế không có chi phí xây dựng hạ tầng:* *Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê = (Giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê / Thời hạn sử dụng đất của giá đất trong Bảng giá đất (theo quy định của Chính phủ về giá đất)) x Thời hạn thuê đất*	Sửa đổi để phù hợp với quy định về giá đất tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

đai năm 2024 thì đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là giá đất cụ thể được xác định theo quy định tại Nghị định về giá đất.	*b) Trường hợp trong Phiếu chuyển thông tin của Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông chuyển cho cơ quan thuế có chi phí xây dựng hạ tầng:* *huê đất trả tiền một lần cho cả gian thuê = Đơn giá thuê đất tính theo quy định tại điểm a khoản này - Chi phí xây dựng tính trên 01 m* *Trong đó: Chi phí xây dựng hạ tầng tính trên 01 m2 đất được xác định bằng tổng chi phí xây dựng hạ tầng của dự án chia (:) tổng diện tích đất thực hiện dự án.* *c) Trường hợp giá đất tính tiền thuê đất là giá đất cụ thể thì đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là giá đất cụ thể được xác định theo quy định tại Nghị định về giá đất; trong đó nếu nhà đầu tư thực hiện xây dựng hạ tầng của dự án thì việc xác định giá đất cụ thể có loại trừ chi phí xây dựng hạ tầng (nếu có) được thực hiện theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.".*	
Điều 29. Cơ quan xác định đơn giá thuê đất		
1. Trường hợp cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, căn cứ giá đất cụ thể do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định, giá đất tại Bảng giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức đơn giá thuê đất đối với công trình ngầm, mức đơn giá thuê đất có mặt nước, Phiếu chuyển thông tin do cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển đến, cơ quan Thuế tỉnh, thành phố (đối với tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài), cơ quan Thuế cơ sở (đối với các trường hợp còn lại) xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.	**Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 29 như sau:** *"1. Trường hợp cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, căn cứ giá đất cụ thể do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định, giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, chi phí xây dựng hạ tầng (nếu có), mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức đơn giá thuê đất đối với công trình ngầm, mức đơn giá thuê đất có mặt nước, Phiếu chuyển thông tin do cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển đến, ~~cơ quan~~ Thuế tỉnh, thành phố (đối với tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài), ~~cơ quan~~ Thuế cơ sở (đối với các trường hợp còn lại) xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.*	Để phù hợp với quy định mới về căn cứ tính tiền sử dụng đất tại khoản 1 Điều 5 và giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15; đồng thời, phù hợp với tên gọi của cơ quan thuế sau sắp xếp lại.

Thông báo về đơn giá thuê đất thực hiện theo Mẫu số 03 tại Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định này.	*Thông báo về đơn giá thuê đất thực hiện theo Mẫu số 03 tại Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định này."*	
Điều 30. Tính tiền thuê đất		
4. Trường hợp chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất của dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 thì ngoài số tiền thuê đất phải nộp còn phải nộp bổ sung cho Nhà nước một khoản tiền được tính như sau: a) Trường hợp chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất của dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 thì ngoài số tiền thuê đất phải nộp còn phải nộp bổ sung cho Nhà nước một khoản tiền được tính như sau: *Khoản tiền bổ sung = Diện tích đất tính thu tiền thuê đất được gia hạn sử dụng đất x Giá đất trong Bảng giá đất tại thời điểm cơ quan có thẩm quyền ban hành Quyết định gia hạn sử dụng đất x Tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định x Thời gian gia hạn (tháng) / 12* Trong đó: - Giá đất trong Bảng giá đất và tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất được xác định tương ứng với mục đích sử dụng đất được Nhà nước cho thuê. - Trường hợp thời gian gia hạn không tròn tháng thì từ 15 ngày trở lên được tính tròn 01 tháng, dưới 15 ngày thì không tính khoản tiền bổ sung đối với số ngày này. b) Không áp dụng quy định về khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và quy định miễn, giảm tiền thuê đất đối với khoản tiền quy định tại điểm a khoản	**Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 4 Điều 30 như sau:** *"a) Trường hợp chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất của dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 thì ngoài số tiền thuê đất phải nộp còn phải nộp bổ sung cho Nhà nước một khoản tiền được tính như sau:* *Khoản tiền bổ sung = Diện tích đất tính thu tiền thuê đất được gia hạn sử dụng đất x Giá đất tính tiền thuê đất tại thời điểm cơ quan có thẩm quyền ban hành Quyết định gia hạn sử dụng đất x Tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định x Thời gian gia hạn (tháng) / 12* *Trong đó:* *- Giá đất tính tiền thuê đất nêu trên là giá đất theo quy định tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15, được hướng dẫn tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;* *- Giá đất và tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất được xác định tương ứng với mục đích sử dụng đất được Nhà nước cho thuê;* *- Trường hợp thời gian gia hạn không tròn tháng thì từ 15 ngày trở lên được tính tròn 01 tháng, dưới 15 ngày thì không tính khoản tiền bổ sung đối với số ngày này."*	Sửa đổi để phù hợp với quy định về giá đất tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

này.		
Điều 38. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất		
1. Người được nhà nước cho thuê đất phải làm thủ tục để được giảm tiền thuê đất theo quy định: a) Trường hợp thuộc đối tượng được giảm tiền thuê đất nhưng người được Nhà nước cho thuê đất không làm thủ tục để được giảm tiền thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp chậm làm thủ tục để được giảm tiền thuê đất thì người sử dụng đất chỉ được giảm tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi giảm tiền thuê đất còn lại tính từ thời điểm làm thủ tục hợp lệ để được giảm tiền thuê đất theo quy định; khoảng thời gian chậm làm thủ tục không được giảm tiền thuê đất. b) Trường hợp tại thời điểm làm thủ tục để được giảm tiền thuê đất mà đã hết thời gian được giảm tiền thuê đất theo quy định tại Điều 40 Nghị định này thì người sử dụng đất không được giảm tiền thuê đất.	Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau: *"1. Người được Nhà nước cho thuê đất phải làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất một số năm, giảm tiền thuê đất theo quy định:* *a) Trường hợp thuộc đối tượng được miễn tiền thuê đất một số năm hoặc giảm tiền thuê đất nhưng người được Nhà nước cho thuê đất không làm thủ tục để được miễn, giảm tiền thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp chậm làm thủ tục để được miễn, giảm tiền thuê đất thì người sử dụng đất chỉ được miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất còn lại tính từ thời điểm làm thủ tục hợp lệ để được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định; khoảng thời gian chậm làm thủ tục không được miễn, giảm tiền thuê đất.* *b) Trường hợp tại thời điểm làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất mà đã hết thời gian được miễn tiền thuê đất theo quy định tại Điều 39 Nghị định này thì người sử dụng đất không được miễn tiền thuê đất."*	Sửa đổi để phù hợp với nguyên tắc miễn tiền thuê đất một số năm theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15.
7. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đã được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật mà nay chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng dự án đầu tư gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì xử lý như sau: a) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đã được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật mà nay chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật thì phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với số tiền thuê đất đã được miễn, giảm tại thời điểm cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai năm 2024 và phải nộp khoản tiền bổ sung đối với	Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 7 như sau: *"7. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đã được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật mà nay chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng dự án đầu tư gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì xử lý như sau:* *a) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đã được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật mà nay chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật thì phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với số tiền thuê đất đã được miễn, giảm tại thời điểm cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai và phải nộp khoản tiền bổ sung đối với thời gian kể từ ngày được miễn, giảm tiền thuê đất đến ngày chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo mức tương đương với mức chậm nộp tiền sử dụng đất theo pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ.*	Sửa đổi để phù hợp với quy định về giá đất tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

thời gian kể từ ngày được miễn, giảm tiền thuê đất đến ngày chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo mức tương đương với mức chậm nộp tiền sử dụng đất theo pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ. Việc tính số tiền thuê đất đã được miễn phải trả cho Nhà nước thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 30, Điều 34 Nghị định này theo chính sách và giá đất tại thời điểm cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.	*Việc tính số tiền thuê đất đã được miễn, giảm phải trả cho Nhà nước thực hiện theo chính sách và giá đất trong Bảng giá đất, Hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có) tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất."*	
Điều 41. Trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền thuê đất		
1. Trường hợp được miễn tiền thuê đất thì không thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền thuê đất được miễn theo quy định tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024. Người sử dụng đất được miễn tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền thuê đất. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và được miễn tiền thuê đất một số năm theo quy định tại Điều 39 Nghị định này (hoặc được trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức quy đổi thành số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất) thì trước thời điểm hết thời hạn được miễn tiền thuê đất (hoặc thời điểm kết thúc thời gian hoàn thành nghĩa vụ tài chính do được trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) tối thiểu 06 tháng, người sử dụng đất phải đi làm thủ tục kê khai nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này. Trường hợp người sử dụng đất chậm làm thủ tục kê khai nộp tiền thuê đất theo quy định thì phải nộp số tiền thuê đất truy thu hằng năm theo chính sách và giá đất của từng năm ; đồng thời, phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế tính trên số tiền thuê đất phải nộp đối với thời gian chậm làm thủ tục kê khai nộp tiền thuê đất.	**Sửa đổi, bổ sung Điều 41 như sau:** *"1. Trường hợp được miễn tiền thuê đất cho cả thời gian thuê thì không thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền thuê đất được miễn theo quy định tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024. Người sử dụng đất được miễn tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền thuê đất.* *Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và được miễn tiền thuê đất một số năm theo quy định tại Điều 39 Nghị định này (hoặc được trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức quy đổi thành số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất) thì trước thời điểm hết thời hạn được miễn tiền thuê đất (hoặc thời điểm kết thúc thời gian hoàn thành nghĩa vụ tài chính do được trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) tối thiểu 06 tháng, người sử dụng đất phải đi làm thủ tục kê khai nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này. Trường hợp người sử dụng đất chậm làm thủ tục kê khai nộp tiền thuê đất theo quy định thì phải nộp số tiền thuê đất truy thu hằng năm theo chính sách và giá đất của từng năm; đồng thời, phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế tính trên số tiền thuê đất phải nộp đối với thời gian chậm làm thủ tục kê khai nộp tiền thuê đất.*	Sửa đổi để phù hợp với nguyên tắc miễn tiền thuê đất một số năm theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15.
2. Trường hợp giảm tiền thuê đất, căn cứ vào hồ sơ thuê đất của người thuê đất do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc	*2. Trường hợp miễn tiền tiền thuê đất một số năm, giảm tiền thuê đất, căn cứ vào hồ sơ thuê đất của người thuê đất do Văn phòng đăng ký đất*	Sửa đổi để phù hợp với nguyên tắc miễn tiền thuê đất

cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển đến, đối tượng, mức giảm tiền thuê đất theo quy định, cơ quan thuế tính số tiền thuê đất phải nộp, số tiền thuê đất được giảm và ban hành quyết định giảm tiền thuê đất; cụ thể: a) Trưởng cơ quan thuế tỉnh, thành phố ban hành quyết định giảm tiền thuê đất đối với người thuê đất là tổ chức trong nước; người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài. b) Trưởng cơ quan thuế cơ sở ban hành quyết định giảm tiền thuê đất đối với người thuê đất là hộ gia đình, cá nhân. Quyết định về việc giảm tiền thuê đất thực hiện theo Mẫu số 02 tại Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định này.	*đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển đến, đối tượng, thời gian được miễn, mức giảm tiền thuê đất theo quy định, cơ quan thuế tính số tiền thuê đất phải nộp, số tiền thuê đất được miễn, giảm và ban hành quyết định miễn, giảm tiền thuê đất; cụ thể:* a) Trưởng thuế tỉnh, thành phố ban hành quyết định miễn, giảm tiền thuê đất đối với người thuê đất là tổ chức trong nước, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài. b) Trưởng thuế cơ sở ban hành quyết định miễn, giảm tiền thuê đất đối với người thuê đất là hộ gia đình, cá nhân. *Quyết định về việc miễn, giảm tiền thuê đất thực hiện theo Mẫu số 02 tại Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định này."*	một số năm theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15; đồng thời, phù hợp với tên gọi của cơ quan thuế sau sắp xếp lại.
Điều 42. Trình tự, thủ tục tính tiền thuê đất		
1. Căn cứ hồ sơ địa chính về thuê đất (thông tin diện tích, vị trí, mục đích, hình thức thuê đất, thời hạn thuê đất); quyết định giá đất, đơn giá cho thuê đất xây dựng công trình ngầm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; Bảng giá đất, mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; cơ quan thuế tổ chức việc tính, thu, nộp tiền thuê đất, cụ thể như sau:	**Sửa đổi, bổ sung tiêu đề khoản 1 Điều 42 như sau:** *"1. Căn cứ hồ sơ địa chính về thuê đất (thông tin diện tích, vị trí, mục đích, hình thức thuê đất, thời hạn thuê đất); quyết định giá đất, đơn giá cho thuê đất xây dựng công trình ngầm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, chi phí xây dựng hạ tầng (nếu có), mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; cơ quan thuế tổ chức việc tính, thu, nộp tiền thuê đất như sau:"*	Để phù hợp với quy định mới về căn cứ tính tiền sử dụng đất tại khoản 1 Điều 5 và giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15
Điều 44. Trách nhiệm của cơ quan và người sử dụng đất		
2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai, văn phòng đăng ký đất đai: a) Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (bao gồm thời điểm bàn giao đất thực tế đối với trường hợp tính tiền nộp bổ sung quy định tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định này), thời hạn thuê đất, đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị định này, giá đất cụ thể trong các trường hợp phát sinh nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền nộp bổ	**Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 2 Điều 44 như sau:** *"a) Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (bao gồm thời điểm bàn giao đất thực tế đối với trường hợp tính tiền nộp bổ sung quy định tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định này), thời hạn thuê đất, đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị định này, giá đất cụ thể, giá đất tại bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, chi phí xây dựng hạ tầng (nếu có) trong các trường hợp phát sinh nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền nộp bổ sung theo quy định tại Nghị định này (bao gồm cả trường hợp xác định khoản tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích, trước khi điều chỉnh*	Để phù hợp với quy định mới về căn cứ tính tiền sử dụng đất tại khoản 1 Điều 5 và giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15

sung theo quy định tại Nghị định này (bao gồm cả trường hợp xác định khoản tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích, trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất).	*quy hoạch chi tiết, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất)."*	
Điều 48. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh		
6. Căn cứ trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, xác định giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại các Nghị định về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, về giá đất và quy định về trình tự, thủ tục tính, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này để xây dựng và ban hành Quy định về quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai phù hợp với thực tế của địa phương.	**Sửa đổi, bổ sung khoản 6 Điều 48 như sau:** *"6. Căn cứ trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, xác định giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại các Nghị định về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, về giá đất và quy định về trình tự, thủ tục tính, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này để xây dựng và ban hành Quy định về quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai phù hợp với thực tế của địa phương; trong đó quy định rõ trách nhiệm của người sử dụng đất sau một khoảng thời gian nhất định kể từ khi có các quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất phải thực hiện việc kê khai, đề nghị xác định nghĩa vụ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại cơ quan quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông; quy định rõ thời gian cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải xác định và quyết định giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất."*	Để quy định cụ thể trách nhiệm của UBND cấp tỉnh trong việc xây dựng và ban hành Quy định về quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai phù hợp với điều kiện thực tế từng địa phương. Trong đó có gắn trách nhiệm của người sử dụng đất phối với với cơ quan chức năng tại địa phương trong việc tính, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đấy theo quy định.
Điều 50. Điều khoản chuyển tiếp đối với tiền sử dụng đất		
3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật từng thời kỳ nhưng đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa thanh toán hết nợ tiền sử dụng đất thì thực hiện như sau: a) Đối với hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trước ngày 10 tháng 12 năm 2019 thì tiếp tục thanh toán tiền sử dụng đất còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận (hoặc theo số tiền ghi trên Giấy chứng nhận đã được xác định theo đúng quy	**Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 50 như sau:** *"Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật từng thời kỳ nhưng đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa thanh toán hết nợ tiền sử dụng đất thì tiếp tục thanh toán tiền sử dụng đất còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận (hoặc theo số tiền ghi trên Giấy chứng nhận đã được xác định theo đúng quy định của pháp luật).* *Thời hạn thanh toán nợ tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại*	Sửa đổi, bổ sung để làm rõ quy định về xử lý chuyển tiếp về thanh toán nợ tiền sử dụng đất đối với các trường hợp đã được ghi nợ theo đúng quy định trước ngày 01/8/2024, tránh cách hiểu khác nhau trong tổ chức thực hiện. Theo đó, thời hạn thanh toán nợ tiền sử dụng đất thực hiện theo quy

định của pháp luật). b) Đối với hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất từ ngày 10 tháng 12 năm 2019 đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thanh toán tiền sử dụng đất còn nợ theo số tiền ghi trên Giấy chứng nhận đã được xác định theo đúng quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ trong thời hạn 05 năm kể từ ngày ghi nợ tiền sử dụng đất. Quá thời hạn 05 năm kể từ ngày ghi nợ tiền sử dụng đất thì hộ gia đình, cá nhân thực hiện việc trả nợ theo quy định tại Điều 22 Nghị định này.	*Nghị định của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Nghị định của Chính phủ về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai và Điều 22 Nghị định này."*	định tại Nghị định của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Nghị định của Chính phủ về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai.
Một số nội dung thay thế, bãi bỏ:		
	Thay thế các cụm từ: *"Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất"* tại điểm a khoản 1, điểm a khoản 2, điểm a, điểm b khoản 3, điểm a, điểm b khoản 4 Điều 10; điểm a, điểm b khoản 1, điểm a, điểm b khoản 2, điểm a, điểm b khoản 3, điểm a khoản 4 Điều 11; điểm a khoản 3 Điều 12 và cụm từ *"Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất"* tại điểm b khoản 1, điểm b khoản 2, điểm c, điểm d khoản 3, điểm c, điểm d khoản 4 Điều 10; điểm c khoản 1, điểm c khoản 2, điểm c khoản 3, điểm b khoản 4 Điều 11 **thành** *"Giá đất tính tiền sử dụng đất"*.	Sửa đổi để phù hợp với quy định về giá đất tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15.
Điều 40. Giảm tiền thuê đất 1. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm: a) Giảm 80% tiền thuê đất hằng năm trong cả thời hạn thuê đất đối với đất xây dựng công trình phụ trợ khác trực tiếp phục vụ công tác chạy tàu, đón tiễn hành khách, xếp dỡ hàng hóa của đường sắt; đối với đất xây dựng công trình dịch vụ hàng không, dịch vụ phi hàng không quy định tại điểm b khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 208 Luật Đất đai năm 2024.	Bỏ cụm từ *", dịch vụ phi hàng không"* điểm a khoản 1 Điều 40.	Sửa đổi để đảm bảo phù hợp với quy định về các trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024.