

Số: /2024/NĐ-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO 5

(Kèm theo Công văn số...
BTC-QLCS ngày .../5/2024
của Bộ Tài chính)

NGHỊ ĐỊNH**Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**

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

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

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,

Chính phủ ban hành Nghị định quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Chương I**QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Nghị định này quy định về:

1. Tiền sử dụng đất (bao gồm tính, thu, nộp, miễn, giảm tiền sử dụng đất, xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, ghi nợ tiền sử dụng đất) quy định tại điểm a khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai trong các trường hợp:

a) Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

b) Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

c) Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà phát sinh nghĩa vụ về tiền sử dụng đất.

2. Tiền thuê đất (bao gồm tính, thu, nộp, miễn, giảm tiền thuê đất, xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) quy định tại điểm b khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai trong các trường hợp:

a) Nhà nước cho thuê đất (bao gồm cả đất có mặt nước).

b) Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất và phải nộp tiền thuê đất.

c) Nhà nước cho thuê đất để xây dựng công trình ngầm trong lòng đất có mục đích kinh doanh mà công trình này không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất và đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác, sử dụng công trình ngầm quy định tại Điều 216 Luật Đất đai.

d) Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quyết định cho thuê đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất theo quy định.

3. Tiền nộp bổ sung (tiền sử dụng đất tăng thêm, tiền thuê đất tăng thêm) đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất quy định tại khoản 8 Điều 81, điểm đ khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai.

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

TÍNH, THU, NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Mục 1

TÍNH TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 3. Căn cứ tính tiền sử dụng đất

1. Diện tích đất tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định này.
2. Giá đất tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Nghị định này.
3. Chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 17, 18 và 19 Nghị định này.

Điều 4. Diện tích đất tính tiền sử dụng đất

1. Diện tích tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp được giao, được chuyển mục đích sử dụng đất, được điều chỉnh quy hoạch chi tiết, được chuyển hình thức sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là diện tích đất có thu tiền sử dụng đất ghi trên quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, chuyển hình thức sử dụng đất.

2. Diện tích tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất là diện tích đất được công nhận ghi trong Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính do cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển đến cơ quan thuế theo quy định của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận).

Việc xác định hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở của hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo quy định tại các Điều 141, 195 và 196 Luật Đất đai, Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều thi hành Luật Đất đai và 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.

3. Diện tích tính tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này được tính theo đơn vị mét vuông (m^2).

Điều 5. Giá đất tính tiền sử dụng đất

1. Giá đất tính tiền sử dụng đất là giá đất trong Bảng giá đất (theo quy định tại các điểm a, h và k khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai); được xác định theo đơn vị đồng/mét vuông (đồng/ m^2).

2. Giá đất tính tiền sử dụng đất là giá đất cụ thể (theo quy định tại điểm a, điểm đ khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai) được xác định theo quy định của Chính phủ về giá đất.

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

Điều 6. 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:

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

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 tái định cư thì thời điểm định giá là thời điểm cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất theo tiến độ của dự án đầu tư, tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư theo quy định tại khoản 4 Điều 116 Luật Đất đai thì việc tính tiền sử dụng đất, xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo từng quyết định giao đất.

3. Trường hợp nhà ở nhiều tầng gắn liền với đất được Nhà nước giao trực tiếp cho nhiều đối tượng sử dụng thì tiền sử dụng đất được phân bổ cho từng đối tượng sử dụng.

a) Việc phân bổ tiền sử dụng đất được thực hiện như sau:

$$\frac{\text{Tiền sử dụng đất phân bổ cho từng đối tượng}}{\text{đối tượng}} = \frac{\text{Tiền sử dụng đất tính theo quy định tại khoản 1 Điều này}}{\text{Tổng diện tích sàn sử dụng}} \times \frac{\text{Diện tích sàn sử dụng của từng đối tượng được giao}}{\text{tượng được giao}}$$

Trong đó:

Diện tích sàn sử dụng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Trường hợp nhà có tầng hầm thì 50% diện tích tầng hầm được cộng vào tổng diện tích nhà của các đối tượng sử dụng để tính hệ số phân bổ. Trường hợp diện tích các tầng hầm được xác định là thuộc sở hữu chung của các đối tượng sinh sống trong toà nhà thì diện tích các tầng hầm được phân bổ đều cho các đối tượng sử dụng nhà. Trường hợp diện tích các tầng hầm được xác định là thuộc sở hữu của chủ đầu tư thì diện tích các tầng hầm được phân bổ để tính thu tiền sử dụng đất cho đối tượng là chủ đầu tư.

b) Việc phân bổ tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản này không áp dụng đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.

c) Việc phân bổ tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản này không bắt buộc áp dụng đối với trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử

dụng đất cho tổ chức kinh tế để thực hiện dự án xây dựng nhà ở nhiều tầng để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê.

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, 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:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng đất khi} \\ \text{chuyển mục đích sử} \\ \text{dụng đất} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng đất của loại} \\ \text{đất sau khi chuyển mục} \\ \text{đích sử dụng đất} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng đất, tiền} \\ \text{thuê đất của loại đất} \\ \text{thuộc phạm vi thực hiện} \\ \text{dự án trước khi chuyển} \\ \text{mục đích sử dụng đất} \\ \text{(nếu có)} \end{array}$$

Trong đó:

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

$$\begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng đất} \\ \text{của loại đất sau} \\ \text{khi chuyển mục} \\ \text{đích sử dụng đất} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Diện tích đất tính tiền sử} \\ \text{dụng đất sau khi chuyển} \\ \text{mục đích theo quy định tại} \\ \text{Điều 4 Nghị định này} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Giá đất tính tiền sử} \\ \text{dụng đất theo quy định} \\ \text{tại khoản 2 Điều 5} \\ \text{Nghị định này} \end{array}$$

- Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của 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.

2. Tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau:

a) Trường hợp đất trước khi chuyển mục đích là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà người sử dụng đất là tổ chức được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm (hàng năm) thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất bằng không (= 0).

b1) Trường hợp 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 thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau:

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

b2) 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:

$$\text{Tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất nông nghiệp được chuyển mục đích sử dụng đất}}{\text{Giá đất tương ứng của loại đất nông nghiệp}}$$

c) Trường hợp đất trước khi chuyển mục đích là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (mà người sử dụng đất trước đó đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về 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 phi nông nghiệp tương ứng của thời hạn 70 năm.

d) Trường hợp dự án sau khi chuyển mục đích có nhiều hình thức sử dụng đất thì việc xử lý đối với tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại điểm b và điểm c khoản này được thực hiện như sau:

d1) Trường hợp dự án vừa có hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất vừa có hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì toàn bộ tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại điểm b, điểm c khoản này được trừ vào số tiền sử dụng đất của dự án.

d2) Trường hợp dự án vừa có hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, vừa có hình thức thuê đất, vừa có hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì toàn bộ tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm b và c khoản này được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án theo nguyên tắc phân bổ vào các phần diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo tỷ lệ diện tích của từng phần trong tổng diện tích phải thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

3. Tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều này được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính cho từng dự án để tính số chênh lệch tiền sử dụng đất hoặc tiền sử dụng đất và tiền thuê đất (đối với dự án

có nhiều hình thức sử dụng đất) nhưng không vượt quá số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án sau khi chuyển mục đích sử dụng đất.

4. 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 là giá đất quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 5 Nghị định này và theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất được tính tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

5. Trường hợp với tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài thoả thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai mà phải chuyển mục đích sử dụng đất thì tính tiền sử dụng đất theo quy định tại các khoản 1,2 và 3 Điều này.

Điều 8. Tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng sang đất ở thì tiền sử dụng đất tính như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng đất khi} \\ \text{chuyển mục đích sử} \\ \text{dụng đất sang đất ở} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng đất của loại} \\ \text{đất sau khi chuyển mục} \\ \text{đích sử dụng đất} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng đất, tiền} \\ \text{thuê đất của loại đất} \\ \text{trước khi chuyển mục} \\ \text{đích sử dụng đất (nếu có)} \end{array}$$

Trong đó:

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

$$\begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng đất} \\ \text{của loại đất sau} \\ \text{khi chuyển mục} \\ \text{đích sử dụng đất} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Diện tích đất tính tiền sử} \\ \text{dụng đất sau khi chuyển} \\ \text{mục đích theo quy định tại} \\ \text{Điều 4 Nghị định này} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Giá đất tính tiền sử} \\ \text{dụng đất theo quy định} \\ \text{tại khoản 1 Điều 5} \\ \text{Nghị định này} \end{array}$$

- Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất 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.

2. Trường hợp 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 thì khoản tiền được trừ được tính bằng diện tích đất nhân (x) với giá đất nông nghiệp tương ứng trong Bảng giá đất.

3. Trường hợp 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.

b) Đất trước khi chuyển mục đích là đất thuê trả tiền thuê đất hằng năm thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính bằng không (=0).

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:

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

Trong đó, 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 Điều này không tròn năm thì tính theo tháng; thời gian không tròn tháng thì 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.

4. Giá đất để tính tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này là giá đất quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định này và theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất được tính tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 9. Tính tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 4, 5, 6 và 7 Điều 137 Luật Đất đai

1. Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 4 Điều 137 Luật Đất đai mà chưa nộp tiền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

a) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có thông báo nộp tiền sử dụng đất nhưng người sử dụng đất chưa nộp thì nay phải nộp tiền sử dụng

đất theo số đã được thông báo; đồng thời phải nộp tiền chậm nộp tiền sử dụng đất tính trên số tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế tương ứng với từng thời kỳ.

b) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa có thông báo nộp tiền sử dụng đất theo quy định thì nay tính tiền sử dụng đất phải nộp và khoản nộp bổ sung theo nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai và quy định tại khoản 2 Điều 50 của Nghị định này; trong đó, thời điểm tính tiền sử dụng đất được xác định theo thời điểm ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai. Trường hợp thời điểm trên giấy tờ về quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2005 thì tiền sử dụng đất được tính theo giá đất của năm 2005 tại Bảng giá đất.

Trường hợp tiền sử dụng đất và khoản phải nộp bổ sung quy định tại điểm này vượt quá số tiền sử dụng đất tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật thì được tính theo giá đất và chính sách tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ.

2. Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 5 Điều 137 Luật Đất đai thì phải thực hiện nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí (nếu có) theo quy định pháp luật về thuế, phí, lệ phí. Riêng đối với trường hợp người được ghi tên trên giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 137 Luật Đất đai mà chưa nộp tiền sử dụng đất thì ngoài nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí, hộ gia đình, cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận còn phải nộp tiền sử dụng đất được tính theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 6 Điều 137 Luật Đất đai mà tại bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có nội dung giải quyết về tiền sử dụng đất thì thực hiện theo văn bản đó.

Trường hợp tại các văn bản nêu trên không có nội dung giải quyết về tiền sử dụng đất thì tùy theo nguồn gốc, giấy tờ, thời điểm sử dụng đất, việc tính nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, các khoản thuế, phí, lệ phí (nếu có) được thực hiện theo quy định tại khoản 6 Điều 137 Luật Đất đai và quy định tương ứng tại các khoản 1, 2 và 4 Điều 9, các Điều 10, 11, 12 và 13 của Nghị định này.

4. Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 7 Điều 137 Luật Đất đai thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 137 Luật Đất đai mà không phải nộp tiền sử dụng đất thì khi được cấp Giấy chứng nhận phải thực hiện nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí (nếu có) theo quy định của pháp luật về thuế, phí, lệ phí và pháp luật có liên quan.

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 137 Luật Đất đai mà người chuyển nhượng chưa nộp tiền sử dụng đất thì ngoài việc phải thực hiện nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí (nếu có) theo quy định của pháp luật về thuế, phí, lệ phí và pháp luật có liên quan, hộ gia đình, cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận còn phải nộp tiền sử dụng đất được tính theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 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

1. Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 nay được cấp Giấy chứng nhận quy định tại điểm a, điểm d khoản 1 Điều 138 Luật Đất đai thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

a) Đối với phần diện tích đất vượt hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm a khoản 1 Điều 138 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất vượt hạn mức được công nhận đất ở}}{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}} \times 20\%$$

b) Đối với phần diện tích đất có hiện trạng là đất nông nghiệp, trường hợp người sử dụng đất đề nghị được công nhận và được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 138 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất của loại đất được công nhận}}{\text{Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất}} \times 30\%$$

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 nay được cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản 2 Điều 138 Luật Đất đai, nay được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

a) Đối với phần diện tích đất vượt hạn mức công nhận đất ở nay được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 138 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất vượt hạn mức được công nhận đất ở}}{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}} \times 40\%$$

b) Đối với phần diện tích đất có hiện trạng là đất nông nghiệp, người sử dụng đất đề nghị được công nhận và được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 138 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất của loại đất được công nhận}}{\text{Diện tích đất của loại đất được công nhận}} \times \frac{\text{Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất}} \times 50\%$$

3. Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nay được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

a) Đối với phần diện tích đất được công nhận trong hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai, nay được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất được công nhận trong hạn mức giao đất ở}}{\text{Diện tích đất được công nhận trong hạn mức giao đất ở}} \times \frac{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}} \times 20\%$$

b) Đối với phần diện tích đất được công nhận vượt hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai, nay được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất được công nhận vượt hạn mức giao đất ở}}{\text{Diện tích đất được công nhận vượt hạn mức giao đất ở}} \times \frac{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}} \times 50\%$$

c) Đối với thửa đất có sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ, nay được công nhận và cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất của loại đất được công nhận}}{\text{Diện tích đất của loại đất được công nhận}} \times \frac{\text{Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất}} \times 60\%$$

d) Đối với phần diện tích đất có hiện trạng là đất nông nghiệp, trường hợp người sử dụng đất đề nghị được công nhận và được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích phi nông nghiệp theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất của loại đất được công nhận}}{\text{Diện tích đất của loại đất được công nhận}} \times \frac{\text{Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất}} \times 60\%$$

4. Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nay được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

a) Đối với phần diện tích đất được công nhận trong hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai, nay được Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất được công nhận trong hạn mức giao đất ở}}{\text{Diện tích đất được công nhận trong hạn mức giao đất ở}} \times \frac{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}} \times 40\%$$

b) Đối với phần diện tích đất được công nhận vượt hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai, nay được Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất được công nhận vượt hạn mức giao đất ở}}{\text{Diện tích đất được công nhận vượt hạn mức giao đất ở}} \times \frac{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}} \times 70\%$$

c) Đối với thửa đất có sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ, nay được công nhận và cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất của loại đất được công nhận}}{\text{Diện tích đất của loại đất được công nhận}} \times \frac{\text{Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất}} \times 70\%$$

d) Đối với phần diện tích đất có hiện trạng là đất nông nghiệp, trường hợp người sử dụng đất đề nghị được công nhận và được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích phi nông nghiệp theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất của loại đất được công nhận}}{\text{Diện tích đất của loại đất được công nhận}} \times \frac{\text{Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất}} \times 70\%$$

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.

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

1. Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở theo quy định tại khoản 1, điểm c khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

a) Đối với phần diện tích đất được công nhận trong hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất được công nhận trong hạn mức giao đất ở}}{\text{Diện tích đất được công nhận trong hạn mức giao đất ở}} \times \frac{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}} \times 10\%$$

b) Đối với phần diện tích đất được công nhận vượt hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất được công nhận vượt hạn mức giao đất ở}}{\text{Diện tích đất được công nhận vượt hạn mức giao đất ở}} \times \frac{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}} \times 30\%$$

c) Đối với phần diện tích đất nay được công nhận và cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp (nếu có) theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về việc cấp giấy chứng nhận:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất của loại đất được công nhận}}{\text{Diện tích đất của loại đất được công nhận}} \times \frac{\text{Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất}} \times 40\%$$

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở theo quy định tại khoản 1, điểm c khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

a) Đối với phần diện tích đất được công nhận trong hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất được công nhận trong hạn mức giao đất ở}}{\text{Diện tích đất được công nhận trong hạn mức giao đất ở}} \times \frac{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}} \times 20\%$$

b) Đối với phần diện tích đất được công nhận vượt hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất được công nhận vượt hạn mức giao đất ở}}{\text{Diện tích đất được công nhận vượt hạn mức giao đất ở}} \times \frac{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}} \times 50\%$$

c) Đối với phần diện tích đất nay được công nhận và cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp (nếu có) theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về việc cấp giấy chứng nhận:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất của loại đất được công nhận}}{\text{Diện tích đất của loại đất được công nhận}} \times \frac{\text{Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất}} \times 60\%$$

3. Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở theo quy định tại khoản 1, điểm c khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

a) Đối với phần diện tích đất được công nhận trong hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất được công nhận trong hạn mức giao đất ở}}{\text{Diện tích đất được công nhận trong hạn mức giao đất ở}} \times \frac{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}} \times 30\%$$

b) Đối với phần diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất được công nhận vượt hạn mức giao đất ở}}{\text{Diện tích đất được công nhận vượt hạn mức giao đất ở}} \times \frac{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}} \times 60\%$$

c) Đối với phần diện tích đất nay được công nhận và cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp (nếu có) theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về việc cấp giấy chứng nhận:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất của loại đất được công nhận}}{\text{Diện tích đất của loại đất được công nhận}} \times \frac{\text{Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất}} \times 70\%$$

4. Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở theo quy định tại khoản 1, điểm c

khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

a) Đối với phần diện tích đất được công nhận là đất ở (trong hạn mức giao đất ở, vượt hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai):

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất được công nhận là đất ở}}{\text{Diện tích đất được công nhận là đất ở}} \times \frac{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}} \times 80\%$$

b) Đối với phần diện tích đất nay được công nhận và cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp (nếu có) theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về việc cấp giấy chứng nhận:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất của loại đất được công nhận}}{\text{Diện tích đất của loại đất được công nhận}} \times \frac{\text{Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất}} \times 80\%$$

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.

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

1. Hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 140 Luật Đất đai thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

a) Trường hợp được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất đã được giao nằm trong hạn mức được công nhận đất ở theo quy định tại khoản 5 Điều 141 Luật Đất đai thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Luật Đất đai.

b) Trường hợp được cấp Giấy chứng nhận đối với đất đã được giao vượt hạn mức được công nhận đất ở theo quy định tại khoản 5 Điều 141 Luật Đất đai, phần diện tích đất có hiện trạng là đất nông nghiệp được công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp thì tiền sử dụng đất được tính theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị định này. Trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều này thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 140 Luật Đất đai thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

a) Trường hợp không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất thì tiền sử dụng đất được tính theo quy định tại khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai và khoản 3 Điều 10 Nghị này.

b) Trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp đủ tiền để được sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều này thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

c) Trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất nhưng mức thu đã nộp để được sử dụng đất thấp hơn mức thu quy định của pháp luật tại thời điểm nộp tiền thì số tiền đã nộp được quy đổi ra tỷ lệ % diện tích đất đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm đã nộp tiền; tiền sử dụng đất của phần diện tích đất còn lại được tính theo quy định tại điểm a khoản này theo chính sách và giá đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ.

3. Hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 140 Luật Đất đai thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

a) Trường hợp không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất thì tiền sử dụng đất của phần diện tích được công nhận là đất ở được tính như sau:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất được công nhận là đất ở}}{\text{Diện tích đất ở quy định}} \times \text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất} \times 70\%$$

b) Trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp đủ tiền để được sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều này thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

c) Trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất nhưng mức thu đã nộp để được sử dụng đất thấp hơn mức thu quy định của pháp luật tại thời điểm nộp tiền thì số tiền đã nộp được quy đổi ra tỷ lệ % diện tích đất đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm đã nộp tiền; tiền sử dụng đất của phần diện tích đất còn lại được tính theo quy định tại điểm a khoản này theo chính sách và giá đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 4 Điều 140 Luật Đất đai thì tiền sử dụng đất phải nộp được tính bằng 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở được cấp Giấy chứng nhận tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo giá đất ở quy định khoản 1 Điều 5 Nghị định này. Trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất theo quy định thì được trừ số tiền đã nộp vào tiền sử dụng đất phải nộp; mức trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp.

5. Giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất khi tính tiền sử dụng đất quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này bao gồm:

a) Biên lai, phiếu thu, hóa đơn thu tiền để được sử dụng đất, thu tiền đền bù theo Quyết định số 186/HĐBT ngày 31 tháng 5 năm 1990 của Hội đồng Bộ trưởng về đền bù thiệt hại đất nông nghiệp, đất có rừng khi chuyển sang sử dụng vào mục đích khác.

b) Biên lai, phiếu thu, hóa đơn thu tiền theo Thông tư số 60/TC-TCT ngày 16 tháng 7 năm 1993 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý thu đối với việc bán nhà thuộc sở hữu nhà nước, việc cấp quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở và công trình.

c) Biên lai, phiếu thu, hóa đơn chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc của cơ quan, tổ chức đã giao đất không đúng thẩm quyền.

d) Trường hợp giấy tờ tại điểm a, b và c khoản này bị mất, thất lạc nhưng tại Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc cơ quan, tổ chức đã giao đất không đúng thẩm quyền còn Giấy tờ (hồ sơ) lưu trữ và ghi chép về việc người sử dụng đất đã nộp tiền để được sử dụng đất thì người sử dụng đất đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận hoặc sao y bản chính. Bản xác nhận hoặc sao y bản chính tại điểm d này được công nhận là giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức như giấy tờ tại điểm a, b và c khoản này.

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.

Điều 13. Tính tiền sử dụng đất khi điều chỉnh quyết định giao đất quy định tại điểm c khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai

1. Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quyết định giao đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai mà làm thay đổi diện tích tính thu tiền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất tăng thêm được tính bằng diện tích đất tăng thêm nhân với (x) giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất.

2. Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quyết định giao đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai mà làm thay đổi mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất thì tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 7, Điều 8 Nghị định này tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quyết định giao đất.

3. Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quyết định giao đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 155 do thay đổi quy hoạch chi tiết thì tiền sử dụng đất được tính theo quy định tại Điều 14 Nghị định này tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quyết định giao đất.

Điều 14. Tính tiền sử dụng đất khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo đúng quy định của pháp luật mà không thay đổi quyết định giao đất quy định tại điểm d khoản 3 Điều 155, điểm đ khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai

1. Trường hợp người sử dụng đất đề nghị và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án theo đúng quy định của pháp luật mà làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất, vị trí từng loại đất, hệ số sử dụng đất thì phải tính lại tiền sử dụng đất như sau:

a) Trường hợp dự án trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết không thuộc trường hợp Nhà nước giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất:

a1) Trường hợp trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án, người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất theo quy định:

Khi có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì tiền sử dụng đất được tính lại đối với toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết mới theo quy định của pháp luật tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án; số tiền sử dụng đất đã nộp được trừ vào tiền sử dụng đất sau khi tính lại, mức được trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp.

a2) Trường hợp trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án, người sử dụng đất chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất theo quy định:

Người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất được tính lại đối với toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết mới theo quy định của pháp luật tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án; số tiền sử dụng đất đã nộp (nếu có) được trừ vào tiền sử dụng đất sau khi tính lại, mức được trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp; đồng thời người sử dụng đất phải nộp tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất.

b) Trường hợp dự án trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết thuộc trường hợp Nhà nước giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất

Khi có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \left[\begin{array}{l} \text{Số tiền sử dụng đất được tính} \\ \text{lại đối với toàn bộ dự án theo} \\ \text{quy hoạch chi tiết sau khi điều} \\ \text{chỉnh theo quy định của pháp} \\ \text{luật tại thời điểm cơ quan nhà} \\ \text{nước có thẩm quyền quyết định} \\ \text{điều chỉnh quy hoạch chi tiết.} \end{array} \right] - \left[\begin{array}{l} \text{Số tiền sử} \\ \text{dụng đất} \\ \text{được tính} \\ \text{theo giá} \\ \text{khởi} \end{array} \right] \times \frac{\text{Giá trúng} \\ \text{đấu giá}}{\text{Giá khởi} \\ \text{điểm}}$$

2. Trường hợp do yêu cầu quản lý, Nhà nước điều chỉnh quy hoạch chi tiết hoặc điều chỉnh quy hoạch chung, quy hoạch phân khu mà làm thay đổi quy hoạch chi tiết mà làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất, vị trí từng loại đất, hệ số sử dụng đất dẫn đến tăng, giảm tiền sử dụng đất thì xử lý như sau:

a) Khi được Nhà nước ban hành quyết định cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án dẫn đến tăng tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp bổ sung một khoản tiền sử dụng đất được tính bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo quy hoạch chi tiết sau và quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch. Việc tính số tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.

b) Khi được Nhà nước ban hành quyết định cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án dẫn đến giảm tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất được hoàn trả tiền sử dụng đất được tính bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo quy hoạch chi tiết trước và quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch. Việc tính số tiền chênh lệch được thực hiện theo quy định tại điểm 1 khoản này.

Việc hoàn trả tiền sử dụng đất quy định tại điểm này được thực hiện dưới hình thức hoàn trả trực tiếp hoặc bù trừ vào nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất với Nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước và pháp luật về quản lý thuế.

3. Trường hợp dự án sau khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết có nhiều hình thức sử dụng đất (giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất) thì phải tính lại tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này và tính lại tiền thuê đất theo quy định tại Điều 36 Nghị định này. Việc xử lý đối với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp (nếu có) được thực hiện theo nguyên tắc: Số tiền sử dụng đất đã nộp (nếu có) được trừ vào tiền sử dụng đất tính lại; số tiền thuê đất đã nộp (nếu có) được trừ vào tiền thuê đất tính lại nhưng không vượt quá số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

4. Trường hợp với tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài đã thoả thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai mà phải điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án thì tính tiền sử dụng đất theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

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

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 thì ngoài số tiền sử dụng đất phải nộp còn phải nộp bổ sung cho Nhà nước một khoản tiền được tính như sau:

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

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

2. Không áp dụng quy định về khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và quy định miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với khoản tiền quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 16. Xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Điều 94 Luật Đất đai

1. Trường hợp Quỹ phát triển đất ứng vốn cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất thì kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được xử lý như sau:

Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và không được miễn tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật. Việc hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho Quỹ phát triển đất do ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về quỹ phát triển đất, pháp luật về ngân sách nhà nước.

Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà được miễn tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vào ngân sách nhà nước và được tính số tiền này vào chi phí đầu tư của dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai. Việc hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho Quỹ phát triển đất do ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về quỹ phát triển đất, pháp luật ngân sách nhà nước.

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 Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai thực hiện như sau:

a) Người sử dụng đất phối hợp với Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập và nộp Hồ sơ đề nghị khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cùng với hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất

tại Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông. Hồ sơ gồm:

a1) Văn bản của người thực hiện dự án đề nghị được khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 01 bản chính;

a2) Phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt: 01 bản sao;

a3) Chứng từ chuyển tiền của người thực hiện dự án cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng: 01 bản sao;

a4) Bảng kê thanh toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập; trong đó có các nội dung về số tiền đã chi trả, số chứng từ chi trả, ngày, tháng chi tiền, người nhận tiền,...: 01 bản chính.

b) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông chuyên các hồ sơ quy định tại điểm a khoản này cho Ủy ban nhân dân cấp huyện.

c) Căn cứ vào chứng từ, hồ sơ quy định tại điểm b khoản này, trong thời hạn 30 ngày, Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện rà soát và có văn bản xác nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất gửi cho cơ quan thuế thực hiện việc trừ số tiền ứng trước vào tiền sử dụng đất.

d) Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu và các thông tin quy định tại điểm a khoản này. Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu về số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất để làm căn cứ cho cơ quan thuế thực hiện việc trừ số tiền ứng trước vào tiền sử dụng đất tại điểm c khoản này.

3. Trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, 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 mà dự án đầu tư có nhiều hình thức sử dụng đất (giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất) thì việc khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được tính theo từng loại diện tích. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao đất không thu tiền sử dụng đất được phân bổ vào các phần diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo tỷ lệ diện tích của từng phần trong tổng diện tích phải thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để thực hiện khấu trừ theo quy định.

Không thực hiện phân bổ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định tại khoản này vào tiền thuê đất của phần diện tích xây dựng công trình ngầm

(không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) hoặc của phần ngầm công trình xây dựng trên mặt đất mà có phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt ra ngoài phần diện tích đất trên bề mặt.

Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư còn lại chưa được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có) thì được tính vào chi phí đầu tư của dự án.

Mục 2

MIỄN, GIẢM TIỀN 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.

1. Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 18, Điều 19 Nghị định này thì chỉ được miễn hoặc giảm một lần trong trường hợp được Nhà nước giao đất để làm nhà ở hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất khác sang đất ở hoặc được công nhận vào mục đích đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Trong một hộ gia đình có nhiều thành viên thuộc đối tượng được giảm tiền sử dụng đất thì được cộng các mức giảm của từng thành viên thành mức giảm chung của cả hộ, nhưng mức giảm tối đa không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp.

3. Trong trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được hưởng cả miễn và giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này hoặc các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan thì được miễn tiền sử dụng đất. Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được giảm tiền sử dụng đất nhưng có nhiều mức giảm khác nhau quy định tại Nghị định này và văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan thì được hưởng mức giảm cao nhất.

4. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất chỉ được thực hiện trực tiếp với đối tượng được miễn, giảm.

Việc giảm tiền sử dụng đất được tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại các Điều 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Nghị định này. Người sử dụng đất nộp giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Không áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp giao đất tái định cư thực hiện theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

6. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định, sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định giao 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 nộp ngân sách nhà nước số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm. Việc thu hồi số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm thực hiện như sau:

a) Số tiền sử dụng đất được miễn, giảm phải thu hồi được tính theo giá đất tại Bảng giá đất tính tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất cộng (+) với khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ.

b) Thời gian tính tiền chậm nộp quy định tại điểm a khoản này tính từ thời điểm được miễn, giảm tiền sử dụng đất đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm;

c) Cơ quan Thuế thu hồi số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm.

7. Trường hợp người sử dụng đất phải hoàn trả tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm theo quy định tại khoản 6 Điều này mà đã ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì khi hoàn trả tiền sử dụng đất được trừ (đối với trường hợp đã được miễn tiền sử dụng đất) hoặc tiếp tục được trừ (đối với trường hợp được giảm tiền sử dụng đất) kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước vào tiền sử dụng đất phải hoàn trả theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai và khoản 2, khoản 3 Điều 16 Nghị định này. Trường hợp kinh phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư đã được tính vào chi phí đầu tư của dự án thì không được trừ vào tiền sử dụng đất.

8. Đối với việc xác định miễn, giảm tiền sử dụng đất cho hộ gia đình cá nhân thì địa bàn (vùng) có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn quy định tại Điều 18, Điều 19 Nghị định này là thôn, xã, huyện theo quy định hoặc quyết định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ hoặc của cơ quan, người được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao, phân cấp, ủy quyền.

Việc xác định người nghèo được thực hiện theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ; việc xác định hộ gia đình hoặc cá nhân là người dân tộc thiểu số được thực hiện theo quy định hoặc quyết định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.

Đối với việc ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư: Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư, lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

9. Việc miễn tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng được thực hiện theo quy định của pháp luật về người có công.

10. Trường hợp tổ chức trong nước 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) 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 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 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 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.

b) Trường hợp chuyển nhượng 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 gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thực hiện như sau:

- Trường hợp số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm không tính vào giá chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng tiếp tục thực hiện dự án thì người nhận chuyển nhượng tiếp tục được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đầu tư cho thời gian còn lại của dự án.

- Trường hợp người nhận chuyển nhượng không tiếp tục thực hiện dự án thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định đối với dự án sau chuyển nhượng. Trường hợp người chuyển nhượng đã thực hiện một phần nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất thì người nhận chuyển nhượng được kế thừa phần nghĩa vụ mà người chuyển nhượng đã nộp.

Điều 18. Miễn tiền sử dụng đất

Miễn tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

1. Miễn tiền sử dụng đất khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) trong hạn mức đất ở cho người sử dụng đất trong các trường hợp sau:

a) Để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với thương binh hoặc bệnh binh không có khả năng lao động, hộ gia đình liệt sỹ không còn lao động chính;

b) Người nghèo, hộ gia đình hoặc cá nhân là người dân tộc thiểu số sinh sống tại các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo.

c) Đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người.

d) Giao đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở và không có chỗ ở nào khác trong địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất bị thu hồi.

2. Miễn tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở khi cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với đất do chuyển mục đích sử dụng từ đất không phải là đất ở sang đất ở do tách hộ đối với hộ gia đình là người dân tộc thiểu số, hộ nghèo tại các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn vùng đồng bào dân tộc và miền núi theo Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ quy định.

3. Miễn tiền sử dụng đất đối với đất ở trong hạn mức giao đất ở (bao gồm giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận cho người đang sử dụng đất) đối với hộ gia đình người có công với cách mạng mà thuộc diện được miễn tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về người có công.

Miễn tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.

4. Việc miễn tiền sử dụng đất trong các trường hợp khác quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai do các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề xuất gửi Bộ Tài chính để tổng hợp trình Chính phủ quy định sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

5. Đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất mà không phải làm thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất và không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất được miễn theo quy định tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai thì khi làm thủ tục giao đất; cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm thống kê, tổng hợp các trường hợp được miễn tiền sử dụng đất.

Trong quá trình thực hiện, cơ quan, người có thẩm quyền phát hiện người đã được miễn tiền sử dụng đất không đáp ứng điều kiện để được miễn tiền sử dụng đất thì cơ quan, người có thẩm quyền gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai để phối hợp với các cơ quan chức năng kiểm tra, rà soát, xác định việc đáp ứng các điều kiện về ưu đãi miễn tiền sử dụng đất.

Nếu người đã được miễn tiền sử dụng đất không đáp ứng điều kiện để được miễn tiền sử dụng đất thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai báo cáo Ủy

ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi việc miễn tiền sử dụng đất và chuyên thông tin cho cơ quan thuế để phối hợp tính, thu, nộp số tiền thuê đất phải nộp (không được miễn) theo chính sách và giá đất tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất và khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Điều 19. Giảm tiền sử dụng đất

1. Giảm 50% tiền sử dụng đất khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, chuyên mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với người nghèo, hộ gia đình hoặc cá nhân là người dân tộc thiểu số tại các địa bàn không thuộc địa bàn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 18 Nghị định này.

2. Giảm 50% tiền sử dụng đất với đất ở cho các đối tượng quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 124 của Luật Đất đai đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo hoặc huyện đảo không có đơn vị hành chính cấp xã thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

3. Giảm 30% tiền sử dụng đất đối với đất ở cho các đối tượng quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 124 của Luật Đất đai đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo hoặc huyện đảo không có đơn vị hành chính cấp xã thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

4. Giảm tiền sử dụng đất đối với đất ở trong hạn mức giao đất ở (bao gồm giao đất, chuyên mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận cho người đang sử dụng đất) đối với người có công với cách mạng mà thuộc diện được giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về người có công.

5. Giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đầu tư và pháp luật có liên quan đối với trường hợp sử dụng đất thực hiện 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 theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai;

a) Giảm 50% tiền sử dụng đất trong trường hợp dự án được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

b) Giảm 30% tiền sử dụng đất trong trường hợp dự án được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

c) Giảm 20% tiền sử dụng đất trong trường hợp dự án không thuộc các địa bàn quy định tại điểm a, điểm b khoản này.

6. Căn cứ vào hồ sơ, giấy tờ về đất đai do cơ quan quản lý nhà nước về đất đai chuyển sang theo quy định của pháp luật, cơ quan thuế tính số tiền sử dụng đất phải nộp và số tiền sử dụng đất được giảm. Việc giảm tiền sử dụng đất được thực hiện cùng với việc tính tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại Điều 20 Nghị định này.

7. Việc giảm tiền sử dụng đất trong các trường hợp khác quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai do các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề

xuất gửi Bộ Tài chính tổng hợp trình Chính phủ quy định sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

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

a) Cục trưởng Cục thuế 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) Chi cục trưởng Chi cục thuế, Chi cục thuế khu vực xác định và ban hành quyết định giảm tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân.

Mục 3

TÍNH TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT PHẢI NỘP

Điều 20. Tính tiền sử dụng đất phải nộp

1. Trường hợp người sử dụng đất không được miễn, giảm tiền sử dụng đất, không thuộc trường hợp được hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì tiền sử dụng đất phải nộp là tiền sử dụng đất được tính theo quy định tại các Điều 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 và 15 Nghị định này.

2. Trường hợp người sử dụng đất được giảm tiền sử dụng đất, được hoàn kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì tiền sử dụng đất phải nộp được tính như sau:

| | | | | | | |
|----------------------------------|---|--|---|--|---|--|
| <i>Tiền sử dụng đất phải nộp</i> | = | <i>Tiền sử dụng đất được tính theo quy định tại khoản 1 Điều này</i> | - | <i>Tiền sử dụng đất được giảm theo quy định tại Điều 19 Nghị định này (nếu có)</i> | - | <i>Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 16 Nghị định này (nếu có)</i> |
|----------------------------------|---|--|---|--|---|--|

Mục 4

THU, NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

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 ngoài, người 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 của Chính phủ về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Văn phòng đăng ký đất đai chuyển Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ về tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

b) Cơ quan thuế căn cứ các hồ sơ do bộ phận một cửa liên thông chuyển sang, gồm:

b1) Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai (thông tin về người sử dụng đất, diện tích đất, vị trí đất, mục đích sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất và giá đất cụ thể trong trường hợp phải xác định giá đất cụ thể) do Văn phòng đăng ký đất đai chuyển đến.

b2) Quyết định giao đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền về phê duyệt giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất của dự án hoặc Bảng giá đất.

b3) Văn bản của Ủy ban nhân dân cấp huyện xác nhận số kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất (trong trường hợp người thực hiện dự án ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư). Trường hợp đề nghị khấu trừ tiền sử dụng đất (trong trường hợp người thực hiện dự án ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) thì Hồ sơ thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Nghị định này.

b4) Văn bản của người sử dụng đất đề nghị được giảm tiền sử dụng đất và Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được giảm tiền sử dụng đất theo Mẫu quy định tại pháp luật về quản lý thuế (nếu thuộc trường hợp được giảm tiền sử dụng đất);

Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ quy định tại khoản này Cơ quan thuế tính tiền sử dụng đất phải nộp, ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất theo quy định (Thông báo nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo Mẫu số 01a hoặc Mẫu số 01b 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 và phân chia nguồn thu ngân sách nhà nước theo quy định

c) Trường hợp chưa đủ cơ sở để tính số tiền sử dụng đất và các khoản phải nộp khác thì trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan thuế phải thông báo bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông và thông báo bằng văn bản đến Ủy ban nhân dân cấp huyện (trường hợp có nội dung đề nghị khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) để bổ sung hồ sơ; sau khi có đủ hồ sơ hợp lệ thì cơ quan thuế phải tính và ban hành thông báo nộp tiền sử

dụng đất chậm nhất sau 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung. Đồng thời cơ quan thuế lập hồ sơ theo dõi tình hình thu, nộp tiền sử dụng đất theo Mẫu số 05 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.

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

d) Người sử dụng đất thực hiện nộp tiền sử dụng đất tại cơ quan Kho bạc nhà nước theo thông báo của cơ quan thuế.

đ) Sau khi thu tiền sử dụng đất, cơ quan Kho bạc Nhà nước gửi văn bản đã nộp tiền sử dụng đất cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai để làm căn cứ báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất cho người sử dụng đất theo quy định. Việc giao đất chỉ được thực hiện khi người sử dụng đất đã nộp đủ tiền sử dụng đất theo quy định.

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân:

a) Căn cứ quyết định giao đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định chuyển hình thức sử dụng đất, Đơn đề nghị (văn bản) công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, hộ gia đình và các hồ sơ khác theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về đăng ký, 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 để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai cho cơ quan thuế để tính nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đăng ký, cấp Giấy chứng nhận.

b) Căn cứ Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai (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 quyền sử dụng đất hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai gửi đến; căn cứ Bảng giá đất mức giảm tiền thuê 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, 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 để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai (Văn phòng đăng ký đất đai) theo quy định (Quyết định 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 và phân chia nguồn thu ngân sách nhà nước theo quy định.

c) Trường hợp chưa đủ cơ sở để tính tiền sử dụng đất và các khoản phải nộp khác thì trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan thuế phải thông báo bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông

và thông báo bằng văn bản đến Ủy ban nhân dân cấp huyện (trường hợp có nội dung đề nghị khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để bổ sung hồ sơ; sau khi tiếp nhận đủ hồ sơ hợp lệ thì cơ quan thuế phải ra thông báo nộp tiền sử dụng đất, quyết định giảm tiền sử dụng đất (nếu thuộc trường hợp được giảm tiền sử dụng đất) chậm nhất sau 05 ngày làm việc tính từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung. Đồng thời cơ quan thuế lập hồ sơ theo dõi tình hình thu, nộp tiền sử dụng đất theo Mẫu số 05 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.

d) Người sử dụng đất thực hiện nộp tiền sử dụng đất tại cơ quan Kho bạc nhà nước theo thông báo của cơ quan thuế.

đ) Sau khi thu tiền sử dụng đất, cơ quan Kho bạc Nhà nước gửi văn bản đã nộp tiền sử dụng đất cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai để làm căn cứ thực hiện việc giao đất cho người sử dụng đất theo quy định. Việc giao đất chỉ được thực hiện khi người sử dụng đất đã nộp đủ tiền sử dụng đất theo quy định.

3. Văn phòng đăng ký đất đai chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu và các thông tin cung cấp cho cơ quan thuế. Cơ quan thuế chịu trách nhiệm về việc tính và ra thông báo tiền sử dụng đất phải nộp.

4. Thời hạn nộp 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

a) Trường hợp được Nhà nước giao đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải được quy định cụ thể tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất hoặc quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đấu giá để người trúng đấu giá thực hiện, nhưng không quá thời hạn phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền theo thời hạn quy định tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất thì việc xử lý thực hiện theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền chậm nộp tính trên số tiền sử dụng đất chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế tính từ thời điểm người trúng đấu giá phải nộp tiền sử dụng đất nhưng không nộp hoặc không nộp đủ đến thời điểm người trúng đấu giá thực hiện nộp đủ tiền sử dụng đất hoặc thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đấu giá tài sản. Việc cưỡng chế thuế (nếu có) thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản hủy kết quả trúng đấu giá mà người trúng đấu giá đã nộp một phần hoặc toàn bộ tiền sử dụng đất thì không hoàn trả cho người trúng đấu giá số tiền đã nộp tương ứng với số tiền đặt cọc; số tiền đã nộp còn lại được xử lý theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đấu giá tài sản và pháp luật về quản lý thuế.

b) Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, thời hạn nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế nhưng tối đa không quá 180 ngày kể từ ngày có quyết định phê duyệt giá đất tính tiền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (trong trường hợp nộp tiền sử dụng đất theo giá đất cụ thể). Quá thời hạn nộp tiền sử dụng đất theo quy định mà người sử dụng đất không nộp tiền sử dụng đất thì không được giao đất theo quy định, đồng thời người sử dụng đất phải nộp khoản tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Trường hợp quá 90 ngày kể từ ngày hết thời hạn nộp đủ tiền sử dụng đất theo quy định mà người sử dụng đất không nộp đủ tiền sử dụng đất thì ngoài việc không được giao đất thì cơ quan thuế thực hiện cưỡng chế thuế theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Trường hợp người sử dụng đất không tuân thủ việc cưỡng chế thì cơ quan thuế chuyển hồ sơ cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai để trình cấp có thẩm quyền xem xét, xử lý theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai đối với quyết định giao đất này.

5. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân:

a) Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thì thời hạn nộp tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều này.

b) Trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng 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. Trường hợp quá 24 tháng, kể từ ngày phải nộp đủ tiền sử dụng đất theo quy định mà người sử dụng đất không nộp hoặc không nộp đủ tiền sử dụng đất thì cơ quan thuế, phối hợp với Kho bạc Nhà nước và cơ quan có chức năng quản lý đất đai để hủy thông báo thuế và xử lý hồ sơ của người sử dụng đất (bao gồm cả trường hợp dừng việc cấp Giấy chứng nhận để làm lại thủ tục từ đầu) theo quy định pháp luật.

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.

Điều 22. Ghi nợ tiền sử dụng đất

1. Người sử dụng đất thuộc đối tượng được ghi nợ theo quy định tại Luật Đất đai và Nghị định của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thì đối tượng và mức tiền sử dụng đất được ghi nợ 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.

2. Người được ghi nợ quy định tại khoản 1 Điều này được trả nợ dần trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Người sử dụng đất không phải nộp tiền chậm nộp trong thời hạn này.

Trường hợp sau 05 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà người được ghi nợ chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận thì phải nộp đủ số tiền sử dụng đất còn nợ và tiền chậm nộp tính trên số tiền còn nợ theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế từ thời điểm hết thời hạn 05 năm được ghi nợ tới thời điểm trả nợ.

3. Trình tự, thủ tục ghi nợ tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân:

a) Người được ghi nợ nộp Đơn đề nghị ghi nợ tiền sử dụng đất (bản chính) và giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất cùng với hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận.

b) Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai rà soát, kiểm tra hồ sơ của người được ghi nợ và lập Phiếu chuyển thông tin gửi đến cơ quan thuế và các cơ quan liên quan theo quy định; trong đó tại Phiếu chuyển thông tin phải có nội dung về mức tiền sử dụng đất được ghi nợ; đồng thời trả Giấy hẹn cho người được ghi nợ theo quy định.

c) Căn cứ Phiếu chuyển thông tin do Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai chuyển đến, cơ quan thuế tính và ban hành Thông báo theo quy định để gửi đến hộ gia đình, cá nhân, Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai và cơ quan liên quan (nếu cần) trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày ban hành thông báo. Tại thông báo phải bao gồm các nội dung:

c1) Tổng số tiền sử dụng đất hộ gia đình, cá nhân phải nộp.

c2) Số tiền sử dụng đất được ghi nợ.

c3) Số tiền sử dụng đất không được ghi nợ.

c4) Thời hạn hộ gia đình, cá nhân phải nộp tiền; gồm:

Thời hạn nộp số tiền sử dụng đất không được ghi nợ (theo thời hạn quy định của pháp luật về quản lý thuế);

Thời hạn nộp số tiền sử dụng đất được ghi nợ (trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền).

d) Căn cứ Thông báo của cơ quan thuế, hộ gia đình, cá nhân nộp số tiền sử dụng đất không được ghi nợ tại cơ quan kho bạc nhà nước hoặc đơn vị được cơ quan kho bạc nhà nước ủy nhiệm thu trong thời hạn quy định và nộp chứng từ do kho bạc cung cấp tại Văn phòng đăng ký đất đai để được cấp Giấy chứng nhận.

đ) Kho bạc nhà nước hoặc đơn vị được cơ quan kho bạc nhà nước ủy nhiệm thu có trách nhiệm thu tiền sử dụng đất theo Thông báo của cơ quan thuế

và cung cấp chứng từ cho hộ gia đình, cá nhân; đồng thời chuyển thông tin về số tiền thu được của hộ gia đình, cá nhân đến các cơ quan liên quan theo quy định.

e) Căn cứ chứng từ mà hộ gia đình, cá nhân nộp, Tổ chức đăng ký đất đai trả Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định; trong đó tại Giấy chứng nhận có nội dung về số tiền sử dụng đất ghi nợ và thời hạn thanh toán (trong thời hạn 05 năm kể từ ngày có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền).

Mẫu Thanh toán nợ tiền sử dụng đất thực hiện theo Mẫu số 03 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.

4. Trình tự, thủ tục thanh toán, xóa nợ tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ theo quy định tại khoản 2 Điều này:

a) Căn cứ Thông báo của cơ quan thuế, hộ gia đình, cá nhân nộp dần tiền sử dụng đất còn nợ tại kho bạc nhà nước hoặc đơn vị được cơ quan kho bạc nhà nước ủy nhiệm thu trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đảm bảo khi hết thời hạn 05 năm thì thanh toán toàn bộ tiền sử dụng đất còn nợ. Trường hợp trong thời hạn 05 năm bị mất, thất lạc Thông báo của cơ quan thuế thì hộ gia đình, cá nhân đến cơ quan thuế để được cung cấp lại Thông báo.

Thông báo về việc xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất thực hiện theo Mẫu số 04 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.

b) Quá thời hạn 05 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất tái định cư mà chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất còn nợ thì hộ gia đình, cá nhân đến cơ quan thuế để được tính lại số tiền sử dụng đất còn nợ, tiền chậm nộp tính trên số tiền còn nợ (được xác định từ thời điểm hết thời hạn 05 năm kể từ ngày có quyết định giao đất tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đến thời điểm hộ gia đình, cá nhân đến cơ quan thuế để tính lại) và nhận Thông báo của cơ quan thuế ngay trong ngày làm việc. Thông báo của cơ quan thuế phải có nội dung: Số tiền sử dụng đất còn nợ, số tiền chậm nộp; thời hạn nộp tiền vào kho bạc nhà nước hoặc đơn vị được cơ quan kho bạc nhà nước ủy nhiệm thu là 30 ngày kể từ ngày ghi trên Thông báo.

Quá thời hạn ghi trên Thông báo của cơ quan thuế mà hộ gia đình, cá nhân chưa nộp hết thì phải thực hiện tính lại số tiền sử dụng đất còn nợ, tiền chậm nộp theo quy định nêu trên.

c) Sau khi hoàn thành việc thanh toán nợ tiền sử dụng đất quy định tại điểm a, điểm b khoản này thì hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ gồm: Giấy chứng nhận (bản gốc), chứng từ nộp tiền sử dụng đất (bản gốc) hoặc Thông báo về việc xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất (bản gốc) tại Văn phòng đăng ký đất đai để được xóa nợ tiền sử dụng đất ghi trên

Giấy chứng nhận. Trường hợp bị mất, thất lạc chứng từ thì hộ gia đình, cá nhân đến kho bạc nhà nước hoặc đơn vị được cơ quan kho bạc nhà nước ủy nhiệm thu để được xác nhận số tiền sử dụng đất đã nộp.

d) Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm rà soát, đối chiếu hồ sơ mà hộ gia đình, cá nhân nộp để thực hiện xóa nợ tiền sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận và trả lại Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân ngay trong ngày làm việc.

5. Hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất phải nộp đủ tiền sử dụng đất còn nợ, tiền chậm nộp (nếu có) trước khi chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Đối với trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người nhận thừa kế có trách nhiệm tiếp tục trả nợ tiền sử dụng đất theo quy định.

Sổ theo dõi thu tiền sử dụng đất thực hiện theo Mẫu số 05 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.

Chương III

TÍNH, THU, NỢ TIỀN THUÊ ĐẤT

Mục 1

TÍNH TIỀN THUÊ ĐẤT

Điều 23. Căn cứ tính tiền thuê đất

1. Diện tích tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 24 Nghị định này.
2. Thời hạn cho thuê đất, thời hạn gia hạn sử dụng đất theo quy định tại Điều 25 Nghị định này.
3. Đơn giá thuê đất theo quy định tại Điều 26 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.

Điều 24. Diện tích tính tiền thuê đất

1. Diện tích tính tiền thuê đất là diện tích đất có thu tiền thuê đất ghi trên quyết định cho thuê đất, quyết định điều chỉnh quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định gia hạn sử dụng đất, quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết, quyết định cho phép chuyển hình thức sử dụng đất thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất theo quy định (sau đây gọi chung là quyết định về việc cho

thuê đất). Trường hợp diện tích ghi trên hợp đồng thuê đất lớn hơn so với diện tích ghi trên quyết định về việc cho thuê đất thì diện tích đất tính tiền thuê được xác định theo diện tích ghi trên hợp đồng thuê đất.

2. Diện tích tính tiền thuê đất đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất thuê là diện tích đất được công nhận theo Phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai do cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển đến cơ quan thuế theo quy định của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận hoặc theo Hợp đồng thuê đất đã ký.

3. Diện tích tính tiền thuê đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này được tính theo đơn vị mét vuông (m^2).

Điều 25. Thời hạn cho thuê đất

1. Thời hạn cho thuê đất (trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này) là thời hạn được ghi trên quyết định về việc cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc Giấy chứng nhận hoặc hợp đồng thuê đất. Trường hợp thời hạn cho thuê đất ghi trên các giấy tờ nêu trên khác nhau thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai xác định thời hạn làm căn cứ để tính tiền thuê đất.

2. Trường hợp công nhận quyền sử dụng đất thuê thì thời hạn cho thuê đất là thời hạn ghi trên Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính do cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển đến cơ quan thuế theo quy định của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận hoặc theo Hợp đồng thuê đất đã ký.

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 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 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 khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai); được xác định theo đơn vị đồng/mét vuông ($đồng/m^2$).

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 đối với hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai thì đơn giá thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê được tính như sau:

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

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 đai thì đơn giá thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê là giá đất cụ thể được xác định theo quy định của Chính phủ về giá đất.

3. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá tương ứng với 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.

Điều 27. Đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm

1. Đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 216 Luật Đất đai được tính theo quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị định này.

2. Đơn giá thuê đất đối với đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) theo quy định tại khoản 1 Điều 120 Luật Đất đai được tính như sau:

a) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất được tính theo mức không quá 30% của đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm có cùng mục đích sử dụng đất.

b) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đơn giá thuê đất được tính theo mức không quá 30% của đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có cùng mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đất.

c) Căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể mức đơn giá thuê đất quy định tại điểm a, điểm b khoản này sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp.

3. Đối với đất xây dựng công trình ngầm gắn với phần ngầm công trình xây dựng trên mặt đất mà có phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt ra ngoài phần diện tích đất trên bề mặt được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất đó thì đơn giá thuê đất của phần diện tích vượt này được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 28. Đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước

1. Đối với phần diện tích đất không có mặt nước, 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 được tính theo quy định tại Điều 26 Nghị định này.

2. Đối với phần diện tích đất có mặt nước, 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

được tính theo mức không thấp hơn 20% của đơn giá thuê đất hằng năm hoặc đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê của loại đất có vị trí liền kề với giá định có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước.

3. Căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể mức đơn giá thuê đất quy định tại khoản 2 Điều này sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp.

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 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 chuyên thông tin xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai do cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyên đến, Cục Thuế (đối với tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài), Chi cục Thuế, Chi cục Thuế khu vực (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 theo Mẫu số 03 tại Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định này.

2. Trường hợp cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì trách nhiệm xác định giá khởi điểm, giá trúng đấu giá thực hiện theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Điều 30. Tính tiền thuê đất

1. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, tiền thuê đất một năm được tính như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền thuê} \\ \text{đất một} \\ \text{năm} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Diện tích tính tiền thuê} \\ \text{đất theo quy định tại} \\ \text{Điều 24 Nghị định này} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Đơn giá thuê đất hằng năm theo quy} \\ \text{định tại khoản 1 Điều 26, khoản 1,} \\ \text{điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1,} \\ \text{khoản 2 Điều 28 Nghị định này} \end{array}$$

2. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê:

a) Tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê được tính như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất} \\ \text{trả một lần cho} \\ \text{cả thời gian} \\ \text{thuê} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Diện tích tính tiền} \\ \text{thuê đất theo quy định} \\ \text{tại Điều 24 Nghị định} \\ \text{này} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Đơn giá thuê đất trả tiền thuê} \\ \text{đất một lần cho cả thời gian} \\ \text{thuê quy định tại khoản 2 Điều} \\ \text{26, điểm b khoản 2 Điều 27,} \\ \text{khoản 1, khoản 2 Điều 28 Nghị} \\ \text{định này} \end{array}$$

b) Tiền thuê đất có mặt nước trả một lần cho cả thời gian thuê được tính như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất có mặt} \\ \text{nước trả một lần cho} \\ \text{cả thời gian thuê} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất của phần} \\ \text{diện tích đất không có} \\ \text{mặt nước} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất của} \\ \text{phần diện tích đất có} \\ \text{mặt nước} \end{array}$$

Trong đó: Tiền thuê đất của diện tích đất không có mặt nước, tiền thuê đất của phần diện tích đất có mặt nước được tính theo quy định tại điểm a khoản này.

3. Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập lựa chọn hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm theo quy định tại khoản 3 Điều 30 Luật Đất đai thì tính tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.

Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập không lựa chọn hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm mà sử dụng nhà, công trình gắn liền với đất để kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công thì thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, không phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.

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 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 thì ngoài số tiền thuê đất phải nộp còn phải nộp bổ sung cho Nhà nước một khoản tiền được tính như sau:

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

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 này.

5. Trường hợp người thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm có đơn tự nguyện trả lại đất theo quy định tại khoản 2 Điều 82 Luật Đất đai thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất tính đến thời điểm có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; trường hợp quá thời hạn thu hồi đất theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa ban hành quyết định thu hồi đất thì người sử dụng đất không được tiếp tục sử dụng đất và không phải nộp tiền thuê đất cho thời gian này.

6. Trường hợp người sử dụng đất đã sử dụng đất trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất hoặc trước khi ký hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất thuê) mà chưa nộp tiền thuê đất cho thời gian đã sử dụng đất thì phải nộp tiền thuê đất hằng năm cho thời gian này. Số tiền thuê đất hằng năm được tính theo mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất và giá đất tính tiền thuê đất của từng năm sử dụng đất đến thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho thuê đất. Việc tính và thu, nộp tiền thuê đất kể từ thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho thuê đất trở về sau được thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

7. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư, tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư theo quy định tại khoản 4 Điều 116 Luật Đất đai thì việc tính tiền thuê đất, xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo từng quyết định cho thuê đất.

8. Trường hợp tổ chức đang sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất quy định tại Điều 120 của Luật Đất đai được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 142 Luật Đất đai thì tính tiền thuê đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

Điều 31. Xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Trường hợp Quỹ phát triển đất ứng vốn cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất để cho thuê đất thì kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được xử lý như sau:

a) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và không được miễn tiền thuê đất, người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật. Việc hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho Quỹ phát triển đất do ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về quỹ phát triển đất, pháp luật về ngân sách nhà nước.

Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và không được miễn tiền thuê đất, người sử dụng đất phải nộp trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vào ngân sách nhà nước; số tiền này sẽ được quy đổi ra số năm, tháng hoàn

thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hằng năm tại thời điểm có quyết định cho thuê đất; hết thời gian được quy đổi đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất, người thuê đất tiếp tục nộp tiền thuê đất theo quy định. Việc hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho Quỹ phát triển đất do ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về quỹ phát triển đất, pháp luật về ngân sách nhà nước.

b) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất mà được miễn tiền thuê đất thì người sử dụng đất phải hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vào ngân sách nhà nước và được tính số tiền này vào chi phí đầu tư của dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai. Việc hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho Quỹ phát triển đất do ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về quỹ phát triển đất, pháp luật về ngân sách nhà nước.

2. Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất mà thuộc trường hợp được ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai thì hồ sơ đề nghị khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Nghị định này. Việc xử lý khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Việc xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với dự án đầu tư có nhiều hình thức sử dụng đất (giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất) được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 16 Nghị định này.

4. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và được quy đổi kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước ra thời gian đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất hằng năm tại thời điểm có quyết định cho thuê đất thì trong khoảng thời gian được cơ quan có thẩm quyền xác nhận đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hằng năm người thuê đất có quyền về đất đai như đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.

5. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm nhưng đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho một số năm do được khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước hoặc tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 34 Nghị định này vào tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật, khi chuyển nhượng dự án hoặc chuyển nhượng tài sản thuộc sở hữu của mình trên đất gắn liền với đất thuê theo quy định của pháp luật thì người nhận chuyển nhượng được kế thừa và tiếp tục được trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất còn lại tương ứng với thời gian đã thực hiện quy đổi nhưng chưa được trừ hết vào số tiền thuê đất phải nộp.

6. Việc xác định hoàn trả và xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều này được

thực hiện cùng thời điểm tính nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định.

7. 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 và bị thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn, giảm theo quy định khoản 9 Điều 38 Nghị định này thì việc xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này. Trường hợp kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được tính vào chi phí đầu tư của dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai thì không được trừ vào tiền thuê đất phải nộp.

9. Trường hợp Nhà nước điều chỉnh quyết định cho thuê đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai thì tính tiền thuê đất như sau:

a) Trường hợp việc điều chỉnh quyết định cho thuê đất làm thay đổi diện tích tính thu tiền thuê đất thì tính tiền thuê đất đối với phần diện tích tăng thêm theo giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định cho thuê đất.

b) Trường hợp việc điều chỉnh quyết định cho thuê đất làm thay đổi mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất thì tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 34 Nghị định này tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quyết định cho thuê đất.

3. Trường hợp việc điều chỉnh quyết định cho thuê đất làm thay đổi quy hoạch chi tiết thì tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 36 Nghị định này tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quyết định cho thuê đất.

Điều 32. Ổn định tiền thuê đất trả tiền thuê hằng năm

1. Tiền thuê đất hằng năm (bao gồm cả tiền thuê đất hằng năm trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất) được áp dụng ổn định theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai.

2. Việc xác định tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 30 Nghị định này. Trường hợp tiền thuê đất của chu kỳ tiếp theo không tăng so với chu kỳ trước thì không phải điều chỉnh tiền thuê đất; trường hợp tăng so với chu kỳ trước thì tỷ lệ điều chỉnh tiền thuê đất hằng năm theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai được xác định bằng tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm cả nước của giai đoạn 05 năm liền kề trước thời điểm điều chỉnh.

Trường hợp chỉ số giá tiêu dùng (CPI) từ 10% trở lên trong 05 năm liền tiếp thì Bộ Tài chính phối hợp với các Bộ, ngành liên quan để báo cáo Chính phủ quy định điều chỉnh tỷ lệ điều chỉnh tiền thuê đất hằng năm của chu kỳ tiếp theo cho phù hợp.

3. Trường hợp được khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc được trừ khoản tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tiền thuê đất theo hình thức quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất theo quy định thì không phải làm thủ tục điều chỉnh tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều này trong thời gian được xác định đã hoàn thành nghĩa vụ tiền thuê đất. Sau khi kết thúc thời gian được xác định hoàn thành nghĩa vụ tiền thuê đất nêu trên thì thực hiện điều chỉnh tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều này để tính số tiền thuê đất cho thời gian tiếp theo.

Điều 33. Tính tiền thuê đất trong trường hợp thay đổi hình thức thuê đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 30 Luật Đất đai

1. Chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê:

a) Trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển từ thuê đất trả tiền hằng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì phải nộp tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê đất còn lại theo quy định tại khoản 2 Điều 30 Nghị định này. Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần của thời gian thuê đất còn lại được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị định này; trong đó giá đất để tính đơn giá thuê đất là giá đất tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần.

b) Trường hợp người sử dụng đất đang được khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc được trừ khoản tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tiền thuê đất theo hình thức quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất theo quy định thì nay số còn lại (chưa được khấu trừ/trừ) được khấu trừ/trừ vào tiền thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Số tiền để khấu trừ/trừ nêu trên được tính bằng (=) tiền thuê đất tính theo đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm theo quy định tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhân (x) với thời gian đã xác định hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất hằng năm còn lại (chưa được khấu trừ/trừ).

2. Chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì tiền thuê đất được tính như sau:

a) Trường hợp đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất thì người sử dụng đất không phải nộp tiền thuê đất hằng năm cho thời gian thuê đất còn lại.

b) Trường hợp chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất hằng năm từ thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang thuê đất trả tiền hằng năm. Đối với thời gian đã sử dụng đất thì xử lý như sau:

b1) Trường hợp chưa nộp tiền thuê đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất cho thời gian đã sử dụng đất như sau:

$$\text{Tiền thuê đất phải nộp} = \frac{\text{Số tiền thuê đất trả một lần của cả thời hạn thuê đất}}{\text{Thời hạn thuê đất}} \times \text{Thời gian đã sử dụng đất}$$

Đồng thời, người sử dụng đất phải nộp tiền chậm nộp tiền thuê đất tính trên số tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế tính từ thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho thuê đất đến thời điểm cho phép chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang thuê đất trả tiền hằng năm.

b2) Trường hợp đã nộp một phần tiền thuê đất mà số tiền đã nộp nhỏ hơn số tiền phải nộp theo quy định tại tiết b1 điểm này (không bao gồm tiền chậm nộp) thì người sử dụng đất phải nộp số tiền còn thiếu và số tiền chậm nộp tiền thuê đất tính trên số còn thiếu theo quy định của pháp luật về quản lý thuế; trường hợp số tiền đã nộp lớn hơn số tiền phải nộp theo quy định tại tiết b1 điểm này (không bao gồm tiền chậm nộp) thì số chênh lệch tăng được trừ vào tiền thuê đất hằng năm bằng cách quy đổi ra số năm, tháng đã hoàn thành nghĩa vụ tiền thuê đất hằng năm theo đơn giá thuê đất hằng năm được xác định theo giá đất tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang thuê đất trả tiền hằng năm.

Điều 34. Tính tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

1. Trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai mà thuộc trường hợp thuê đất thì tiền thuê đất được tính như sau:

a) Trường hợp chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất hằng năm hoặc nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính theo quy định tại Điều 30 Nghị định này.

b) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không chuyển hình thức sử dụng đất thuê:

b1) Trường hợp có cùng hình thức sử dụng đất là thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất đối với đất trước khi chuyển mục đích thì tiền thuê đất được tính như sau:

$$\text{Tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê khi chuyển mục đích} = \text{Tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích của thời gian thuê đất còn lại} - \text{Tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời gian thuê đất còn lại}$$

b2) Trường hợp có cùng hình thức sử dụng đất là thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, khi chuyển mục đích sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất hằng năm của loại đất sau khi chuyển mục đích theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Nghị định này.

c) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất đồng thời với việc chuyển hình thức thuê đất từ thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất sang hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì tiền thuê đất hằng năm phải nộp cho mục đích mới được tính theo quy định tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất kết hợp với chuyển hình thức thuê đất.

Tiền thuê đất đã trả một lần của thời gian thuê đất còn lại của loại đất trước khi chuyển mục đích được tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và được quy đổi ra thời gian đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hằng năm theo đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai từ đất được Nhà nước giao đất có thời hạn có thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất sang loại đất thuộc trường hợp thuê đất theo quy định tại Điều 120 của Luật Đất đai thì tính tiền thuê đất như sau:

a) Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì tiền thuê đất được tính như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất khi} \\ \text{được chuyển mục} \\ \text{đích sử dụng đất} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Tiền tiền thuê đất trả một lần của thời} \\ \text{gian sử dụng đất còn lại của loại đất} \\ \text{sau khi chuyển mục đích sử dụng đất} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Số tiền sử dụng} \\ \text{đất đã nộp} \end{array}$$

Trong đó: Số tiền sử dụng đất đã nộp được tính bằng tiền thuê đất trả một lần của thời gian sử dụng đất còn lại của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính theo quy định tại khoản 2 Điều 30 Nghị định này tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm, tiền thuê đất khi được chuyển mục đích được tính theo công thức quy định tại điểm a khoản này; trong đó, tiền thuê đất được tính theo mục đích sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Nghị định này. Số tiền sử dụng đất đã nộp được trừ vào tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất và được tính theo quy định tại điểm a khoản này. Số tiền này được quy đổi ra thời gian hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất hằng năm tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp của tổ chức, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy

hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng và phải thực hiện nghĩa vụ về tiền thuê đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 121 Luật Đất đai thì tiền thuê đất được tính như sau:

a) Tiền thuê đất của dự án được tính theo mục đích sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất trên cơ sở căn cứ và thời điểm tính tiền thuê đất quy định tại Điều 155 Luật Đất đai, Điều 30 Nghị định này.

b) Đối với khoản tiền mà tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước khi chuyển mục đích (sau đây gọi là tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất) được xác định và xử lý như sau:

b1) Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp (không thuộc trường hợp đất được Nhà nước cho thuê đất) thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định bằng số tiền thuê đất trả một lần cho thời gian sử dụng đất còn lại tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 30 Nghị định này. Khoản tiền này được trừ vào tiền thuê đất nếu loại đất sau khi chuyển mục đích thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc được quy đổi ra thời gian đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất nếu loại đất sau khi chuyển mục đích thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.

b2) Trường hợp nhận chuyển nhượng hợp pháp đất phi nông nghiệp không phải là đất ở có nguồn gốc do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê mà người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính bằng số tiền thuê đất trả một lần cho thời gian sử dụng đất còn lại tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 30 Nghị định này. Khoản tiền này được trừ vào số tiền thuê đất nếu loại đất sau khi chuyển mục đích thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Trường hợp loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được quy đổi ra thời gian đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất hằng năm tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

b3) Trường hợp đất nhận chuyển nhượng có nguồn gốc được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất nhưng không phải là đất nông nghiệp hoặc nhận chuyển nhượng tài sản trên đất gắn liền với đất thuê trả tiền thuê đất hằng năm khi chuyển mục đích sử dụng đất mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất bằng không (=0).

b4) Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài (không phải là đất nông nghiệp) đã được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất bằng tiền thuê đất của dự án được tính theo mục đích sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản này..

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

c1) Đối với trường hợp 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 bằng số tiền thuê đất trả một lần cho thời gian sử dụng đất còn lại tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 30 Nghị định này.

c2) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất bằng không (=0).

Tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp nếu lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền hằng năm thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được quy đổi ra thời gian đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Việc xử lý tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với dự án sau khi chuyển mục đích sử dụng đất có nhiều hình thức sử dụng đất được thực hiện như sau:

d1) Trường hợp dự án vừa có hình thức Nhà nước cho thuê đất vừa có hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì toàn bộ tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản này được trừ vào số tiền thuê đất của dự án.

d2) Trường hợp dự án vừa có hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, vừa có hình thức thuê đất, vừa có hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại điểm b khoản này được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp của dự án tương ứng với từng phần diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, diện tích cho thuê đất. Đối với khoản tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của phần diện tích đất dự án được Nhà nước giao đất không thu tiền sử

dụng đất được trừ theo nguyên tắc phân bổ cho phần diện tích đất tiền sử dụng đất và phần diện tích đất phải nộp tiền thuê đất.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về nộp tiền thuê đất thì việc xử lý tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại tiết b1 điểm b khoản 3 Điều này.

Điều 35. Tính tiền thuê đất khi gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 156 Luật Đất đai

1. Tính tiền thuê đất khi gia hạn sử dụng đất:

Khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép gia hạn sử dụng đất mà người sử dụng đất thuộc đối tượng phải nộp tiền thuê đất thì tiền thuê đất được tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định gia hạn thời gian thuê đất.

Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì chu kỳ ổn định tiền thuê đất tính từ thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép gia hạn thời gian thuê đất. Trường hợp thời điểm hết thời gian thuê đất trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép gia hạn thời gian thuê đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất hằng năm mà không được ổn định tiền thuê đất hằng năm theo quy định tại Điều 32 Nghị định này đối với khoảng thời gian này.

2. Tính tiền thuê đất khi điều chỉnh thời hạn sử dụng đất:

a) Trường hợp đang thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án thì tiền thuê đất được tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp trước khi điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án; người sử dụng đã ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép khấu trừ bằng cách quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hằng năm nhưng chưa sử dụng hết thì người sử dụng đất tiếp tục được sử dụng đất cho thời gian đã xác định hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất hằng năm còn lại từ thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án và không phải nộp tiền thuê đất. Hết thời gian nêu trên người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất hằng năm theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Nghị định này.

b) Trường hợp đang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời hạn thuê mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất thì tiền thuê đất được tính như sau:

b1) Trường hợp thay đổi thời hạn sử dụng đất của dự án nhưng không thay đổi quy hoạch chi tiết của dự án thì tiền thuê đất được tính bằng (=) chênh lệch giữa tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê của thời hạn sử dụng đất đã được điều chỉnh theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và tiền thuê đất đã trả một lần của thời gian sử dụng đất còn lại của thời hạn thuê đất trước khi được gia hạn.

b2) Trường hợp thay đổi thời hạn sử dụng đất của dự án đồng thời thay đổi quy hoạch chi tiết của dự án thì tiền thuê đất được tính bằng (=) chênh lệch giữa tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê của thời hạn sử dụng đất đã được điều chỉnh theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và tiền thuê đất đã trả một lần của thời gian sử dụng đất còn lại của thời hạn thuê đất trước khi được gia hạn.

b3) Thời hạn sử dụng đất đã được điều chỉnh theo quy định tại tiết b1, tiết b2 điểm này bao gồm thời hạn sử dụng đất còn lại của dự án và thời hạn sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép điều chỉnh tăng thêm.

Điều 36. Tính tiền thuê đất khi thay đổi quy hoạch chi tiết của dự án theo đúng quy định của pháp luật mà không thay đổi quyết định cho thuê đất quy định tại điểm d khoản 3 Điều 155, điểm a khoản 2 Điều 160 Luật Đất đai

Trường hợp người đang thuê đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án theo đúng quy định của pháp luật mà làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất, vị trí từng loại đất, hệ số sử dụng đất thì phải tính lại tiền thuê đất như sau:

1. Trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của pháp luật thì:

a) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê và đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất theo quy định thì tiền thuê đất được tính lại như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất trả một} \\ \text{lần cho cả thời gian} \\ \text{thuê được tính lại} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất theo quy} \\ \text{hoạch chi tiết sau khi} \\ \text{điều chỉnh} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất đã} \\ \text{nộp} \end{array}$$

Trong đó: Tiền thuê đất theo quy hoạch sau khi điều chỉnh được tính lại đối với toàn bộ dự án theo quy định tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án.

b) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê và chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất theo quy định thì tiền thuê đất được tính lại như sau:

Tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê được tính lại = Số tiền thuê đất chưa nộp + Chênh lệch tiền thuê đất

Trong đó:

b1)

| | | | | | | |
|---------------------------|---|--|---|---|---|--|
| Số tiền thuê đất chưa nộp | = | Số tiền thuê đất đã được tính và thông báo theo quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh nhưng người sử dụng chưa nộp | + | Mức thu tiền chậm nộp tiền thuê đất tính trên số tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật từng thời kỳ | x | Thời gian chậm nộp tiền thuê đất theo quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh (tính đến thời điểm có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết) |
|---------------------------|---|--|---|---|---|--|

b2)

| | | | | |
|--------------------------|---|--|---|---|
| Chênh lệch tiền thuê đất | = | Số tiền thuê đất tính cho toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết của dự án sau khi điều chỉnh tính cho thời gian thuê đất còn lại | - | Số tiền thuê đất tính cho toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh phân bổ cho thời gian thuê đất còn lại và không bao gồm tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) |
|--------------------------|---|--|---|---|

c) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh và theo giá đất cụ thể được xác định theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất.

2. Trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật thì:

a) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê và người sử dụng đất đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất theo giá trúng đấu giá, tiền thuê đất khi được Nhà nước cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết được tính như sau:

| | | |
|---------------|---|--|
| Tiền thuê đất | = | $\left[\begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất được tính lại đối với} \\ \text{toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết} \\ \text{sau khi điều chỉnh theo quy định của} \\ \text{pháp luật tại thời điểm cơ quan nhà} \\ \text{nước có thẩm quyền quyết định điều} \\ \text{chỉnh quy hoạch chi tiết} \end{array} \right] - \left[\begin{array}{l} \text{Số tiền} \\ \text{thuê đất} \\ \text{tính theo} \\ \text{giá khởi} \\ \text{điểm} \end{array} \right] \times \frac{\text{Giá trúng} \\ \text{đấu giá}}{\text{Giá khởi} \\ \text{điểm}}$ |
|---------------|---|--|

b) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì tiền thuê đất hằng năm được tính lại như sau:

$$\text{Tiền thuê đất hằng năm được tính lại} = \frac{\text{Tiền thuê đất hằng năm của toàn bộ dự án được tính lại theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh theo quy định của pháp luật tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết}}{\text{Giá khởi điểm}} \times \frac{\text{Giá trúng đấu giá}}{\text{Giá khởi điểm}}$$

Chu kỳ ổn định tiền thuê đất hằng năm được tính lại bắt đầu từ thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết và được ổn định trong 05 năm.

3. Trường hợp do yêu cầu quản lý, Nhà nước điều chỉnh quy hoạch chi tiết hoặc điều chỉnh quy hoạch chung, quy hoạch phân khu mà làm thay đổi quy hoạch chi tiết dẫn đến tăng, giảm tiền thuê đất thì xử lý như sau:

a) Khi được Nhà nước ban hành quyết định cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án mà dẫn đến tăng tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp bổ sung một khoản tiền sử dụng đất được tính bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo quy hoạch chi tiết sau và quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch. Việc tính số tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung được thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

b) Khi được Nhà nước ban hành quyết định cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án mà dẫn đến giảm tiền thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì tổ chức được hoàn trả chênh lệch giữa tiền thuê đất xác định theo quy hoạch chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch. Việc xác định số tiền chênh lệch được thực hiện theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này.

Việc hoàn trả tiền thuê đất theo quy định tại Khoản này được thực hiện dưới hình thức hoàn trả trực tiếp hoặc bù trừ vào nghĩa vụ tài chính của tổ chức với Nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước và pháp luật về quản lý thuế.

4. Trường hợp dự án sau khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết có nhiều hình thức sử dụng đất (trong đó có hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất và cho thuê đất) thì tính lại số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 14 Nghị định này, tính lại số tiền thuê đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này theo nguyên tắc: Số tiền sử dụng đất đã nộp (nếu có) được trừ vào tiền sử dụng đất được tính lại; số tiền thuê đất đã nộp (nếu có) được trừ vào tiền thuê đất được tính lại.

5. Trường hợp với tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài đã thoả thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai

mà phải điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án thì tính tiền thuê đất theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này.

Điều 37. Tính tiền thuê đất phải nộp trong trường hợp được giảm tiền thuê đất

1. Trường hợp trả tiền thuê đất hằng năm:

a) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm mà được giảm tiền thuê đất hoặc trường hợp giảm tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại khoản 1 Điều 40 Nghị định này thì số tiền thuê đất của các năm được giảm tiền thuê đất được tính như sau:

$$\text{Số tiền thuê đất phải nộp của năm được giảm tiền thuê đất} = \text{Tiền thuê đất của năm được giảm tiền thuê đất} \times (100\% - \text{Tỷ lệ được giảm tiền thuê đất})$$

Trong đó: Tiền thuê đất của năm được giảm tiền thuê đất là số tiền thuê đất được tính theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Nghị định này.

b) Đối với trường hợp tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại khoản 2 Điều 31 Nghị định này, sau khi trừ đi số tiền được giảm theo quy định tại điểm a khoản này, người sử dụng đất tiếp tục được khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định cho khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp bằng số tiền tuyệt đối đối với thời gian (năm) được giảm tiền thuê đất; số kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư còn lại (sau khi đã khấu trừ vào tiền thuê đất còn phải nộp hằng năm của thời gian được giảm tiền thuê đất) được khấu trừ tiếp bằng cách quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất sau thời gian được giảm tiền thuê đất theo công thức sau:

$$n = \frac{\text{Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước còn lại sau khi đã khấu trừ vào tiền thuê đất còn phải nộp hằng năm của thời gian được giảm tiền thuê đất}}{\text{Tiền thuê đất hằng năm tại thời điểm tính tiền thuê đất theo quy định}}$$

Tiền thuê đất hằng năm tại thời điểm tính tiền thuê đất theo quy định

Trong đó:

n là số năm, tháng đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất.

2. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

a) Đối với trường hợp được giảm tiền thuê đất hoặc trường hợp giảm tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại khoản 2 Điều 40 Nghị định này thì số tiền thuê đất phải nộp được tính như sau:

$$\text{Tiền thuê đất phải nộp} = \frac{\text{Đơn giá thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê} \times \text{Diện tích tính tiền thuê đất}}{\text{Số tiền thuê đất được giảm quy định tại khoản 2 Điều 40 Nghị định này}}$$

b) Đối với trường hợp tự nguyện ứng tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai và khoản 2 Điều 31 Nghị định này, sau khi trừ đi số tiền thuê đất được giảm theo quy định tại điểm a khoản này, người sử dụng đất được tiếp tục khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định cho khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp.

Mục 2

MIỄN, GIẢM TIỀN THUÊ ĐẤT

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 41 Nghị định này thì người sử dụng đất không được giảm tiền thuê đất.

2. Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được hưởng cả miễn và giảm tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này hoặc các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan thì được miễn tiền thuê đất. Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được giảm tiền thuê đất nhưng có nhiều mức giảm khác nhau quy định tại Nghị định này và văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan thì được hưởng mức giảm cao nhất.

3. Việc miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Điều 40 và Điều 41 Nghị định này được thực hiện theo từng dự án đầu tư và chỉ được thực hiện trực tiếp đối với đối tượng được Nhà nước cho thuê đất và tính trên số tiền thuê đất trừ trường hợp thuộc đối tượng miễn, giảm theo quy định tại Điều 157 Luật Đất đai nhưng không phải lập dự án đầu tư. Người sử dụng đất nộp giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

4. Trường hợp người sử dụng đất đang được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất cao hơn quy định của Nghị định này thì tiếp tục được hưởng mức ưu đãi cho thời gian còn lại; trường hợp mức ưu đãi thấp hơn quy định tại Nghị định này thì được hưởng theo quy định tại Nghị định này của thời hạn ưu đãi còn lại kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành. Trường hợp đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đã hết thời gian được hưởng ưu đãi thì không thực hiện ưu đãi theo quy định tại Nghị định này.

Trường hợp ngày bắt đầu tính tiền thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, người thuê đất mới làm thủ tục đề được giảm tiền thuê đất thì áp dụng quy định về giảm tiền thuê đất và các quy định khác theo quy định tại Nghị định này.

5. Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê và được miễn tiền thuê đất nhưng trong thời gian thuê có nguyện vọng nộp tiền thuê đất (không hưởng ưu đãi) thì số tiền thuê đất trả một lần cho thời gian thuê đất còn lại được tính theo quy định tại khoản 2 Điều 30 tại Nghị định này và theo chính sách, giá đất tại thời điểm người sử dụng đất có văn bản đề nghị được nộp tiền thuê đất và được cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận. Người sử dụng đất có quyền về đất đai tương ứng với thời gian thuê đất còn lại như đối với trường hợp không được miễn tiền thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai.

6. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và đang trong thời gian được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất nếu thực hiện chuyển nhượng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê theo quy định của pháp luật và người mua tài sản trên đất tiếp tục được Nhà nước cho thuê đất cho thời gian thuê đất còn lại với mục đích sử dụng đất theo đúng mục đích khi nhận chuyển nhượng thì việc miễn, giảm tiền thuê đất được thực hiện như sau:

a) Người chuyển nhượng không được tính số tiền thuê đất đã được miễn, giảm vào giá chuyển nhượng.

b) Người nhận chuyển nhượng tiếp tục được miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại. Trường hợp tiếp tục được giảm tiền thuê đất, người nhận chuyển nhượng không phải làm thủ tục giảm tiền thuê đất.

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 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.

b) 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 dự án đầu tư gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật:

- Trường hợp số tiền thuê đất đã được miễn, giảm không tính vào giá chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng tiếp tục thực hiện dự án thì người nhận chuyển nhượng tiếp tục được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đầu tư cho thời gian còn lại của dự án. Trường hợp tiếp tục được giảm tiền thuê đất, người nhận chuyển nhượng không phải làm thủ tục giảm tiền thuê đất.

- Trường hợp người nhận chuyển nhượng không tiếp tục thực hiện dự án và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho sử dụng vào mục đích khác theo đúng quy định thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định đối với dự án sau chuyển nhượng. Trường hợp người chuyển nhượng đã thực hiện một phần nghĩa vụ về tiền thuê đất thì người nhận chuyển nhượng được kế thừa phần nghĩa vụ mà người chuyển nhượng đã nộp.

8. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và đang trong thời gian được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất khi thực hiện chuyển đổi mô hình hoạt động hoặc cổ phần hóa theo quy định của pháp luật thì tổ chức kinh tế sau khi chuyển đổi hoặc cổ phần hóa tiếp tục được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại nếu tiếp tục sử dụng đất vào đúng mục đích đã được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật trước khi chuyển đổi mô hình hoạt động hoặc cổ phần hóa.

9. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện 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 theo quy định, 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 nộp ngân sách nhà nước số tiền thuê đất đã được miễn, giảm. Việc thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn, giảm thực hiện như sau:

a) Số tiền thuê đất được miễn, giảm phải thu hồi được tính theo giá đất tại Bảng giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tính tại thời điểm tính tiền thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai cộng (+) với khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ.

b) Thời gian tính tiền chậm nộp quy định tại điểm a khoản này tính từ thời điểm được miễn, giảm tiền thuê đất đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn, giảm;

c) Cơ quan Thuế thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn, giảm.

10. Không áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ. Không áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất.

11. Không áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất theo pháp luật về ưu đãi đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc lĩnh vực sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thuộc đối tượng chịu thuế tiêu thụ đặc biệt theo quy định của Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt, trừ dự án sản xuất ô tô, tàu bay, du thuyền.

12. Không áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất đối với dự án khai thác tài nguyên khoáng sản.

13. Địa bàn (vùng) có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn quy định tại Điều 40 Nghị định này là thôn, xã, huyện theo quy định hoặc quyết định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ hoặc của cơ quan, người được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao, phân cấp, ủy quyền.

Điều 39. Miễn tiền thuê đất

Việc miễn tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai được thực hiện như sau:

1. Miễn tiền thuê đất trong các trường hợp sau:

a) Sử dụng đất sản xuất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân là người dân tộc thiểu số;

b) Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp;

c) Sử dụng đất xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt chuyên dùng, xây dựng công trình công nghiệp đường sắt theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 209 Luật Đất đai.

Sử dụng 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 không có mục đích kinh doanh.

d) Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng trụ sở, sân phơi, nhà kho, nhà xưởng sản xuất; xây dựng cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối của hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã;

đ) Sử dụng đất xây dựng công trình cấp nước sạch và thoát nước, xử lý nước thải tại khu vực đô thị và nông thôn.

e) Sử dụng đất để xây dựng trạm bảo dưỡng, sửa chữa, bãi đỗ xe (bao gồm cả khu bán vé, khu quản lý điều hành, khu phục vụ công cộng) phục vụ cho hoạt động vận tải hành khách công cộng theo quy định của pháp luật về vận tải giao thông đường bộ.

g) Sử dụng đất xây dựng kết cấu hạ tầng cảng hàng không, sân bay không có mục đích kinh doanh; đất xây dựng cơ sở, công trình cung cấp dịch vụ hàng không không có mục đích kinh doanh.

2. Việc miễn tiền thuê đất trong các trường hợp khác quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai do các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề xuất gửi Bộ Tài chính tổng hợp trình Chính phủ quy định sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

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

Trong quá trình thực hiện, cơ quan, người có thẩm quyền phát hiện người đã được miễn tiền thuê đất không đáp ứng điều kiện để được miễn tiền thuê đất thì cơ quan, người có thẩm quyền gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai để phối hợp với các cơ quan chức năng kiểm tra, rà soát, xác định việc đáp ứng các điều kiện về ưu đãi miễn tiền thuê đất.

Trường hợp người đã được miễn tiền thuê đất không đáp ứng điều kiện để được miễn tiền thuê đất thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi việc miễn tiền thuê đất và chuyển thông tin cho cơ quan thuế để phối hợp tính, thu, nộp số tiền thuê đất phải nộp (không được miễn) theo chính sách và giá đất tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho thuê đất và khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

4. Việc miễn tiền thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai thực hiện theo quy định của Chính phủ về ưu đãi đầu tư đối với lĩnh vực đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

Điều 40. Giảm tiền thuê đất

Việc giảm tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai được thực hiện như sau:

1. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm:

a) Giảm 80% tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng tối đa không quá 03 năm, kể từ ngày có quyết định cho thuê đất. Trường hợp người thuê đất sử dụng đất vào mục đích trồng cây lâu năm theo dự án được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt thì thời gian xây dựng cơ bản vườn cây được giảm tiền thuê đất áp dụng đối với từng loại cây thực hiện theo quy trình kỹ thuật trồng và chăm sóc cây lâu năm do Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn quy định. Việc giảm tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản được thực hiện theo dự án gắn với việc

Nhà nước cho thuê đất mới, chuyển từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang thuê đất, không bao gồm các trường hợp đầu tư xây dựng cải tạo, mở rộng cơ sở sản xuất kinh doanh và tái canh vườn cây trên diện tích đất đang được Nhà nước cho thuê; trường hợp đầu tư xây dựng cải tạo, mở rộng cơ sở sản xuất kinh doanh mà được Nhà nước cho thuê thêm diện tích đất khác để thực hiện dự án, trong đó có hoạt động xây dựng cơ bản thì được giảm tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản đối với phần diện tích đất được Nhà nước cho thuê thêm.

Căn cứ hồ sơ giảm tiền thuê đất, cơ quan thuế phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định thời gian xây dựng cơ bản và ban hành Quyết định giảm tiền thuê đất, đối với từng dự án đầu tư nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất.

Trường hợp Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc Quyết định chủ trương đầu tư của cấp có thẩm quyền đã cấp trước ngày có Quyết định cho thuê đất theo quy định của pháp luật có ghi thời gian xây dựng cơ bản (tiến độ thực hiện dự án) thì cơ quan thuế căn cứ vào Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Quyết định chủ trương đầu tư đó để ban hành quyết định giảm tiền thuê đất đối với từng dự án nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất.

b) Giảm 80% tiền thuê đất hằng năm sau thời gian được giảm tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại điểm 1.1 khoản 1 Điều này trong cả thời hạn thuê đất đối với các dự án đầu tư thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

c) Giảm 50% tiền thuê đất hằng năm sau thời gian được giảm tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại điểm 1.1 khoản 1 Điều này trong thời gian:

c1) Năm (5) năm đối với dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư.

c2) Mười hai (12) năm đối với dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

c3) Mười tám (18) năm đối với dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án đầu tư thuộc Danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư; dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

c4) Hai mươi năm (25) năm đối với dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án thuộc Danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; đối với đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành khai thác sử dụng công trình ngầm.

Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư, lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Danh mục địa bàn được hưởng ưu đãi tiền thuê đất chỉ áp dụng đối với địa bàn có địa giới hành chính cụ thể (địa bàn cấp huyện).

d) Giảm 50% tiền thuê đất hằng năm trong toàn bộ thời gian thuê đất của đơn vị sự nghiệp công lập theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai.

đ) Giảm 30% tiền thuê đất hằng năm trong toàn bộ thời gian thuê đất đối với diện tích không phải đất quốc phòng an ninh sử dụng cho mục đích quốc phòng an ninh của doanh nghiệp quân đội, công an.

2. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, số tiền thuê đất được giảm được tính như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Số tiền} \\ \text{thuê đất} \\ \text{được giảm} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Số tiền thuê đất được} \\ \text{giảm trong thời gian xây} \\ \text{dựng cơ bản} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Số tiền thuê đất được giảm sau} \\ \text{thời gian giảm tiền thuê đất} \\ \text{của thời gian xây dựng cơ bản} \end{array}$$

Trong đó:

a) Số tiền thuê đất được giảm trong thời gian xây dựng cơ bản được tính như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Số tiền thuê đất được} \\ \text{giảm trong thời gian} \\ \text{xây dựng cơ bản} \end{array} = \frac{\begin{array}{l} \text{Số tiền thuê đất nộp một lần} \\ \text{của cả thời hạn thuê đất} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{Thời hạn thuê đất} \end{array}} \times 80\% \times n1$$

Trong đó: $n1$ là thời gian được giảm tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này.

b) Số tiền thuê đất được giảm sau thời gian giảm tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản được tính như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Số tiền thuê đất được giảm} \\ \text{sau thời gian giảm tiền} \\ \text{thuê đất của thời gian xây} \\ \text{dựng cơ bản} \end{array} = \frac{\begin{array}{l} \text{Số tiền thuê đất trả một lần} \\ \text{của cả thời hạn thuê đất} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{Thời hạn thuê đất} \end{array}} \times A \times n2$$

Trong đó:

- A là tỷ lệ giảm tiền thuê đất một năm theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 1 Điều này;

- n2 là số năm được giảm tiền thuê đất theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 1 Điều này.

3. Thẩm quyền tính và quyết định số tiền thuê đất được giảm thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 41 Nghị định này.

4. Việc giảm tiền thuê đất trong các trường hợp khác quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai do các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề xuất gửi Bộ Tài chính tổng hợp trình Chính phủ quy định sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

5. Việc giảm tiền thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai thực hiện theo quy định của Chính phủ về ưu đãi đầu tư đối với lĩnh vực đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

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. Người sử dụng đất được miễn tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền thuê đất. Trong quá trình thực hiện, cơ quan có chức năng quản lý đất đai định kỳ kiểm tra, rà soát, xác định việc đáp ứng các điều kiện về ưu đãi miễn tiền thuê đất, nếu phát hiện người đã được miễn tiền thuê đất không đáp ứng điều kiện để được miễn thì phải báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi việc miễn tiền thuê đất và chuyển thông tin cho cơ quan thuế để phối hợp tính, thu, nộp tiền thuê đất.

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 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) Cục trưởng Cục thuế 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) Chi Cục trưởng Chi cục thuế, Chi cục thuế khu vực 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.

Mục 3

THU, NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT

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:

a) Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai (cơ quan chuyển Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai) chuyển đến, cơ quan thuế thực hiện xác định đơn giá, tính số tiền thuê đất phải nộp và ra thông báo tiền thuê đất gửi đến người có nghĩa vụ phải nộp tiền thuê đất; đồng thời gửi cơ quan chuyển Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai.

Thông báo về việc nộp tiền thuê đất thực hiện theo Mẫu số 01a hoặc Mẫu số 01b tại Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định này.

b) Trường hợp chưa đủ cơ sở để tính số tiền thuê đất thì trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, cơ quan thuế phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan chuyển Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai để bổ sung; trong thời hạn 05 ngày làm việc sau khi có đủ hồ sơ địa chính theo quy định, cơ quan thuế thực hiện xác định đơn giá, tính số tiền thuê đất và ra thông báo tiền thuê đất gửi đến người có nghĩa vụ phải nộp tiền thuê đất; đồng thời gửi cơ quan chuyển Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai.

2. Hằng năm cơ quan thuế thông báo nộp tiền thuê đất trực tiếp cho người phải nộp tiền thuê đất để thực hiện việc thu, nộp trong thời gian ổn định tiền thuê đất. Trường hợp căn cứ tính tiền thuê đất có thay đổi thì phải tính lại tiền thuê đất phải nộp, sau đó thông báo cho người có nghĩa vụ thực hiện.

Năm nộp tiền thuê đất tính theo năm dương lịch, từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12 hằng năm. Trường hợp năm đầu tiên thuê đất, năm kết thúc thuê đất không đủ 12 tháng thì tiền thuê năm đầu và năm kết thúc tính theo số tháng thuê. Trường hợp thời gian thuê đất của tháng thuê đầu tiên hoặc tháng thuê kết thúc không đủ số ngày của một (01) tháng thì:

a) Nếu số ngày thuê đất từ 15 ngày trở lên đến đủ tháng (≥ 15 ngày) thì tính tròn 01 tháng.

b) Nếu số ngày thuê đất dưới 15 ngày (< 15 ngày) thì không tính tiền thuê đất đối với số ngày này.

3. Sau thời kỳ ổn định tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai, cơ quan thuế phối hợp với cơ quan có chức năng quản lý đất đai thực hiện việc xác định và thông báo cho người thuê đất thực hiện điều chỉnh lại

tiền thuê đất cho thời kỳ ổn định tiếp theo theo quy định của pháp luật tại thời điểm điều chỉnh. Trường hợp thông tin địa chính (vị trí, đoạn đường, khu vực...) có sự thay đổi thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm chuyển thông tin cho cơ quan thuế làm căn cứ xác định đơn giá thuê đất của kỳ ổn định tiếp theo theo quy định.

4. Cơ quan thuế lập hồ sơ theo dõi tình hình thu, nộp tiền thuê đất theo mẫu do Bộ Tài chính quy định.

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

Điều 43. Thu, nộp tiền thuê đất

1. Tiền thuê đất nộp ngân sách nhà nước bằng tiền Việt Nam (VNĐ); trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài nộp tiền thuê đất bằng ngoại tệ thì thực hiện quy đổi sang tiền VNĐ theo quy định của pháp luật tại thời điểm nộp.

2. Việc nộp tiền thuê đất quy định như sau:

a) Cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền thuê đất đến người thuê đất; đồng thời gửi đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai.

b) Người thuê đất phải nộp tiền thuê đất vào Kho bạc Nhà nước hoặc đơn vị được cơ quan kho bạc nhà nước ủy nhiệm thu theo đúng quy định tại thông báo của cơ quan thuế.

c) Sau khi thu tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê, cơ quan Kho bạc Nhà nước hoặc đơn vị được cơ quan kho bạc nhà nước ủy nhiệm thu gửi văn bản đã nộp tiền thuê đất cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai để làm căn cứ báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất theo quy định. Việc giao đất, cho thuê đất chỉ được thực hiện khi người sử dụng đất đã nộp đủ tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê theo quy định.

3. Thời hạn nộp tiền thuê đất

a) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải được quy định cụ thể tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất hoặc quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đấu giá để người trúng đấu giá thực hiện, nhưng không quá thời hạn phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền thuê đất theo thời hạn quy định tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì việc xử lý thực hiện theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số

điều của Luật Đất đai. Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền chậm nộp tính trên số tiền thuê đất chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế tính từ thời điểm người trúng đấu giá phải nộp tiền thuê đất nhưng không nộp đến thời điểm người trúng đấu giá thực hiện nộp tiền thuê đất hoặc thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai, đấu giá tài sản. Việc cưỡng chế thuế (nếu có) thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá mà người trúng đấu giá đã nộp một phần hoặc toàn bộ tiền thuê đất thì không hoàn trả cho người trúng đấu giá số tiền đã nộp tương ứng với số tiền đặt cọc; số tiền đã nộp còn lại được xử lý theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đấu giá tài sản và pháp luật về quản lý thuế.

b) Trường hợp được nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, thời hạn nộp tiền thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế nhưng tối đa không quá 180 ngày kể từ ngày có quyết định phê duyệt giá đất tính tiền thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (trong trường hợp nộp tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê theo giá đất cụ thể). Quá thời hạn nộp tiền thuê đất theo quy định thì người sử dụng đất phải nộp tiền chậm nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Trường hợp quá 90 ngày kể từ ngày hết thời hạn nộp đủ tiền thuê đất theo quy định mà người sử dụng đất không nộp đủ tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê thì ngoài việc không được giao đất, cho thuê đất theo quy định thì cơ quan thuế thực hiện cưỡng chế thuế theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Trường hợp người thuê đất không tuân thủ việc cưỡng chế thì cơ quan thuế chuyển hồ sơ cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai để trình cấp có thẩm quyền xem xét, xử lý theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai đối với quyết định cho thuê đất này.

c) Trường hợp người thuê đất của Nhà nước dưới hình thức trả tiền thuê đất hằng năm có nhu cầu và đề nghị thì được nộp trước tiền thuê đất cho một số năm của chu kỳ ổn định tiền thuê đất (không quá 05 năm) và có quyền của người sử dụng đất theo hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.

4. Bộ Tài chính quy định tờ khai, chứng từ, sổ theo dõi thu, nộp tiền thuê đất.

Chương IV

TRÁCH NHIỆM CỦA CƠ QUAN, NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Mục 1**TRÁCH NHIỆM CỦA CƠ QUAN, NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT TRONG XÁC ĐỊNH VÀ THU NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT****Điều 44. Trách nhiệm của cơ quan và người sử dụng đất****1. Cơ quan tài chính:**

Chủ trì xây dựng và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất; mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đối với đất xây dựng công trình ngầm, công trình ngầm nằm ngoài phần không gian sử dụng đất đã xác định cho người sử dụng đất, đất có mặt nước theo quy định tại Điều 24, 25 và 26 Nghị định này.

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 ban 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 tất cả các trường hợp phát sinh nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (kể 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) và các khoản tiền nộp bổ sung theo quy định tại Nghị định này.

b) Hằng năm, thống kê, tổng hợp các trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, miễn tiền thuê đất và thông báo cho các cơ quan có liên quan để thực hiện kiểm tra, thanh tra, kiểm toán theo chức năng nhiệm vụ được giao.

c) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định tại Nghị định này và pháp luật khác có liên quan.

3. Cơ quan thuế:

a) Căn cứ quy định tại Nghị định này và Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai do cơ quan có chức năng quản lý đất đai và các cơ quan khác chuyển đến để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thuê đất có mặt nước, tiền thuê đất để xây dựng công trình ngầm, công trình ngầm nằm ngoài phần không gian sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 28 Nghị định này, số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được giảm và thông báo cho người sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này.

b) Tổ chức thực hiện, hướng dẫn, giải đáp vướng mắc, giải quyết khiếu nại về tính, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này, pháp luật về quản lý thuế và pháp luật khác có liên quan.

c) 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 quy định tại Điều 29 Nghị định này.

d) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định tại Nghị định này và pháp luật khác có liên quan.

4. Cơ quan kho bạc nhà nước:

a) Thu đủ số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào Kho bạc Nhà nước theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cơ quan có thẩm quyền và không được từ chối thu vì bất cứ lý do gì.

b) Không được chuyển việc thu tiền sang ngày hôm sau khi đã nhận đủ thủ tục nộp tiền của người có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

c) Chuyển văn bản xác nhận đã nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản thu bổ sung (nếu có) của người sử dụng đất sang cơ quan có chức năng quản lý đất đai để làm căn cứ báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất theo quy định.

c) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định tại Nghị định này và pháp luật khác có liên quan.

5. Ủy ban nhân dân cấp huyện:

a) Xác nhận số kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

b) Cùng với Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu và các thông tin trên Bảng kê thanh toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

c) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định tại Nghị định này và pháp luật khác có liên quan.

6. Người sử dụng đất:

a) Thực hiện việc kê khai nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này và quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

b) Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo đúng thời hạn ghi trên thông báo của cơ quan thuế.

c) Quá thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo Thông báo của cơ quan thuế mà không nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định tại Điều 45 Nghị định này.

Điều 45. Xử lý chậm nộp

Trường hợp chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước thì người sử dụng đất phải nộp tiền chậm nộp. Tiền sử dụng đất, tiền thuê

đất thực hiện theo mức quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Điều 46. Khiếu nại và giải quyết khiếu nại

Việc khiếu nại và giải quyết khiếu nại về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện theo quy định của Luật Khiếu nại và các văn bản hướng dẫn thi hành. Trong thời gian chờ giải quyết, người khiếu nại phải nộp đúng thời hạn và nộp đủ số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được thông báo.

Mục 2

TRÁCH NHIỆM QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT

Điều 47. Trách nhiệm của Bộ Tài chính

1. Hướng dẫn, kiểm tra việc tổ chức thực hiện Nghị định này.
2. Quy định hồ sơ, tờ khai, mẫu sổ để quản lý việc thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và phân cấp việc quản lý thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
3. Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định tại Nghị định này và pháp luật khác có liên quan.
4. Tổng hợp trình Chính phủ quy định về việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong các trường hợp khác quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai do các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề xuất sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Điều 48. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

1. Ban hành mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước và quyết định giá đất cụ thể theo thẩm quyền làm căn cứ để tính tiền sử dụng đất tiền thuê đất.
2. Chỉ đạo các cơ quan chức năng của địa phương khẩn trương hoàn thiện hồ sơ pháp lý về đất đai đối với người sử dụng đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
3. Chỉ đạo các cơ quan chức năng của địa phương thực hiện các nhiệm vụ quy định tại Nghị định này và pháp luật khác có liên quan.
5. Chỉ đạo kiểm tra và xử lý các trường hợp sai phạm về kê khai và thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không đúng đối tượng, chế độ gây thiệt hại cho Nhà nước cũng như người nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

kiểm tra việc đáp ứng các điều kiện để được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong quá trình sử dụng đất của người sử dụng đất và thông báo cho cơ quan thuế để truy thu (hoàn trả) tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp người sử dụng đất, thuê đất không đáp ứng các điều kiện để được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong quá trình sử dụng đất.

6. Giải quyết khiếu nại, tố cáo về việc tính, thu, nộp tiền sử dụng đất tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

7. 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 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, giá đất và quy định về trình tự, thủ tục tính và 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 của người sử dụng đất phù hợp với thực tế của địa phương.

8. Chỉ đạo, rà soát để xử lý dứt điểm các trường hợp tồn tại về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trước thời điểm Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành.

9. Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định tại Nghị định này và pháp luật khác có liên quan.

Điều 49. Trách nhiệm của Bộ, ngành

1. Các Bộ, ngành theo chức năng, nhiệm vụ được giao phối hợp với Bộ Tài chính trong việc thực hiện tính, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.

2. Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định tại Nghị định này và pháp luật khác có liên quan.

Chương V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Mục 1

ĐIỀU KHOẢN CHUYỂN TIẾP VÀ XỬ LÝ MỘT SỐ VẤN ĐỀ CỤ THỂ

Điều 50. Điều khoản chuyển tiếp đối với tiền sử dụng đất

1. Trường hợp người sử dụng đất đã được giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính và thông báo tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 01 năm 2025 nhưng chưa hoàn thành việc nộp tiền sử dụng

đất thì nay phải nộp số tiền sử dụng đất còn thiếu và nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ.

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

2. Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan trước ngày 01 tháng 01 năm 2025 nhưng chưa quyết định giá đất thì thực hiện tính và thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai.

Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai được tính bằng 50% khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ, tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

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 phải thanh toán số tiền còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm trả nợ.

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 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.

4. Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được miễn tiền sử dụng đất nhưng chưa hoàn thành thủ tục để được miễn tiền sử dụng đất, xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất được miễn trước ngày 01 tháng 01 năm 2025 thì kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, cơ quan thuế chuyển lại hồ sơ cơ quan

có chức năng quản lý đất đai để xử lý theo quy định tại khoản 3 Điều 157 Luật đất đai và quy định tại Nghị định này.

5. Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng và đang thực hiện các thủ tục giảm tiền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng chưa có quyết định giảm tiền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì nay thực hiện giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này. Trường hợp mức giảm tại Nghị định này thấp hơn mức giảm mà người sử dụng đất đang làm thủ tục để được giảm thì người sử dụng đất được hưởng mức giảm cao hơn.

6. Đối với các hồ sơ tính tiền sử dụng đất trong Khu kinh tế đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì cơ quan đó chuyển lại hồ sơ cho cơ quan chức năng theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 để thực hiện theo thẩm quyền và trách nhiệm được giao.

7. Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định, quyết định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện theo quy định, quyết định đó cho đến khi Chính phủ có quy định mới về việc này sau khi xin ý kiến của Ủy ban Thường vụ Quốc hội theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai và khoản 4 Điều 18, khoản 7 Điều 19 Nghị định này.

Điều 51. Điều khoản chuyển tiếp đối với thu tiền thuê đất

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng diện tích đất nông nghiệp được giao trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng vượt hạn mức giao đất tại thời điểm giao thì phải chuyển sang thuê đất đối với phần diện tích vượt hạn mức theo quy định tại khoản 1 Điều 255 Luật Đất đai năm 2024 và phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.

2. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất có thời hạn trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành mà nay thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn sử dụng đất còn lại mà không phải chuyển sang thuê đất; trường hợp chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 49 Nghị định này. Khi hết thời hạn sử dụng đất, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn theo quy định tại Khoản 2 Điều 255 Luật Đất đai năm 2024 mà phải chuyển sang thuê đất thì thực hiện tính, thu, nộp tiền thuê đất theo quy định của Nghị định này.

3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, nay chuyển sang thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 255 Luật Đất đai năm 2024 thì thực hiện tính, thu, nộp tiền thuê đất theo quy định của Nghị định này.

Đối với đất của đơn vị nghiệp công lập thuộc đối tượng phải chuyển sang thuê đất và được miễn tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 nhưng chưa chuyển sang thuê đất hoặc đã chuyển sang thuê đất nhưng chưa hoặc chậm làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất và cơ quan thuế chưa ban hành thông báo nộp tiền thuê đất thì nay không phải nộp tiền thuê đất đối với thời gian chưa hoặc chậm làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất theo quy định trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành. Trường hợp cơ quan thuế đã ban hành thông báo nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) mà đơn vị nghiệp công lập chưa nộp hoặc chưa nộp đủ theo thông báo thì đơn vị sự nghiệp công lập báo cáo các Bộ, ngành, địa phương chủ quản để tổng hợp, đề xuất phương án xử lý và gửi về Bộ Tài chính để Bộ Tài chính tổng hợp trình Chính phủ báo cáo Quốc hội xem xét, quyết định. Đối với trường hợp đã nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp (nếu có) trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì Nhà nước không hoàn trả số tiền đã nộp.

4. Trường hợp tổ chức trong nước, công ty nông, lâm nghiệp đã sử dụng đất thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm nhưng chưa có quyết định cho thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất theo mục đích sử dụng đất thực tế và không được ổn định tiền thuê đất theo quy định tại Điều 32 Nghị định này. Trường hợp đã nộp hồ sơ để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoàn thành thủ tục pháp lý về đất (ký hợp đồng thuê đất) nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm làm thủ tục hoặc không đủ điều kiện để được ký hợp đồng thuê đất nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì được ổn định tiền thuê đất theo quy định tại Điều 32 Nghị định này tính từ thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ để hoàn thành thủ tục pháp lý về đất.

5. Người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất mà được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai, theo các quy định khác của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành:

a) Trường hợp người sử dụng đất đã thực hiện xong các thủ tục để được miễn, giảm tiền thuê đất (được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép miễn, giảm tiền thuê đất) thì tiếp tục được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 01 năm 2025 trong thời hạn sử dụng đất còn lại. Hết thời gian miễn, giảm thì thực hiện nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.

b) Trường hợp người sử dụng đất đã nộp hồ sơ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có quyết định miễn, giảm tiền thuê đất thì áp dụng ưu đãi (miễn, giảm) tiền thuê đất theo quy định trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành; trường hợp mức ưu đãi tại Nghị định này cao hơn thì áp dụng mức ưu đãi theo quy định tại Nghị định này.

c) Trường hợp người sử dụng đất chưa làm thủ tục để được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.

6. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước giao đất và đã nộp tiền sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành, nay thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, nếu có nhu cầu chuyển sang thuê đất thì không phải nộp tiền thuê đất cho thời hạn sử dụng đất còn lại.

7. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành và cơ quan thuế đã ban hành thông báo nộp tiền thuê đất nhưng đến thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành người thuê đất chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan thuế thì xử lý như sau:

a) Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì được tiếp tục nộp tiền thuê đất theo số đã được thông báo và phải nộp tiền chậm nộp theo mức quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

b) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính lại mà phát sinh khoản tiền thuê đất tăng thêm so với số đã được thông báo thì người sử dụng đất phải nộp số tiền thuê đất tăng thêm và nộp khoản thu bổ sung tính trên số tiền thuê đất tăng thêm theo quy định tại khoản 9 Điều này, điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai tính từ thời điểm tính tiền thuê đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ đến thời điểm nộp tiền vào ngân sách nhà nước.

8. Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất và đã ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013 đang còn trong thời hạn thuê đất nhưng chưa được khấu trừ vào số tiền thuê đất phải nộp hằng năm mà chưa được tính vào chi phí (vốn) đầu tư của dự án theo quy định của pháp luật từng thời kỳ thì từ ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành, thực hiện khấu trừ theo quy định tại Nghị định này.

9. Trường hợp đã có quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hằng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng chưa quyết định giá đất để tính tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê thì việc tính tiền thuê đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền thuê đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai được tính bằng 50% khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất, pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ, tính trên số tiền thuê đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

10. Trường hợp thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành và đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 01 năm 2025 thì tiếp tục được ổn định đơn giá thuê đất đến hết thời gian ổn định. Hết thời gian ổn định đơn giá thuê đất thì thực hiện tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 30 Nghị định này để áp dụng cho chu kỳ tiếp theo. Tiền thuê đất này được ổn định 05 năm, hết chu kỳ ổn định tiền thuê đất thì thực hiện việc điều chỉnh tiền thuê đất được áp dụng theo quy định tại Điều 32 Nghị định này.

11. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê hằng năm mà thời điểm điều chỉnh đơn giá thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện điều chỉnh thì tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 30 Nghị định này để áp dụng cho chu kỳ tiếp theo. Tiền thuê đất được ổn định 05 năm, hết chu kỳ ổn định thì thực hiện việc điều chỉnh theo quy định tại Điều 32 Nghị định này. Đối với thời gian đã sử dụng đất nhưng chưa thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất thì thực hiện điều chỉnh theo pháp luật của từng thời kỳ để thực hiện thanh, quyết toán tiền thuê đất.

12. Các trường hợp thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đã nộp trước tiền thuê đất cho nhiều năm thì trong thời gian đã nộp tiền thuê đất không phải tính lại tiền thuê đất theo quy định của Nghị định này. Hết thời gian đã nộp tiền thuê đất thì thực hiện điều chỉnh tiền thuê đất theo quy định tại Điều 30 Nghị định này để áp dụng cho chu kỳ tiếp theo. Tiền thuê đất này được ổn định 05 năm, hết chu kỳ ổn định thì thực hiện việc điều chỉnh tiền thuê đất được áp dụng theo quy định tại Điều 32 Nghị định này.

13. Các trường hợp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép dùng giá trị quyền sử dụng đất thuê (tiền thuê đất) góp vốn liên doanh, liên kết theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định của Nghị định này. Trường hợp thời hạn góp vốn liên doanh, liên kết bằng giá trị quyền sử dụng đất kết thúc vào thời điểm Nghị định này có hiệu lực và quyền quản lý, sử dụng đất vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của người sử dụng đất thuê theo quy định của pháp luật thì phải xác định lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Điều 26, Điều 27 và Điều 28 Nghị định này.

14. Đối với các hồ sơ tính tiền thuê đất trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận theo quy định của pháp

luật về thu tiền thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì cơ quan đó chuyển lại hồ sơ cho cơ quan chức năng theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 để thực hiện theo thẩm quyền và trách nhiệm được giao.

15. Trường hợp đang sử dụng đất theo Hợp đồng thuê đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai nhưng chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định cho thuê đất; trường hợp chuyển đổi mô hình hoạt động hoặc cổ phần hóa theo quy định của pháp luật thì thực hiện tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 30 Nghị định này tại thời điểm phải tính lại tiền thuê đất và được áp dụng ổn định tiền thuê đất cho chu kỳ 5 năm. Hết chu kỳ ổn định tiền thuê đất thì thực hiện việc điều chỉnh tiền thuê đất được áp dụng theo quy định tại Điều 32 Nghị định này.

16. Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp của tổ chức, cá nhân và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định thì thực hiện việc tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Điều 7, Điều 34 Nghị định này. Người sử dụng đất phải nộp tiền chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ.

17. Dự án thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành và đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất nhưng đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất hàng năm đang nộp cao hơn đơn giá thuê đất quy định tại Nghị định này thì được thực hiện điều chỉnh lại tiền thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 30 Nghị định này nếu người thuê đất có đề nghị bằng văn bản. Cơ quan thuế chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan để xác định lại tiền thuê đất đối với trường hợp nêu trên; thời điểm xác định lại và bắt đầu ổn định đơn giá thuê đất được áp dụng kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

18. Trường hợp được Nhà nước giao đất và đã nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, nay có nhu cầu chuyển sang thuê đất thì không phải nộp tiền thuê đất cho thời hạn sử dụng đất còn lại. Trường hợp khi chuyển sang thuê đất mà thời gian thuê đất dài hơn thời hạn sử dụng đất còn lại trước khi chuyển sang thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất cho khoảng thời gian kéo dài.

19. Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định, quyết định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện theo quy định, quyết định đó cho đến khi Chính phủ có quy định mới về việc này sau khi xin ý kiến của Ủy ban Thường vụ Quốc hội theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai và khoản 4 Điều 18, khoản 7 Điều 19 Nghị định này.

Điều 52. Xử lý một số vấn đề cụ thể

1. Tính tiền thuê đất đối với trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp mà đã cho thuê lại đất có kết cấu hạ tầng theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trước ngày 01 tháng 7 năm 2014:

a) Đối với trường hợp đã được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 mà ba loại giấy tờ gồm: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp (ký kết) không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất hoặc tại một trong ba loại giấy tờ nêu trên có ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất nhưng đã thực hiện điều chỉnh lại theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP và đã cho thuê lại đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì tiền thuê đất của doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng phải nộp theo quy định tại khoản 2 Điều 260 Luật Đất đai năm 2024 được tính, thu, nộp như sau:

a1) Tính, thu tiền thuê đất hằng năm cho thời gian thuê đất từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo đơn giá thuê đất đã được xác định theo đúng quy định hoặc theo đơn giá thuê đất đã tạm tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm ban hành Thông báo tạm nộp tiền thuê đất và được quyết toán số tiền thuê đất theo số đã tính hoặc đã tạm nộp. Trường hợp đang tạm nộp tiền thuê đất theo chính sách và giá đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 hoặc chưa xác định lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, Nghị định số 135/2016/NĐ-CP của Chính phủ thì phải điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định pháp luật từng thời kỳ để tính, thu, nộp tiền thuê đất cho thời gian từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

a2) Tính, thu tiền thuê đất một lần cho khoảng thời gian từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến hết thời gian cho thuê lại đất. Số tiền này được tính trên cơ sở diện tích đất cho thuê lại, thời gian cho thuê lại đất còn lại tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2025, đơn giá thuê đất hằng năm xác định theo quy định của pháp luật tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2006 và cộng thêm một khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật từng thời kỳ đối với số tiền này tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến thời điểm nộp tiền vào ngân sách nhà nước đối với trường hợp đã cho thuê lại đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 hoặc tính từ thời điểm cho thuê lại đất đến thời điểm nộp tiền vào ngân sách nhà nước đối với trường hợp đã cho thuê lại đất từ sau ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

b) Đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trong giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 và đã cho thuê

lại đất theo hình thức thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì tiền thuê đất của doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng phải nộp theo quy định tại khoản 2 Điều 260 Luật đất đai năm 2024 được tính, thu, nộp như sau:

b1) Tính, thu, nộp tiền thuê đất hằng năm từ thời điểm được Nhà nước cho thuê đất đến trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành theo đơn giá thuê đất đã được xác định theo đúng quy định hoặc theo đơn giá thuê đất đã tạm tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm ban hành Thông báo tạm nộp tiền thuê đất và được quyết toán số tiền thuê đất theo số đã tính hoặc đã tạm nộp. Trường hợp chưa xác định đơn giá thuê đất hoặc đang tạm nộp tiền thuê đất hằng năm nhưng chưa đúng chính sách và giá đất tại thời điểm ban hành Thông báo tạm nộp tiền thuê đất thì phải thực hiện tính lại để thu, nộp tiền thuê đất cho thời gian từ thời điểm được Nhà nước cho thuê đất đến trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành.

b2) Tính, thu, nộp tiền thuê đất một lần cho thời gian từ ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành đến hết thời gian cho thuê lại đất tương ứng với diện tích đã cho thuê lại như sau:

- Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm trong giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến trước ngày 01 tháng 10 năm 2009 (ngày Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ có hiệu lực thi hành) thì số tiền thuê đất phải nộp một lần được tính bằng tiền thuê đất hằng năm tại thời điểm cho thuê lại đất nhân (x) số năm cho thuê lại đất (tính từ ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành đến hết thời gian cho thuê lại đất) và cộng thêm một khoản tiền tương đương với mức thu tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ tính từ thời điểm nhà đầu tư cho thuê lại đất đến thời điểm nộp tiền vào ngân sách nhà nước.

- Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm trong giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2009 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì số tiền thuê đất phải nộp một lần được tính bằng số tiền sử dụng đất phải nộp như trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất có cùng mục đích sử dụng đất và cùng thời hạn sử dụng đất (tính từ ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành đến hết thời gian cho thuê lại đất) theo chính sách và giá đất tại thời điểm cho thuê lại đất.

c) Đối với trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất mà một trong ba loại giấy tờ gồm: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (ký kết) có ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất và chưa thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo

quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014, Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ nhưng đã cho thuê lại đất có kết cấu hạ tầng theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì nhà đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng phải nộp cho Nhà nước số tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê được tính theo nguyên tắc quy định tại điểm a, điểm b khoản này.

d) Doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất phải hoàn thành việc nộp số tiền thuê đất được tính theo quy định tại điểm a, điểm b, điểm c khoản này trước ngày 31 tháng 12 năm 2025. Quá thời hạn này mà doanh nghiệp chưa hoàn thành việc nộp tiền thì bị xử lý bằng các biện pháp hành chính và nộp khoản tiền tương đương tiền chậm nộp tính trên số tiền chưa nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

2. Đối với các trường hợp quy định tại Luật Đất đai cho phép áp dụng theo chính sách thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất và giá đất tại thời điểm trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành thì trình tự, thủ tục tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải thực hiện theo quy định tại Nghị định này và các Nghị định khác hướng dẫn Luật Đất đai.

3. Trường hợp đang được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26 tháng 10 năm 2019 về sửa đổi Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 về thu tiền sử dụng đất thì được tiếp tục áp dụng hết thời gian ghi nợ theo quy định tại Nghị định số 79/2019/NĐ-CP.

Mục 2

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 53. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
2. Nghị định này thay thế các Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 về thu tiền sử dụng đất, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016, Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2017 về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, khu công nghệ

cao. Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26 tháng 10 năm 2019 về sửa đổi Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 về thu tiền sử dụng đất.

3. Bãi bỏ quy định về ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất đối với dự án thuộc lĩnh vực xã hội theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30 tháng 5 năm 2008, Nghị định số 59/2014/NĐ-CP ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Chính phủ.

Điều 54. Trách nhiệm thi hành

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

Nơi nhận:

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

**TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG**

**TỔNG HỢP Ý KIẾN THAM GIA CỦA CÁC BỘ, NGÀNH, ĐỊA PHƯƠNG VỀ DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU
CỦA CÁC NGHỊ ĐỊNH VỀ TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUẾ ĐẤT**

| | |
|--|---|
| <p>Tổng số ý kiến góp ý của Bộ, ngành, địa phương</p> | <p>I. Ý kiến bằng văn bản (của UBND, STC hoặc Cục Thuế): (59 địa phương) Bà Rịa-Vũng Tàu, Bạc Liêu, Bắc Kạn, Bắc Ninh, Bến Tre, Bình Định, Bình Phước, Bình Thuận, Cà Mau, Cao Bằng, Cần Thơ, Đắk Lắk, Điện Biên, Đồng Nai, TP, Đà Nẵng, Gia Lai, Hà Giang, Hà Nam, Hà Nội, Hà Tĩnh, Hải Dương, Hải Phòng, Hòa Bình, Hồ Chí Minh, Hậu Giang, Khánh Hòa, Kiên Giang, Kon Tum, Lai Châu, Lào Cai, Lạng Sơn, Lâm Đồng, Long An, Nam Định, Ninh Bình, Ninh Thuận, Phú Thọ, Phú Yên, Quảng Bình, Quảng Nam, Quảng Ngãi, Quảng Ninh, Quảng Trị, Sóc Trăng, Sơn La, Tây Ninh, Thái Bình, Thái Nguyên, Thanh Hóa, Thừa Thiên – Huế, Tiền Giang, Trà Vinh, Tuyên Quang, Vĩnh Long, Vĩnh Phúc, Yên Bái, TP Hải Phòng, Nghệ An, Đồng Tháp,</p> <p>(60 Bộ, ngành, Tổng Công ty) Bộ Nội vụ, Bộ Quốc phòng, Văn phòng Chủ tịch nước, Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam; Ban Quản lý Lăng, Ngân hàng Phát triển Việt Nam, Đại học Quốc gia Hà Nội, Bộ Văn hóa thể thao và du lịch, Văn phòng Chủ tịch nước, Tổng CT Công nghiệp Tàu thủy, Hội Kiến trúc sư Việt Nam, Bộ Giao thông vận tải, Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam, Tập đoàn hóa chất, Hội nghệ sỹ Múa Việt Nam, Thông tấn xã Việt Nam, Hội Nhà báo Việt Nam, Hội Nông dân Việt Nam, Hội Phụ nữ Việt Nam, Trung ương Hội Chữ thập đỏ Việt Nam, Tổng công ty Thuốc lá, Đài Tiếng nói Việt Nam, Ngân hàng Chính sách xã hội, Hội văn học nghệ thuật các dân tộc thiểu số Việt Nam, Liên hiệp các hội Văn học nghệ thuật Việt Nam, Bảo hiểm Xã hội Việt Nam, Trung ương Đoàn TNCSHCM, Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam, Tổng Công ty Thép Việt Nam, Tổng Công ty Lương thực Miền Nam, Tổng Công ty Lương thực Miền Bắc, Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam, Công ty Nước sạch Hà Nội, Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam, Tổng Công ty Hàng không Việt Nam, Tổng công ty Lâm nghiệp, Tổng Công ty Cà phê, Tổng công ty Đầu tư phát triển đường cao tốc Việt Nam, Ủy ban Quản lý vốn nhà nước tại Doanh nghiệp, Tổng Công ty Viễn thông Mobifone, Bộ Thông tin và truyền thông, Bộ Công thương, Tổng Công ty Giấy Việt Nam, Tập Đoàn Than Khoáng sản Việt Nam, Tổng Công ty Giấy Việt Nam, Kiểm toán Nhà nước, Tập đoàn Điện lực Việt Nam, Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Bộ Tư pháp, Tập đoàn Dầu khí, Ủy ban dân tộc Trung ương, Hiệp hội BĐS TPHCM, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Thông tin và Truyền thông, Bộ Xây dựng, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Thanh tra Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Bộ Giáo dục và Đào tạo, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn</p> <p>II. Ý kiến phát biểu tại các cuộc hội nghị: Hà Nội, TPHCM, Hải Dương, Hải Phòng, Đồng Nai, Cần Thơ, Lạng Sơn, Kiên Giang, Vĩnh Long, Long An, Cà Mau, Bộ Y tế, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp, Bà Rịa- Vũng Tàu (các Tỉnh phát biểu tại các cuộc hội nghị nhưng sau có văn bản thì tổng hợp theo văn bản)</p> |
| <p>Các đơn vị thống nhất với nội dung dự thảo</p> | <p>Văn phòng Chủ tịch nước, Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam; Ban Quản lý Lăng, Ngân hàng Phát triển Việt Nam, Đại học Quốc gia Hà Nội, Tập đoàn Hóa chất, Thông tấn xã Việt Nam, Hội Nhà báo Việt Nam, Hội Nông dân Việt Nam, Hội Nông dân Việt Nam, Hội Phụ nữ Việt Nam, Trung ương Hội Chữ thập đỏ Việt Nam, Tổng công ty Thuốc lá, Đài Tiếng nói Việt Nam, Đại học Quốc gia Hà Nội, Liên hiệp các hội Văn học nghệ thuật Việt Nam, Bảo hiểm Xã hội Việt Nam, Tổng Công ty Thép Việt Nam, Tổng Công ty Lương thực Miền Nam, Tổng Công ty Lương thực Miền Bắc, Ngân hàng Phát triển Việt Nam, Ban chấp hành Trung ương Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh, Đài Tiếng nói Việt Nam, Hội nghệ sỹ Múa Việt Nam, Hội Nhà báo Việt Nam, Hội văn học nghệ thuật các dân tộc thiểu số Việt Nam, Liên hiệp các hội Văn học nghệ thuật Việt Nam, Ngân hàng Phát triển Việt Nam, Tổng Công ty Lương thực Miền Bắc, Tổng Công ty Lương thực Miền Nam, Tổng Công ty Thép Việt Nam, Tổng công ty Đầu tư phát triển đường cao tốc Việt Nam, Ủy ban Quản lý</p> |

vốn nhà nước tại Doanh nghiệp, Bộ Công thương, Tổng Công ty Giấy Việt Nam, Viện Hàn lâm Khoa học và Công nghệ Việt Nam, Bộ Giáo dục và Đào tạo

CHI TIẾT NỘI DUNG TIẾP THU GIẢI TRÌNH

A. DỰ THẢO TỜ TRÌNH

| DỰ THẢO TỜ TRÌNH | Ý KIẾN GÓP Ý | TIẾP THU VÀ GIẢI TRÌNH |
|---|--|--|
| <p>Một số nội dung khác của Tờ trình</p> | <p>STC Thanh Hóa, Bộ Thông tin và Truyền thông: Đối với những nội dung đề xuất nhiều phương án để lựa chọn, đề nghị Bộ nêu quan điểm của Bộ hoặc có ý kiến, quan điểm, lý do về từng phương án đưa ra làm cơ sở để các địa phương nghiên cứu, góp ý, lựa chọn phương án.</p> | <p>Tiếp thu, khi xin ý kiến một số nội dung Bộ Tài chính đã thể hiện quan điểm, riêng một số nội dung liên quan đến thực tế thực hiện thì Bộ Tài chính cần tổng hợp ý kiến của các địa phương, trên cơ sở đó mới cân đối để báo cáo cấp có thẩm quyền. Do vậy, tiếp thu ý kiến STC Thanh Hóa, Bộ Tài chính sẽ thể hiện ý kiến lựa chọn với từng phương án tại dự thảo Tờ trình và Báo cáo đánh giá tác động.</p> |
| | <p>Bộ Thông tin và Truyền thông: Tại dự thảo Tờ trình Chính phủ có nêu: qua tổng hợp báo cáo của các địa phương thì có một số vướng mắc liên quan thực hiện chính sách thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất theo Luật đất đai năm 2013 nhưng tại nội dung dự thảo Tờ trình không nêu những trường hợp vướng mắc cụ thể để đảm bảo sau khi dự thảo Nghị định được ban hành sẽ giải quyết được những vướng mắc này. Vậy đề nghị tại dự thảo Tờ trình Chính phủ cơ quan chủ trì soạn thảo thông kê các vướng mắc cũng như phân tích, làm rõ vướng mắc nào đã được giải quyết theo Luật Đất đai năm 2024, vướng mắc nào sẽ được giải quyết theo quy định tại dự thảo Nghị định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.</p> | <p>Tiếp thu, hoàn chỉnh tại Tờ trình Chính phủ</p> |
| | <p>UBND Hà Giang: Đề nghị Ban soạn thảo chỉnh sửa lại tên gọi của Tờ trình và phần mở đầu của Tờ trình cho đúng mẫu số 03 Phụ lục V ban hành kèm theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP.</p> | <p>Tiếp thu, thể hiện tại dự thảo Tờ trình đúng mẫu số 03 Phụ lục V ban hành kèm theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP.</p> |

| | <p>Bộ Nội vụ: Đề nghị bổ sung tại Tờ trình, bảo đảm Nghị định sau khi được ban hành không làm tăng thêm dấu mỗi 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.</p> | <p>Tiếp thu và hoàn thiện Tờ trình Chính phủ.</p> |
|--|--|---|
| <p>B. DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH</p> | | |
| <p>I - NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG</p> | | |
| <p>DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH</p> | <p>Ý KIẾN GÓP Ý</p> | <p>TIẾP THU VÀ GIẢI TRÌNH</p> |
| <p>Điều 1: Phạm vi điều chỉnh</p> | <p>TPHCM: Tại điểm b khoản 1 và điểm b khoản 2 có quy định thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại khoản 3 Điều 121 Luật Đất đai. Tuy nhiên, tại khoản 3 Điều 121 Luật Đất đai quy định: “3. Việc chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì không phải xin phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</p> <p><i>Trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài phù hợp quy định của pháp luật đã chuyển sang sử dụng vào mục đích khác mà nay có nhu cầu chuyển lại thành đất ở và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thì không phải nộp tiền sử dụng đất”.</i></p> <p>Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh nhận thấy theo tiêu đề của khoản 3 Điều 121 Luật Đất đai thì không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tức là không phát sinh thủ tục hành chính nên không có căn cứ thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 155 Luật Đất đai; còn nội dung khoản 3 Điều 121 Luật Đất đai đã xác định rõ không phải nộp tiền sử dụng đất. Do đó, kiến nghị cơ quan soạn thảo không đưa quy định khoản 3 Điều 121 Luật Đất đai vào điểm b khoản 1 và Điểm b khoản 2 dự thảo Nghị định.</p> | <p>Tại khoản 3 Điều 121 Luật Đất đai quy định: <i>“3. Việc chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì không phải xin phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</i> <i>Trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài phù hợp quy định của pháp luật đã chuyển sang sử dụng vào mục đích khác mà nay có nhu cầu chuyển lại thành đất ở và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thì không phải nộp tiền sử dụng đất”.</i></p> <p>Như vậy, quy định nêu trên chỉ nêu “không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền” mà không nêu rõ là có phải hay không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Do vậy, tại dự thảo Nghị định Bộ Tài chính gửi lấy ý kiến các Bộ, ngành, địa phương, Bộ Tài chính đã thể hiện việc chuyển mục đích theo quy định tại Khoản 3 Điều 121 Luật Đất đai vẫn thuộc phạm vi điều chỉnh (có tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất).</p> <p>Nay, theo ý kiến của các địa phương thì để tính được tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải có quy định về trình tự, thủ tục, cơ quan thực hiện... do vậy, trường hợp Nghị</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | | <p>định hướng dẫn quy định chi tiết Luật Đất đai mà không có hướng dẫn nội dung này thì không có căn cứ để tính thu. Do vậy, tiếp thu ý kiến của địa phương, Bộ Tài chính không đưa quy định khoản 3 Điều 121 Luật Đất đai vào điểm b khoản 1 và điểm b khoản 2 dự thảo Nghị định.</p> |
| | <p>UBND Bình Thuận: Tại dự thảo Nghị định có quy định về tính tiền sử dụng đất khi thay đổi quy hoạch chi tiết trong trường hợp người sử dụng đất đề nghị và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép theo đúng quy định pháp luật mà làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất, vị trí từng loại đất, hệ số sử dụng đất (Điều 14 dự thảo), nhưng chưa có quy định phương thức tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp sau khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết dẫn đến tăng diện tích đất thương phẩm. Do đó, đề nghị Bộ Tài chính xem xét, quy định bổ sung phương thức xử lý đối với trường hợp này.</p> | <p>Trường hợp sau khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết dẫn đến tăng diện tích đất thương phẩm thì diện tích đất đó sẽ thực hiện theo nội dung về chuyển mục đích sử dụng đất (như trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất công cộng, không có mục đích kinh doanh sang đất ở, đất thương mại dịch vụ...).</p> <p>Việc tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp thay đổi diện tích sử dụng đất đồng thời thuộc trường hợp dự án sau khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết có hình thức sử dụng đất hỗn hợp thì đã được quy định tại Điều 14, Điều 35 của dự thảo Nghị định.</p> |
| | <p>Bộ Tư pháp: Đề nghị Bộ Tài chính rà soát phạm vi điều chỉnh để đảm bảo dự thảo Nghị định đã quy định đúng, đầy đủ các nội dung Luật Đất đai năm 2024 giao Chính phủ quy định chi tiết; nội dung nào trong dự thảo Nghị định không thuộc trường hợp Luật Đất đai năm 2024 giao Chính phủ quy định chi tiết, Ví dụ, Điều 13 dự thảo Nghị định quy định tính tiền sử dụng đất khi điều chỉnh quyết định giao đất quy định tại điểm c khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai; Điều 35 dự thảo Nghị định quy định chi tiết về tính tiền thuê đất khi gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 156 Luật Đất đai; Điều 50 và Điều 51 dự thảo Nghị định quy định chi tiết về điều khoản chuyển tiếp đối với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Điều 257 Luật Đất đai... nhưng các nội dung này chưa được thể hiện tại Điều 1 quy định về phạm vi điều chỉnh của Nghị định.</p> | <p>Tiếp thu, bổ sung tại Điều 1 dự thảo Nghị định</p> |
| | <p>Bộ Thông tin và Truyền thông: Tại Luật Đất đai năm 2024 có nhiều nội dung giao Chính phủ quy định chi tiết, những Nghị định</p> | <p>Do việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được quy định ở nhiều điều, khoản. Việc liệt kê sẽ không đầy đủ</p> |

| | | | |
|---|---------|---|--|
| | | <p>này sẽ do nhiều cơ quan khác nhau chủ trì soạn thảo. Do vậy, tại Tờ trình Chính phủ cũng như tại dự thảo Nghị định đề nghị nêu rõ phạm vi quy định tại dự thảo Nghị định là những điều, khoản nào tại Luật Đất đai năm 2024 để tránh chồng chéo với Nghị định khác cũng quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai</p> | <p>và trùng lặp; Do vậy, tiếp thu một phần ý kiến, Bộ Tài chính đã hoàn thiện tại Điều 1 dự thảo về phạm vi điều chỉnh.</p> |
| | | <p>Bộ Tài nguyên và Môi trường: Đề nghị rà soát dự thảo Nghị định để tránh bỏ sót các nội dung Luật Đất đai năm 2024 giao Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; đồng thời rà soát đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ, không chồng chéo với các Nghị định khác quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2024.</p> | <p>Tiếp thu, Bộ Tài chính đã rà soát nội dung dự thảo Nghị định để đảm bảo phù hợp với quy định tại Luật Đất đai và tính thống nhất, đồng bộ giữa các văn bản hướng dẫn Luật; đồng thời, trên cơ sở ý kiến của Bộ TN&MT (theo chỉ đạo của Lãnh đạo Chính phủ tại điểm 1 Công văn số 3360/VPCP-NN ngày 16/5/2024 của VPCP), Bộ Tài chính đã tiếp thu, hoàn thiện như dự thảo.</p> |
| | | <p>Bộ NNPTNT: đề nghị bổ sung khoản 4 vào Điều 1 dự thảo Nghị định quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất</p> | <p>Đề nghị giữ như dự thảo do tại Điều 1 quy định về phạm vi các nội dung được giao tại Luật Đất đai, còn việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chỉ là một nội dung khi tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp</p> |
| 1 | Khoản 1 | <p>UBND Trà Vinh: Tại điểm c khoản 1 Điều 1 và khoản 1 Điều 4: Đề nghị bổ sung đối với trường hợp gia hạn sử dụng đất.</p> | <p>Đề nghị giữ như dự thảo do: Đối với trường hợp được giao đất thì tại Luật Đất đai không quy định thời hạn sử dụng đất mà là giao ổn định lâu dài. Đối với trường hợp dự án được gia hạn theo dự án đầu tư thì dự thảo đã quy định tại khoản 3 Điều 1.</p> |
| | | <p>Bộ GTVT: Đề nghị rà soát, bổ sung vào Điều 1 dự thảo Nghị định (Phạm vi điều chỉnh) như sau: <i>“4. Nhà nước cho phép miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai”.</i></p> | <p>Tiếp thu, đã bổ sung tại tại khoản 1, khoản 2 Điều 1 Dự thảo như sau: tiền sử dụng đất, Tiền thuê đất (<i>bao gồm tính, thu, nộp, miễn, giảm tiền sử dụng đất, xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, ghi nợ tiền sử dụng đất</i>) theo quy định của pháp luật đất đai.</p> |
| | | <p>Bộ TN&MT: Tại điểm c khoản 1, đề nghị rà soát, bổ sung dẫn chiếu điều khoản cụ thể mà Luật Đất đai giao Chính phủ quy định chi tiết.</p> | <p>Tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 1 dự thảo Nghị định là liệt kê các điều, khoản tại Luật Đất đai quy định về các trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; không phải điều, khoản tại Luật giao Chính phủ hướng dẫn về tiền sử dụng đất. Vi vậy, để đảm bảo dẫn chiếu đúng quy định điều,</p> |

| | | | |
|---|---------|--|--|
| | | | <p>khoản tại Luật giao Chính phủ hướng dẫn về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Bộ Tài chính sửa đổi khoản 1, khoản 2 Điều 1 theo hướng chỉ dẫn chi tiết các điều, khoản Chính phủ được giao quy định chi tiết (điểm a, điểm b khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai) về tiền sử dụng đất; bỏ dẫn chiếu các điều, khoản quy định về các trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất để tránh bỏ sót hoặc có cách hiểu khác nhau.</p> |
| 2 | Khoản 2 | <p>STC Nam Định, STC Thái Bình: Tại điểm c khoản 2 Điều 1: Đề nghị bỏ cụm từ: “khoản 1 Điều 121 và” và sửa thành: “c) Nhà nước cho thuê đất để xây dựng công trình ngầm trong lòng đất có mục đích kinh doanh mà công trình này không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất và đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác, sử dụng công trình ngầm quy định tại khoản 1 Điều 121 và Điều 216 Luật Đất đai”. Lý do: Điều 121 Luật Đất đai quy định về chuyển mục đích sử dụng đất, không phù hợp với nội dung quy định tại về tiền thuê đất của các công trình ngầm.</p> | <p>Tiếp thu, sửa đổi, bỏ cụm từ: “<i>khoản 1 Điều 121</i>”.</p> |
| | | <p>Bộ TN&MT: Tại điểm d khoản 2, đề nghị rà soát, bổ sung dẫn chiếu điều khoản cụ thể mà Luật Đất đai giao Chính phủ quy định chi tiết.</p> | <p>Tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 1 dự thảo Nghị định là liệt kê các điều, khoản tại Luật Đất đai quy định về các trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; không phải điều, khoản tại Luật giao Chính phủ hướng dẫn về tiền sử dụng đất.</p> <p>Vi vậy, để đảm bảo dẫn chiếu đúng quy định điều, khoản tại Luật giao Chính phủ hướng dẫn về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Bộ Tài chính sửa đổi khoản 1, khoản 2 Điều 1 theo hướng chỉ dẫn chi tiết các điều, khoản Chính phủ được giao quy định chi tiết (điểm a, điểm b khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai) về tiền sử dụng đất; bỏ dẫn chiếu các điều, khoản quy định về các trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất để tránh bỏ sót hoặc có cách hiểu khác nhau.</p> |
| 3 | Khoản 3 | <p>UBND Nghệ An: Đề nghị quy định cụ thể nội dung này.</p> | <p>Đề nghị giữ như dự thảo do: Nội dung về thực hiện dự</p> |

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | | án đầu tư mà không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất quy định tại khoản 8 Điều 81 đã được hướng dẫn cụ thể tại Điều 15 và khoản 4 Điều 30 dự thảo Nghị định. |
| | | Bộ Quốc phòng: Đề nghị bổ sung khoản 4: “4. Nghị định này không quy định về việc tính tiền sử dụng đất hàng năm, khoản thu và nội dung chi, quản lý số tiền thu được khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế”. | Nội dung này đang được Bộ TN&MT quy định tại dự thảo Nghị định về quy định chi tiết một số điều thi hành Luật Đất đai; vì vậy, không cần quy định tại dự thảo Nghị định này. |
| Điều 2: Đối tượng áp dụng | | | |
| | | Bộ Tư pháp: Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát là rõ các cơ quan, tổ chức, đơn vị và các đối tượng khác liên quan đến việc tính, thu, nộp, quản lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Các cơ quan nhà nước thực hiện việc tính, thu, nộp, quản lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cần được quy định rõ thành đối tượng riêng để bảo đảm trách nhiệm rõ ràng | Tiếp thu, hoàn thiện tại Điều 2 dự thảo. |
| 1 | Khoản 1 | UBND Nghệ An: Đề nghị quy định cụ thể nội dung này. | Tại khoản 1 Dự thảo Nghị định quy định: “1. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai”. Điều 4 Luật Đất đai đã quy định về người sử dụng đất. Tại các Điều quy định cụ thể về tính, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất... dự thảo Nghị định cũng đã quy định cho từng đối tượng áp dụng cụ thể. |
| II – CÁC Ý KIẾN CỤ THỂ ĐỐI VỚI NỘI DUNG TRONG DỰ THẢO | | | |
| DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH | | Ý KIẾN GÓP Ý | TIẾP THU VÀ GIẢI TRÌNH |
| Chương II | | | |
| TÍNH, THU, NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT | | | |
| Mục 1 | | | |
| TÍNH TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT | | | |
| Điều 3: Căn cứ tính tiền sử dụng | Bộ TN&MT: Đề nghị bỏ quy định tại Điều 3 (căn cứ tính tiền sử | Để tính được tiền sử dụng đất thì phải quy định cụ thể | |

| | | | |
|--|---|---|---|
| đất | dụng đất) do nội dung tại các điều này không quy định khác so với các nội dung đã được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 155 Luật Đất đai. | từng căn cứ tính tiền. Tại Điều 4, Điều 5, Điều 17, Điều 18, Điều 20 dự thảo Nghị định quy định chi tiết về các căn cứ tính tiền sử dụng đất. Do vậy quy định tại Điều 3 dự thảo Nghị định dẫn chiếu tới các Điều cụ thể nói trên (không phải dẫn chiếu các điều, khoản của Luật Đất đai) là cần thiết. Do vậy, Bộ Tài chính đề nghị cho giữ như dự thảo. | |
| Điều 4. Diện tích đất tính tiền sử dụng đất | TPHCM, STC Bà Rịa- Vũng Tàu. Theo Luật Đất đai quy định có nhiều hình thức giao đất (giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất), chuyển mục đích sử dụng đất (sang mục đích có thu hoặc không thu tiền sử dụng đất). Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 4 dự thảo như sau: <i>“1. Diện tích tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp được giao, được chuyển mục đích sử dụng đất, được điều chỉnh quy hoạch chi tiết, được chuyển hình thức sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, diện tích chuyển mục đích sử dụng sang loại đất có thu tiền sử dụng đất ghi trên quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, chuyển hình thức sử dụng đất”.</i> | Tiếp thu, sửa đổi tại Khoản 1 Điều 4 dự thảo như sau: <i>“1. Diện tích tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp được giao, được chuyển mục đích sử dụng đất, được điều chỉnh quy hoạch chi tiết, được chuyển hình thức sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, diện tích chuyển mục đích sử dụng sang loại đất có thu tiền sử dụng đất ghi trên quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, chuyển hình thức sử dụng đất”.</i> | |
| | Bộ TN&MT: Đề nghị rà soát Điều 4 (diện tích tính tiền sử dụng đất) do nội dung tại các điều này không quy định khác so với các nội dung đã được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 155 Luật Đất đai. | Trên cơ sở quy định tại khoản 1 Điều 155 Luật Đất đai và ý kiến góp ý của các Bộ, ngành, địa phương, tại Điều 4, Điều 5 dự thảo Nghị định đã chi tiết về diện tích tính tiền sử dụng đất, giá đất tính tiền sử dụng đất để làm căn cứ để tính, thu, nộp tiền sử dụng đất. | |
| 2 | Khoản 2 | STC Nam Định: Đề nghị bổ sung thêm nội dung cụm từ <i>“hoặc Văn phòng đăng ký đất đai”</i> như sau: <i>“... Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính do cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc Văn phòng Đăng ký đất đai chuyển đến cơ quan thuế ...”</i> | Quy trình luân chuyển hồ sơ được quy định tại Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai và Nghị định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, Bộ Tài chính tiếp thu ý kiến của STC Nam Định và căn cứ vào quy trình luân chuyển quy định tại 2 Nghị định nêu trên để quy định tại Nghị định cho thống nhất. |
| Điều 5. Giá đất tính tiền sử dụng đất | | | |

| | | | |
|---|--|---|---|
| | <p>Bộ TN&MT: Đề nghị bỏ quy định tại Điều 5 (giá đất tính tiền sử dụng đất) do nội dung tại các điều này không quy định khác so với các nội dung đã được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 155 Luật Đất đai.</p> | <p>Trên cơ sở quy định tại khoản 1 Điều 155 Luật Đất đai và ý kiến góp ý của các Bộ, ngành, địa phương, tại Điều 4, Điều 5 dự thảo Nghị định đã chi tiết về diện tích tính tiền sử dụng đất, giá đất tính tiền sử dụng đất để làm căn cứ để tính, thu, nộp tiền sử dụng đất.</p> | |
| 1 | Khoản 1 | <p>STC Lai Châu: Việc quy định như dự thảo sẽ dẫn đến khó khăn trong việc tra cứu và áp dụng, dễ gây nhầm lẫn vì theo quy định tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai thì Bảng giá đất do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh Quyết định và được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung hàng năm trên cơ sở quy định của Luật Đất đai và các Nghị định của Chính phủ. Do đó, đề nghị nội dung dự thảo được chính xác, rõ ràng và dễ thực hiện hơn, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, chỉnh sửa lại nội dung quy định này cho rõ ràng và chính xác hơn, cụ thể như sau: “1. Giá đất tính tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại điểm a, h, k khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai là giá đất trong Bảng giá đất do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành.”</p> <p>STC Nam Định, STC Thái Bình, STC Thừa Thiên – Huế, STC Sơn La, Kiểm toán Nhà nước: Khoản 1 Điều 5: Đề nghị bổ sung “điểm l” và sửa thành: “1. Giá đất tính tiền sử dụng đất là giá đất trong Bảng giá đất đối với các trường hợp quy định tại các điểm a, h, l và k khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai và quy định của Chính phủ về giá đất”.</p> <p>Lý do: Điểm l khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai quy định tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê; đề nghị quy định giá đất tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp này.</p> <p>Bộ Thông tin và Truyền thông: Ở khoản 1, Điều 5 dự thảo Nghị định quy định: “Giá đất tính tiền sử dụng đất là giá đất trong bảng giá đất đối với các trường hợp quy định tại các Điểm a, h, k, Khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai và quy định của Chính phủ về giá đất.” 2 Trong khi đó khoản 3, Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 có quy định: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026”. Do đó đề đồng bộ với Điều</p> | <p>Tiếp thu, Bộ Tài chính sẽ chỉnh sửa cho rõ ràng và chính xác. Tuy nhiên, với nguyên tắc Nghị định không quy định lại các nội dung đã có quy định tại Luật, Bộ Tài chính sẽ không quy định lại các nội dung đã có trong Luật mà chỉ quy định rõ ràng, tránh nhầm lẫn</p> <p>Đề nghị giữ như dự thảo, do việc bán nhà thuộc sở hữu nhà nước không thuộc phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị định này.</p> <p>Đề nghị giữ như dự thảo do quy định về giá đất sẽ được quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất.</p> |

| | | | |
|--|---------|---|--|
| | | 159 Luật Đất đai, đề nghị bổ sung quy định ở Điều 5 dự thảo Nghị định như sau: “ <i>Trước thời điểm 01/01/2026 giá đất tính tiền sử dụng đất là giá đất trong Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Điều 257 Luật Đất đai)</i> ”. | |
| | | Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Hiệp hội BĐS TPHCM: Đề nghị bổ sung như sau: “ <i>1. Giá đất tính tiền sử dụng đất là giá đất trong Bảng giá đất do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành tính cho 1m² đối với các trường hợp quy định tại các điểm a, h và k khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai và Nghị định của Chính phủ về giá đất.</i> ” | Tiếp thu, nội dung này đã được sửa đổi, bổ sung tại dự thảo Nghị định |
| 2 | Khoản 2 | STC Lai Châu, Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Hiệp hội BĐS TPHCM: theo quy định tại khoản 2 Điều 160 thì thẩm quyền ban hành giá đất cụ thể thuộc về Chủ tịch UBND cấp tỉnh và Chủ tịch UBND cấp huyện, do đó, đề nghị nội dung dự thảo được dễ hiểu, chính xác và dễ áp dụng hơn, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, rà soát để chỉnh sửa lại dự thảo, cụ thể như sau: “ <i>2. Giá đất tính tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại điểm a, đ khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai là giá đất cụ thể do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện ban hành theo quy định tại khoản 2 Điều 160 Luật Đất đai.</i> ” | Tiếp thu, Bộ Tài chính đã sửa đổi tại dự thảo Nghị định. Tuy nhiên với nguyên tắc Nghị định không quy định lại các nội dung đã có quy định tại Luật, tại dự thảo không quy định lại các nội dung đã có trong Luật. |
| 3 | Khoản 3 | STC Lai Châu: đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, rà soát, đề chỉnh sửa lại cho chính xác, dễ hiểu, dễ áp dụng hơn, cụ thể như sau: “ <i>3. Giá đất tính tiền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất là giá trúng đấu giá</i> ”. | Tiếp thu, chỉnh sửa tại khoản 3 Điều 5: “ <i>3. Giá đất tính tiền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất là giá trúng đấu giá</i> ”. |
| | | Bộ Quốc phòng: Đề nghị sửa đổi khoản 3: “ <i>Giá đất tính tiền sử dụng đất là giá trúng đấu giá trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền công nhận</i> ”. | Đề nghị giữ như dự thảo do theo pháp luật đấu giá đã có quy định về giá trúng đấu giá. |
| Điều 6. Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất | | | |
| 1 | Khoản 1 | Tập đoàn Điện lực Việt Nam: Đề nghị sửa đổi bổ sung khoản 1 Điều 6 theo hướng tiếp tục kế thừa và hoàn thiện lại, nâng cấp cả | Việc tính tiền sử dụng đất trong trường hợp người sử dụng đất được giảm tiền sử dụng đất, được hoàn kinh |

| | | | |
|---|---------|---|--|
| | | <p>phân thuyết minh của “công thức” tính “tiền sử dụng đất” tại khoản 2 Điều 4 Nghị định 45/2014/NĐ-CP, như sau: <i>Tiền sử dụng đất = Đơn giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất (m2) x Diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất - Tiền sử dụng đất được giảm theo quy định tại Điều...Nghị định này (nếu có)- Tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất (nếu có)</i> <i>Trong đó: - Diện tích đất tính tiền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 4 Nghị định này. - Đơn giá đất tính tiền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 5 Nghị định này.</i> Tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất là tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà nhà đầu tư đã tự nguyện ứng cho Nhà nước hoặc chi phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực tế mà nhà đầu tư đã bỏ ra và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận”.</p> | <p>phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được quy định cụ thể tại Điều 20 dự thảo Nghị định.</p> |
| 2 | Khoản 2 | <p>STC Khánh Hòa: Tại khoản 2 Điều 6 dự thảo Nghị định quy định việc tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất đối với trường hợp nhà ở nhiều tầng gắn liền với đất được Nhà nước giao trực tiếp cho nhiều đối tượng sử dụng, đề nghị ghi cụ thể hơn (trường hợp công trình xây dựng là nhà cao tầng, nhà chung cư, nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp gắn liền với đất được Nhà nước giao trực tiếp cho nhiều đối tượng sử dụng).</p> | <p>Việc phân bổ tiền sử dụng đất không phụ thuộc vào loại nhà (chung cư, nhà hỗn hợp,..) mà phụ thuộc vào nhà nhiều tầng và Nhà nước giao nhà cho nhiều đối tượng sử dụng.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>STC Thừa Thiên – Huế, Hà Nội, Hiệp hội BĐS TPHCM: Điểm a Khoản 2 Điều 6: Phân bổ tiền sử dụng đất cho nhà ở nhiều tầng: Dự thảo phân bổ bình quân tạo điều kiện để tính toán. -Tuy nhiên, thực tế lợi ích các tầng không bình quân, thực tiễn cho thấy các tầng có khả năng kinh doanh, thuận lợi sinh hoạt (tầng 1,2...) có giá bán cao hơn các tầng còn lại. Do vậy việc phân bổ bình quân là không hợp lý. Đề nghị nghiên cứu có hệ số phân bổ phù hợp.</p> <p>Trong công thức phân bổ có khái niệm tổng diện tích sàn sử dụng. Hiện nay, đa số các công trình nhà ở cao tầng đều có tầng hầm, để không vướng mắc trong quá trình thực hiện, đề nghị Bộ Tài chính có quy định cụ thể trong dự thảo về cách xác định tổng diện tích sàn sử dụng để phân bổ trong công thức. Cụ thể: Diện tích sàn sử dụng chỉ bao gồm diện tích sàn sử dụng tầng nổi hay diện tích sàn sử dụng bao gồm cả diện tích sử dụng tầng nổi và tầng hầm.</p> | <p>Tiếp thu, bổ sung quy định tại khoản 2 Điều 6 như sau: <i>Trường hợp nhà có tầng hầm thì 50% diện tích tầng hầm được cộng vào tổng diện tích nhà của các đối tượng sử dụng để tính hệ số phân bổ. Trường hợp diện tích các tầng hầm được xác định là thuộc sở hữu chung của các đối tượng sinh sống trong toà nhà thì diện tích các tầng hầm được phân bổ đều cho các đối tượng sử dụng nhà. Trường hợp diện tích các tầng hầm được xác định là thuộc sở hữu của chủ đầu tư thì diện tích các tầng hầm được phân bổ để tính thu tiền sử dụng đất cho đối tượng là chủ đầu tư.</i></p> |
| | <p>Bộ Xây dựng: Tại khoản 2 Điều 6 của dự thảo Nghị định quy định: trường hợp nhà ở nhiều tầng gắn liền với đất được Nhà nước giao trực tiếp cho nhiều đối tượng sử dụng thì tiền sử dụng đất được phân bổ cho từng đối tượng sử dụng. Tuy nhiên, trong công thức tính tiền sử dụng đất được phân bổ cho từng đối tượng sử dụng tại Điều này lại chưa xác định rõ cách tính “tổng diện tích sàn sử dụng” là: (i) Chỉ gồm tổng diện tích sàn sử dụng riêng của các chủ sở hữu nhà ở nhiều tầng (nhà chung cư) tính theo diện tích thông thủy của các căn hộ, phần diện tích kinh doanh thương mại dịch vụ (không bao gồm phần diện tích sàn sử dụng chung như hành lang, cầu thang, phòng sinh hoạt cộng đồng, chỗ để xe ...). (ii) Hay gồm tổng diện tích sàn sử dụng riêng của các chủ sở hữu nhà chung cư tính theo diện tích thông thủy của các căn hộ, phần diện tích kinh doanh thương mại dịch vụ và phần diện tích sàn sử dụng chung như hành lang, cầu thang, phòng sinh hoạt cộng đồng, chỗ để xe</p> | <p>Tiếp thu, tại dự thảo đã bổ sung “<i>Diện tích sàn sử dụng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng</i>”</p> |

| | | | |
|--|---------|--|--|
| | | Bộ Xây dựng: Nội dung phân bổ tiền sử dụng đất đối với trường hợp nhà ở nhiều tầng tại điểm b khoản 2 Điều 6 của dự thảo Nghị định quy định về trường hợp “không bắt buộc áp dụng” và trường hợp “không áp dụng”. Nội dung này quy định chưa rõ được hay không được áp dụng; đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo quy định cụ thể để đảm bảo rõ nghĩa, tránh có nhiều cách hiểu khác nhau, khó áp dụng trong thực tiễn | Tiếp thu, đã chỉnh sửa tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 6 dự thảo |
| 3 | Khoản 3 | Hiệp hội Bất động sản Việt Nam: Đề nghị sửa điểm b khoản như sau: <i>“b) Việc phân bổ tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản này không bắt buộc áp dụng đối với trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất cho tổ chức kinh tế để thực hiện dự án xây dựng nhà ở nhiều tầng để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê và không áp dụng đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.”</i> | Đề nghị giữ như dự thảo do việc bán nhà thuộc sở hữu nhà nước quy định tại pháp luật về nhà ở; Do vậy, pháp luật về nhà ở sẽ có hướng dẫn nội dung này. |
| 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 | | STC Thái Nguyên: Đề nghị quy định rõ đất trước khi chuyển mục đích quy định tại điều này là đất do tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam nhận chuyển nhượng hay các tổ chức cá nhân này đã được nhà nước cấp quyền sử dụng đất đang sử dụng vào mục đích khác trước khi chuyển mục đích? | Tại dự thảo Nghị định không quy định phân biệt về nguồn gốc đất mà chỉ quy định về loại đất trước khi chuyển mục đích (từ nhận chuyển nhượng, từ nhận giao, thuê...). |
| | Khoản 2 | UBND Nghệ An, STC Hà Nam, Hiệp hội BĐS TPHCM: Đề nghị xem xét khái niệm, thuật ngữ về “ <i>tiền đất</i> ”. | Tại điểm b khoản 1 Điều này quy định: <i>Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của 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).</i> |
| | | STC TP.HCM: về 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 - Theo điểm b Khoản 2 Điều 158 Luật Đất đai quy định: “ <i>Thời hạn</i> | Tiếp thu, bổ sung quy định tại khoản 2 Điều 7: (i) Trường hợp 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 |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>sử dụng đất. Đối với đất nông nghiệp đã được nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất”. Do đó, kiến nghị cơ quan soạn thảo sửa đổi, bổ sung điểm b Khoản 2 Điều 7 thành 02 điểm theo từng loại đất.</p> | <p>đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và (ii) 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.</p> |
| | <p>STC Phú Thọ: Đề nghị sửa tiết d2, điểm d khoản 2 Điều 7 thành “nguyên tắc phân bổ cho phần diện tích đất tính tiền sử dụng đất và phần diện tích đất phải nộp tiền thuê đất”.</p> | <p>Tiếp thu, bổ sung tại tiết d2, điểm d khoản 2 Điều 7: <i>theo nguyên tắc phân bổ cho phần diện tích đất tính tiền sử dụng đất và phần diện tích đất phải nộp tiền thuê đất.</i></p> |
| | <p>STC Bà Rịa- Vũng Tàu: Tại điểm a dự thảo quy định: “Trường hợp đất trước khi chuyển mục đích là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà người sử dụng đất đó được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm (hàng năm) thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất bằng không (= 0)”. Trong thực tế các tổ chức kinh tế không được nhà nước giao đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không thu tiền mà các loại đất này do các đơn vị nhận chuyển nhượng lại của hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Do đó đề nghị Bộ Tài chính nghiên cứu, bổ sung quy định tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp các tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân (có thể cho áp dụng lại quy định này tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và các Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 45/2014/NĐ-CP).</p> <p>- Điểm d2 đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “Trường hợp dự án vừa có hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, vừa có hình thức thuê đất, vừa có hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì toàn bộ tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm b và c khoản này được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp của dự án theo nguyên tắc phân bổ cho phần diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất và phần diện tích đất phải nộp tiền thuê đất.”</p> | <p>Tiếp thu, bổ sung quy định tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp các tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân tại dự thảo Nghị định.</p> <p>Tiếp thu, bổ sung tại điểm d2 khoản 2 “Trường hợp dự án vừa có hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, vừa có hình thức thuê đất, vừa có hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì toàn bộ tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm b và c khoản này được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp của dự án theo nguyên tắc phân bổ cho phần diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất và phần diện tích đất phải nộp tiền thuê đất.”</p> |
| | <p>Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Hiệp hội BĐS TPHCM: - Tại</p> | <p>Tại dự thảo chỉ quy định đối với trường hợp đất trước</p> |

| | | | |
|---|---------|---|--|
| | | <p>điểm a khoản 2 đề nghị rà soát, chỉnh sửa quy định đối với trường hợp thuê đất trả theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm mà người sử dụng đất đã nộp trước tiền thuê đất một số năm hoặc ứng trước chi phí bồi thường, GPMB và được khấu trừ vào tiền thuê đất thì không quy định “tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất bằng không (=0)”</p> <p>- Tại điểm b khoản 2 đề nghị bổ sung như sau: <i>“Trường hợp 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 hoặc được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hằng năm mà đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau...”</i></p> <p>- Tại tiết d2 điểm d khoản 2 đề nghị làm rõ “<i>dự án có hình thức sử dụng đất</i>” là đề cập đến loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất hay loại đất thuộc phạm vi thực hiện dự án trước khi chuyển mục đích sử dụng đất để thống nhất cách hiểu</p> | <p>khi chuyển mục đích đất là đất được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm, được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Việc thuê đất trả tiền hằng năm nhưng nộp trước tiền thuê đất một số năm là do cách tổ chức thực hiện trong thực tế, Luật không giao quy định hướng dẫn đối với trường hợp này.</p> <p>- Tiếp thu quy định rõ “<i>dự án sau khi chuyển mục đích có nhiều hình thức sử dụng đất</i>” tại dự thảo Nghị định cho phù hợp.</p> |
| | | <p>Bộ Xây dựng: Tại điểm d2, khoản 2 Điều 7 của dự thảo Nghị định đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo xem xét, quy định rõ nguyên tắc phân bổ cho phần diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất và phần diện tích đất phải nộp tiền thuê đất là bao nhiêu phần trăm (%) đối với trường hợp dự án vừa có hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, vừa có hình thức thuê đất, vừa có hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.</p> | <p>tiếp thu, tại dự thảo đã quy định “... theo nguyên tắc phân bổ vào các phần diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất <i>theo tỷ lệ diện tích của từng phần trong tổng diện tích phải thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất</i>”</p> <p>đất, tiền thuê đất <i>theo tỷ lệ diện tích của từng phần trong tổng diện tích phải thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất</i>”</p> |
| 3 | Khoản 3 | <p>STC TP.HCM: Tại khoản 3 dự thảo quy định: “...<i>Giá đất để tính tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất do cơ quan tài nguyên và môi trường xác định và được tính tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất</i>”. Quy định như trên là chưa rõ ràng về cơ quan thẩm định và quyết định. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo sửa đổi, bổ sung như sau:</p> | <p>tiếp thu, bổ sung do cơ quan có thẩm quyền xác định, trình thẩm định, quyết định theo Nghị định của Chính phủ quy định về giá đất để rõ hơn.</p> |

| | | | |
|--|--|---|---|
| | | <p>“Giá đất để tính tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất do cơ quan tài nguyên và môi trường xác định, <u>trình thẩm định, quyết định theo Nghị định của Chính phủ quy định về giá đất và được tính tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất</u>”.</p> | |
| | | <p>UBND Lạng Sơn: Đề nghị xem xét quy định cụ thể trong thời hạn bao nhiêu ngày kể từ ngày có Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phải định giá đất cụ thể.(Tại khoản 4 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ban hành quyết định giá đất trong thời hạn 180 ngày kể từ thời điểm định giá đất quy định tại các điểm a, c và d khoản 3 Điều này”).</p> | <p>Nội dung này đã được quy định tại Luật Đất đai. Theo đó, tại khoản 4 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “<i>Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ban hành quyết định giá đất trong thời hạn 180 ngày kể từ thời điểm định giá đất quy định tại các điểm a (trong đó có trường hợp chuyển mục đích), c và d khoản 3 Điều này</i>”. Do vậy, đề nghị không quy định lại tại Nghị định này.</p> |
| | | <p>Bộ Quốc phòng: Tại tiết 2 đề nghị sửa lại: “<i>Giá đất tính tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất do cơ quan tài nguyên và môi trường xác định:</i>”</p> | <p>Tiếp thu, sửa tại khoản 4 Điều 7 “<i>Giá đất tính tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất....</i>”</p> |
| | | <p>Hiệp hội Bất động sản Việt Nam: Đề xuất bổ sung “<i>Giá đất để tính tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất do cơ quan tài nguyên và môi trường xác định theo quy định tại Nghị định quy định về giá đất và được tính tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất</i>”</p> | <p>Tiếp thu, bổ sung quy định tại khoản 4 Điều 4 như sau: 4. <i>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 là giá đất quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 5 Nghị định này và theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất được tính tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.</i></p> |
| <p>Điều 8. Tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân</p> | | | |
| | | <p>Bộ Thông tin và truyền thông: khoản 3, Điều 121 của Luật Đất đai năm 2024 quy định: “<i>Trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài phù hợp quy định của pháp luật đã chuyển sang sử dụng vào mục đích khác mà nay có nhu cầu chuyển lại thành đất ở và phù hợp với</i></p> | <p>Đề nghị giữ như dự thảo do tại Nghị định không quy định lại các nội dung Luật đã có quy định.</p> |

| | | | |
|---|--|---|---|
| | <p><i>quy hoạch sử dụng đất thì không phải nộp tiền sử dụng đất.” Do vậy, nội dung Điều 8 dự thảo Nghị định cần nêu rõ trường hợp không thu tiền sử dụng đất khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất với hộ gia đình, cá nhân nếu thuộc trường hợp ở khoản 3 Điều 121 của Luật Đất đai năm 2024.</i></p> | | |
| | <p>Bộ TN&MT: Đề nghị bổ sung chính sách thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích diện tích đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, đồng thời việc thu tiền trong trường hợp này đề nghị tương đồng với trường hợp thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.</p> | <p>Tiếp thu; nhiều Bộ, ngành địa phương cũng có ý kiến về nội dung này; sau khi tổng hợp ý kiến của các Bộ, ngành địa phương, Bộ Tài chính đã hoàn thiện dự thảo theo hướng: nếu thuộc trường hợp được Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì tiền sử dụng đất được tính theo quy định tại Điều 8 dự thảo Nghị định; nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tính tiền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 9, 10, 10 và 12 dự thảo Nghị định này.</p> <p>Việc giải quyết các trường hợp như Bộ TN&MT nêu phụ thuộc vào quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết về cấp Giấy chứng nhận, về quy định thủ tục hành chính về đất đai (do Bộ TN&MT chủ trì).</p> | |
| 1 | Khoản 1 | <p>UBND Sóc Trăng: Đề nghị quy định rõ điểm a khoản 1 Điều 8: <i>Giá đất tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Nghị định này hay tại khoản 1 (giá đất trong Bảng giá đất) hoặc khoản 2 (giá đất cụ thể) Điều 5.</i> Lý do: tại khoản 3 Điều 5 quy định về giá tính thu tiền trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất</p> <p>Cục Thuế TPHCM: Diện tích đất tại khoản 2 và khoản 3 Điều 8 Dự thảo Nghị định có bằng với điểm a khoản 1 Điều 8 Dự thảo Nghị định không? - Thời điểm Giá đất tại Điều 8 Dự thảo Nghị định: Quy định rõ về Thời điểm tính “<i>Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất</i>” và thời điểm tính “<i>Tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất</i>” là thời điểm nào?</p> | <p>Tiếp thu, quy định rõ “<i>giá đất tương ứng quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 5</i>”</p> <p>Tiếp thu, bổ sung tại Khoản 4 Điều 8 quy định “<i>....được tính tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất..</i>”</p> |
| 2 | Khoản 2 | <p>UBND Sóc Trăng: Trường hợp 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 thì khoản tiền được trừ được tính bằng diện tích đất nhân (x) với giá đất nông nghiệp tương ứng trong</p> | <p>Tiếp thu, bổ sung quy định tại điểm a khoản 3 “trong Bảng giá đất”.</p> |

| | | | |
|---|---------|--|--|
| | | <p>Bảng giá đất. Như vậy khoản tiền được trừ đối với đất nông nghiệp tính theo giá đất nông nghiệp tại bảng giá đất. Tuy nhiên, tại điểm a và c khoản 3 Điều 8 thì không quy định rõ Giá đất phi nông nghiệp được trừ theo Bảng giá đất hay giá đất cụ thể.</p> | |
| 3 | Khoản 3 | <p>STC Thanh Hóa: Tại điểm c chưa quy định giá đất tương ứng với thời hạn giao đất, thuê đất trước khi chuyển mục đích là giá đất quy định tại thời điểm nào. Vì vậy, đề nghị bổ sung: <i>giá đất tương ứng với thời hạn giao đất, thuê đất trước khi chuyển mục đích là 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.</i></p> <p>STC Thái Nguyên: Tại điểm c: Trong công thức tính có nội dung “<i>giá đất tương ứng với thời hạn giao đất, thuê đất trước khi chuyển mục đích</i>”. Đề nghị quy định rõ giá đất được xác định như thế nào? Cơ quan nào xác định?</p> <p>TPHCM. Tại Điểm a khoản 3: “<i>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 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</i>”. Nội dung quy định trên là không phù hợp với Khoản 3 Điều 121 Luật Đất đai. Do đó, kiến nghị cơ quan soạn thảo bỏ quy định trên.</p> <p>UBND Trà Vinh: Tại điểm c khoản 3, đề nghị bổ sung nội dung sau: “<i>Đối với trường hợp trả tiền hằng năm nhưng trả trước một số năm thì tiền thuê đất trước khi chuyển mục đích được trừ xác định theo số tiền thuê đất trả tiền hàng năm trả trước còn lại.</i> Việc xác</p> | <p>Nội dung về thời điểm tính đã được quy định tại khoản 4 Điều 8 Dự thảo Nghị định “<i>tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất</i>”.</p> <p>Việc xác định giá đất tương ứng với thời hạn giao đất, thuê đất trước khi chuyển mục đích tùy vào loại đất trước khi chuyển mục đích</p> <p>Đề nghị giữ như dự thảo do tại khoản 3 Điều 121 chỉ quy định đối loại trừ với trường hợp chuyển từ đất ở, đất phi nông nghiệp có thời hạn ổn định lâu dài sang đất khác và nay chuyển ngược lại thành đất ở; không quy định loại trừ với việc chuyển mục đích từ đất phi nông nghiệp có thời hạn ổn định lâu dài sang đất ở. “3. Việc chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì không phải xin phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. <i>Trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài phù hợp quy định của pháp luật đã chuyển sang sử dụng vào mục đích khác mà nay có nhu cầu chuyển lại thành đất ở và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thì không phải nộp tiền sử dụng đất.</i>”</p> <p>Đề nghị giữ như dự thảo, do trường hợp thuê trả tiền hàng năm đã được quy định. Còn thực tế người thuê đất trả trước cho một số năm là tổ chức thực hiện trong thực tế, và Luật không quy định và không giao Chính phủ</p> |

| | | | |
|---|---------|---|--|
| | | <p><i>định tương tự như cách tính tại điểm b khoản 1 này.” Lý do: Căn quy định rõ các trường hợp người sử dụng đất trả trước tiền thuê đất hàng năm của nhiều năm</i></p> <p>UBND Đông Nai: tại khoản 3: Đề nghị bổ sung cơ sở giá đất để thực hiện xác định giá đất phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trước khi chuyển mục đích sử dụng đất là giá đất phi nông nghiệp tương ứng trong Bảng giá đất.</p> <p>UBND Trà Vinh: Đề nghị bổ sung khoản 4 vào Điều 8 dự thảo Nghị định về nội dung thu tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân được phép chuyển mục đích từ đất nông nghiệp lên đất phi nông nghiệp không phải là đất ở,</p> | <p>hướng dẫn nội dung này, Trường hợp xác định theo cách tính tại điểm b khoản 1 sẽ không phù hợp cho các trường hợp.</p> |
| | | <p>Điều 9. Tính tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp quy định tại các khoản 4, 5, 6 và 7 Điều 137 Luật Đất đai</p> <p>Bộ TN&MT: Tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 9 của Dự thảo Nghị định đều quy định “...<i>thì phải thực hiện nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí (nếu có) theo quy định pháp luật về thuế, phí, lệ phí...</i>”. Tuy nhiên, đây là Nghị định hướng dẫn nên đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo căn quy định rõ là nộp thuế, phí, hay lệ phí cụ thể, không nên quy định chung là thực hiện nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí (nếu có).</p> | <p>Đề nghị giữ như dự thảo, do trường hợp chuyển mục đích từ đất nông nghiệp lên đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì hộ gia đình, cá nhân thực hiện thuê đất, không thuộc trường hợp giao đất.</p> <p>Tại Luật Đất đai có quy định một số trường hợp khi được cấp Giấy chứng nhận thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước; tuy nhiên, do phạm vi của Nghị định này chỉ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nên tại dự thảo Nghị định chỉ quy định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; đối với các nghĩa vụ tài chính khác về thuế, phí, lệ phí ...(nếu có) thì dẫn chiếu thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế, phí, lệ phí.</p> |
| 1 | Khoản 1 | <p>Phương án 1: STC Gia Lai, STC Hải Dương, Bắc Kạn, TPHCM, TTXVN, STC Bà Rịa – Vũng Tàu, Kiểm toán Nhà nước, Thanh tra Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam</p> <p>Phương án 2: Tiền Giang, TCT CN Tàu thủy, STC Thanh Hóa, STC Hậu Giang, STC Lai Châu, STC Quảng Trị, STC Lâm Đồng, STC Vĩnh Phúc, STC Vĩnh Long, STC Yên Bái, STC Thái Bình, STC Thái Nguyên, STC Kiên Giang, STC Khánh Hòa, STC HCM, Cà Mau, STC Cần Thơ, STC Bến Tre, Hội Nông dân Việt Nam, Hội Nông dân Việt Nam, Hội Phụ nữ Việt Nam, Trung ương Đoàn TNCS HCM, Tổng Công ty Hàng không Việt Nam, Tổng công ty Lâm nghiệp, STC Thừa Thiên-Huế, Tổng công ty Đầu tư phát triển đường cao tốc Việt Nam, STC Hà Nam, Bộ Công thương, Đồng</p> | <p>Bộ Tài chính lựa chọn Phương án 2</p> <p>Lý do: Phương án này có lợi hơn cho người sử dụng đất vì trường hợp số tiền sử dụng đất và khoản phải nộp bổ sung quy định tại điểm b khoản 1 Điều 9 dự thảo Nghị định (tính tiền theo thời điểm cũ ghi trên giấy tờ cũ) vượt quá số tiền sử dụng đất tính tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp GCN (thời điểm hiện nay) thì người sử dụng đất chỉ phải nộp tiền theo chính sách và giá đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp GCN. Quy định này cũng phù hợp với điểm b khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai.</p> |

| | | | |
|---|---------|--|---|
| | | Nai, | |
| | | STC Vĩnh Phúc: Đề nghị cơ quan chủ trì nghiên cứu quy định cụ thể hơn đối với trường hợp sử dụng đất từ ngày 01/01/2005 đang sử dụng đất mà không có Biên bản bàn giao đất trên thực tế thì việc xác định thời điểm như thế nào? (theo Điểm b khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai 2024 thì chính sách tính tiền sử dụng đất được xác định tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế). | Điểm b khoản 2 Điều 9 dự thảo Nghị định quy định tính tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai. Trong trường hợp này, giá đất tính tiền sử dụng đất tính tại thời điểm ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất, giống thời điểm có quyết định giao đất (không phải thời điểm bàn giao đất thực tế). |
| | | STC Kiên Giang, Bộ Quốc phòng: Tại điểm b khoản 1 Điều 9 của Dự thảo: Đề nghị điều chỉnh cụm từ: " <i>b)...tại khoản 9 Điều 51 của Nghị định này</i> " thành: " <i>tại khoản 2 Điều 50 của Nghị định này</i> " | Tiếp thu, thực hiện rà soát các điều khi trích dẫn cho phù hợp. |
| | | Cục Thuế tỉnh Đắk Nông: đề nghị sửa đổi điểm b khoản 1 như sau: Trường hợp tiền sử dụng đất và khoản phải nộp bổ sung quy định tại điểm này vượt quá số tiền sử dụng đất tính theo chính sách và giá đất tại <i>thời điểm cơ quan Thuế nhận đủ hồ sơ hợp lệ</i> để xác định tính thu tiền sử dụng đất thì được tính theo giá đất và chính sách <i>tại thời điểm cơ quan Thuế nhận đủ hồ sơ hợp lệ</i> . | Đề nghị giữ như dự thảo do tại điểm b khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai đã quy định " <i>...là thời điểm người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc người đại diện cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định của pháp luật;</i> ". |
| | | UBND Lạng Sơn, UBND Bình Thuận: Tại điểm b khoản 1 Điều 9 có ghi Phương án 1 và Phương án 2 tuy nhiên 2 phương án này giống nhau về nội dung. Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát lại. | Tiếp thu, thực hiện rà soát tại Điều 9 cho phù hợp. |
| 2 | Khoản 2 | STC Cần Thơ: đề nghị sửa như sau " <i>2. Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 5 Điều 137 Luật Đất đai thì phải thực hiện nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí, tiền chậm nộp, tiền phạt vi phạm hành chính (nếu có) theo quy định pháp luật về thuế, phí, lệ phí, xử phạt vi phạm hành chính....</i> " | Đề nghị được giữ như dự thảo do trường hợp cấp giấy chứng nhận theo đề nghị của hộ gia đình, cá nhân. Trường hợp hộ gia đình cá nhân chưa có nhu cầu được cấp giấy thì chưa thực hiện nộp tiền. Do vậy, không quy định tiền chậm nộp, tiền phạt vi phạm hành chính tại khoản này. |
| Điều 10. Tính tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 138 Luật Đất đai | | STC Thanh Hóa: Điều 10 dự thảo Nghị định đã quy định cụ thể các trường hợp nộp tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 138 Luật Đất đai đối với phần diện tích trong hạn mức công nhận đất ở, trong hạn mức giao đất ở và diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở, | Bộ Tài chính hướng dẫn các nội dung phải xác định nghĩa vụ tài chính theo nhiệm vụ quy định của Luật Đất đai, trong đó Luật giao cụ thể trường hợp phải xác định nghĩa vụ tài chính về đất tương ứng theo từng thời kỳ. Đối với nội dung trường hợp diện tích vượt hạn mức |

| | | |
|--|--|--|
| | vượt hạn mức giao đất ở. Trường hợp diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở, vượt hạn mức giao đất ở thì có phải xác định hạn mức nữa hay không. | công nhận đất ở, vượt hạn mức giao đất ở thì khi tính tiền sử dụng đất không phải xác định hạn mức nữa. |
| | STC Thừa Thiên –Huế: Các tỷ lệ điều tiết tiền sử dụng đất qui định tại Điều 10 và Điều 11: Các tỷ lệ nêu tại dự thảo phù hợp với bảng giá đất hiện hành của địa phương. Tuy nhiên, nếu bảng giá đất ban hành theo Luật đất đai 2024, với mức điều chỉnh tăng từ 4-5 lần, thì mức điều chỉnh trên là khá cao. Sẽ có tác động lớn đến các Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất (không có khả năng tài chính để thực hiện). Đề nghị Ban soạn thảo có phương án tính toán trên cơ sở kết quả đánh giá bảng giá đất hiện hành (theo Luật đất đai 2013) và bảng giá đất sẽ điều chỉnh (theo Luật đất đai 2024) để có phương án phù hợp. | Bộ Tài chính đã cân đối, tính toán và xây dựng dự thảo trên cơ sở dự kiến mức tăng của Bảng giá đất theo quy định của Luật Đất đai 2024, thực tế đang áp dụng tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP để có quy định phù hợp nhất. Tuy nhiên, do Bảng giá đất chưa được ban hành nên cũng khó dự kiến được mức tăng của Bảng giá đất mới của các địa phương (có địa phương mức thay đổi không nhiều nhưng có thể có địa phương mức thay đổi lớn. Hiện đang dự thảo theo hướng Bảng giá mới sẽ gấp đôi Bảng giá cũ). |
| | Bộ Tư pháp: Điều 9 dự thảo quy định về tính tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất và có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại các khoản 4, 5, 6 và 7 Điều 137 Luật Đất đai. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, làm rõ cơ sở pháp lý đề xuất phương án lựa chọn, bảo đảm phù hợp thẩm quyền của Chính phủ | Tiếp thu, tại Tờ trình Chính phủ đã rà soát, làm rõ cơ sở pháp lý đề xuất phương án lựa chọn, bảo đảm phù hợp thẩm quyền của Chính phủ |
| | Bộ Thông tin và Truyền thông: Về quy định tính tiền sử dụng đất (Điều 10,11,12 dự thảo Nghị định): Dự thảo Nghị định quy định tiền sử dụng đất được tính theo các tham số: Diện tích đất, Giá của loại đất tương ứng tại Bảng giá đất và mức tỷ lệ %. Theo khoản 3, Điều 159 Luật Đất đai thì Bảng giá đất lần đầu được công bố và áp dụng kể từ ngày 01/01/2026. Như vậy thời điểm Nghị định ban hành thì Bảng giá đất lần đầu chưa được công bố, chưa xác định được Bảng giá đất thay đổi như thế nào so với hiện hành, vì vậy đề đảo bảo minh bạch trong chính sách, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo: - Có phân tích đầy đủ hơn về các mức % ở các công thức khi tính tiền sử dụng đất tại các Điều 10,11,12 dự thảo Nghị định. - Quy định rõ trước thời điểm 01/01/2026 sẽ thực hiện tính tiền sử dụng đất như thế nào. | Về mức tỷ lệ: Bộ Tài chính đã cân đối, tính toán và xây dựng dự thảo trên cơ sở dự kiến mức tăng của Bảng giá đất theo quy định của Luật Đất đai 2024, thực tế đang áp dụng tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP để có quy định phù hợp nhất. Về Bảng giá đất lần đầu được công bố và áp dụng kể từ ngày 01/01/2026, trước thời điểm 01/01/2026 sẽ thực hiện tính tiền sử dụng đất như thế nào. Nội dung này sẽ được quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>STC Kiên Giang: Tại điểm a khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 10: Đề nghị thay thế cụm từ (tại công thức tính): "<i>Diện tích đất được công nhận đất ở</i>" thành "<i>Diện tích đất được công nhận vượt hạn mức giao đất ở</i>" cho phù hợp hơn, vì diện tích trong hạn mức công nhận đất ở không thu tiền sử dụng đất.</p> | <p>Tiếp thu, bổ sung tại điểm a khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 10 quy định cho <i>Diện tích đất được công nhận vượt hạn mức giao đất ở</i>.</p> |
| | <p>Bộ TN&MT:</p> <p>- Đề nghị phân tích, làm rõ cụ thể căn cứ pháp lý, thực tiễn để quy định mức tỷ lệ % tính tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại Điều này. Đồng thời giải thích rõ sự phân tách tỷ lệ % giữa công nhận quyền sử dụng đất đối với đối tượng không có giấy tờ theo quy định tại Điều 138 Luật Đất đai với đối tượng sử dụng đất vi phạm pháp luật tại Điều 139 Luật Đất đai và đối tượng được giao đất trái thẩm quyền tại Điều 140 Luật Đất đai.</p> <p>- Đề nghị rà soát việc quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 10 của Dự thảo Nghị định để đảm bảo tính thống nhất, cụ thể: Tại khoản 3 Điều 138 của Luật Đất đai chỉ quy định mốc thời gian là hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, có chung một mốc thời gian. Tuy nhiên, tại Dự thảo Nghị định chia ra các khoản 3 và khoản 4 làm hai mốc thời gian để tính mức thu tiền khác nhau.</p> | <p>- Bộ Tài chính đã cân đối, tính toán và xây dựng dự thảo trên cơ sở: (i) dự kiến xu hướng biến động của giá đất trong Bảng giá đất theo quy định của Luật Đất đai 2024; (ii) kế thừa có chọn lọc cách xây dựng mức thu, cách phân chia giai đoạn để tính tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai từng thời kỳ; (iii) có tính đến nguồn gốc và tính chất sử dụng đất; theo đó:</p> <p>+ Tỷ lệ để xác định khoản thu đều đã được điều chỉnh giảm so với quy định hiện hành;</p> <p>+ Đối với trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ theo quy định (nhưng không thuộc trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai) và trường hợp được giao đất trái thẩm quyền (không đúng thẩm quyền) thì có mức thu thấp hơn đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật về đất đai..</p> <p>- Tại khoản 3 Điều 138 của Luật Đất đai quy định về Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 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; Vì vậy, tại dự thảo Nghị định chia thành 2 khoản (khoản 3 và khoản 4 Điều 10) với 2 mốc thời gian để tính mức thu khác nhau. Lý do: Luật Đất đai năm 2013 chỉ có quy định về cấp Giấy</p> |

| | | |
|---|---|--|
| | | <p>chứng nhận đối với trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004. Nay tại khoản 3 Điều 38 Luật Đất đai bổ sung quy định cho phép cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không có giấy tờ từ ngày 01/7/2004- 01/7/2014. Vì vậy, đối với trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, dự thảo nghị định kế thừa quy định về thu tiền sử dụng đất hiện hành; đồng thời, dự thảo Nghị định bổ sung quy định về tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ từ ngày 01/7/2004- 01/7/2014 theo nguyên tắc mức thu của giai đoạn sau cao hơn giai đoạn trước để đảm bảo nguyên tắc tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ tại quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất từ trước đến nay.</p> |
| <p>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</p> | <p>Bộ TN&MT:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Luật Đất đai chưa có quy định xác định diện tích đất ở khi cấp giấy chứng nhận cho trường hợp quy định tại Điều 139 của Luật Đất đai. Hiện nay dự thảo Nghị 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 đã có dự thảo nội dung này. Vì vậy, đề nghị sửa để đảm bảo chính sách thu tiền sử dụng đất đồng bộ với chính sách cấp Giấy chứng nhận quy định tại dự thảo Nghị 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 (<i>nội dung dự thảo chi tiết theo Phụ lục 1 đính kèm</i>). - Đề nghị bổ sung chính sách thu tiền sử dụng đất trong trường hợp phần diện tích ngoài diện tích đã được xác định là đất ở. | <ul style="list-style-type: none"> - Bộ Tài chính đã tiếp thu hoàn thiện Điều 11 dự thảo Nghị định. - Về hạn mức đất tính thu tiền thì BTC bảo lưu quan điểm: Hạn mức công nhận đất ở từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2014 là <u>hạn mức giao đất ở</u> (không phải là hạn mức công nhận đất ở) để đảm bảo tính cân đối với những trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ hoặc được giao đất không đúng thẩm quyền (Điều 138, Điều 140 Luật Đất đai) cùng thời điểm sử dụng đất. - Tại điểm a khoản 2 Điều 181 của Luật Đất đai không có quy định về việc phải nộp tiền sử dụng đất; do vậy, không có cơ sở để quy định chi tiết tại dự thảo Nghị định. Việc tại khoản 2 Điều 28 dự thảo Nghị định về cấp Giấy chứng nhận đang quy định việc nộp tiền sử dụng đất, Bộ Tài chính đề nghị cần phải cân nhắc kỹ về cơ sở |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>- Đề nghị bổ sung chính sách thu tiền đối với trường hợp cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc từ nông trường, lâm trường để thể chế quy định tại khoản 2 Điều 137, điểm c khoản 2 Điều 139, điểm a khoản 2 Điều 181 của Luật Đất đai tương đồng với chính sách về cấp Giấy chứng nhận tại dự thảo 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 (nội dung dự thảo chi tiết theo Phụ lục 2 đính kèm).</p> | <p>pháp lý.</p> <p>- Tại Điều 10, 11, 12 dự thảo Nghị định đã quy định chi tiết về tính tiền sử dụng đất đối với từng trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ, không đúng thẩm quyền, có vi phạm pháp luật về đất đai; quy định này áp dụng chung cho các đối tượng bao gồm cả đất có nguồn gốc nông, lâm trường. Do vậy, đề nghị cho giữ như dự thảo.</p> |
| <p>Điều 12. Tính tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp quy định tại Điều 140 Luật Đất đai</p> | | |
| | <p>STC Nam Định: Tại Điều 12 của dự thảo Nghị định quy định cho việc tính tiền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền được quy định tại Điều 140 Luật Đất đai năm 2024. Như vậy dự thảo Nghị định chưa quy định về việc nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp chưa có nhà ở trên đất được giao trái thẩm quyền. Do đó, đề nghị điều chỉnh, bổ sung tại Điều 12 Dự thảo Nghị định nội dung sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Việc nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp chưa có nhà ở trên đất được giao trái thẩm quyền. - Đối với phần diện tích chưa hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở tại địa phương, đề nghị được tính như đối với trường hợp không có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất. | <p>Đề nghị giữ như dự thảo. Lý do: Nghị định hướng dẫn các nội dung được giao tại Điều 140 Luật Đất đai năm 2024, mà trong đó tại Điều 140 thì khoản 1, khoản 2 dẫn chiếu sang Điều 138 Luật (Điều 138 có quy định về việc cấp giấy chứng nhận với đất có nhà ở, công trình gắn liền với đất); tại khoản 3 Điều 140 cũng quy định rõ cấp giấy chứng nhận với đất có nhà ở, công trình gắn liền với đất.</p> |

| | | | |
|---|--|---|--|
| | <p>Bộ Xây dựng: Tại Điều 12 của dự thảo Nghị định quy định tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp đã nộp tiền để sử dụng đất nhưng mức thu đã nộp thấp hơn mức thu theo quy định; tuy nhiên dự thảo Nghị định lại chưa quy định đối với trường hợp đã nộp tiền để sử dụng đất nhưng mức thu đã nộp cao hơn mức thu theo quy định. Do vậy, đề nghị bổ sung vào dự thảo Nghị định nội dung nêu trên để đảm bảo quy định đầy đủ các trường hợp và có cơ sở để áp dụng trong thực tiễn.</p> | <p>Trường hợp này là xử lý thu tiền của những trường hợp giao không đúng thẩm quyền quy định tại Điều 140, số tiền đã nộp được quy đổi ra tỷ lệ % diện tích đất đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm đã nộp tiền.</p> | |
| 1 | Khoản 1 | <p>UBND Nghệ An: Tại điểm a khoản 1 Điều 12 đề nghị sửa lại sao cho nội dung tương tự nội dung quy định tại Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Lý do: các trường hợp này là trường hợp sử dụng đất trước ngày 15/10/1993, việc phải kiểm tra lại giấy tờ chứng minh đã nộp tiền có đúng mức thu theo quy định tại thời điểm nộp tiền hay không sẽ gây khó khăn cho cơ quan thực hiện, vì bảng giá trước thời điểm năm 1993 có thể không còn lưu trữ nữa (thời gian đã hơn 20 năm).</p> <p>STC Thừa Thiên – Huế, STC Hà Tĩnh: Dự thảo quy định: : “a) Trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất theo đúng mức thu theo quy định tại thời điểm nộp tiền ...” . Khoản 1 Điều 140 Luật áp dụng đối tượng sử dụng đất trước 15/10/1993; Tại thời điểm này, có giai đoạn chưa có giá đất, chưa có qui định về thu tiền sử dụng đất (thu thanh lý tài sản, mua bán hoa màu trên đất ...) và cơ quan thu cũng rất khác nhau (UBND xã, cơ quan thanh lý tài sản)...Do vậy qui định như trên rất khó rà soát việc thu đúng mức thu tại thời điểm. Đề nghị sửa đổi: “a) Trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất theo đúng mức thu đã được cơ quan, tổ chức thông báo thời điểm nộp tiền ...</p> | <p>Bổ sung quy định tại khoản 1 Điều 12 về việc xác định giấy tờ chứng minh đã nộp tiền. Theo đó quy định rõ “<i>Giấy tờ khác chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất (không thấp hơn mức thu tiền để được sử dụng đất theo quy định của pháp luật tại thời điểm được giao đất) quy định tại khoản này do Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận</i>” vì trường hợp giao không đúng thẩm quyền quy định tại Điều 140 chỉ vướng với trường hợp UBND cấp xã thực hiện giao đất không đúng quy định.</p> <p>Tiếp thu, đã chỉnh sửa tại dự thảo ở cả khoản 1 và khoản 2 theo hướng “<i>Trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều này thì không phải nộp tiền sử dụng đất</i>”.</p> |
| | | <p>Bộ TN&MT: Tại điểm a khoản 1 Điều 12 đề nghị chỉnh lý như sau: “a) Trường hợp có căn cứ để giấy tờ chứng minh đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất theo đúng mức thu theo quy định tại thời điểm nộp tiền thì khi cấp Giấy chứng nhận không phải nộp tiền sử dụng đất”. Lý do: trên thực tế có những trường</p> | <p>Giấy tờ chứng minh để được sử dụng đất đã được quy định tại khoản 4 Điều 140 Luật Đất đai. Về trường hợp cụ thể này, Bộ Tài chính tiếp thu một phần ý kiến của Bộ TN&MT và bổ sung điểm d vào khoản 5 Điều 12 dự thảo Nghị định.</p> |

| | | | |
|---|---------|---|--|
| | | hợp người dân đã nộp tiền sử dụng đất nhưng do thiên tai, hỏa hoạn nay bị mất giấy tờ, chứng từ đã nộp tiền nhưng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền vẫn còn sổ sách hoặc những người có liên quan làm chứng xác nhận thì nên xem xét giải quyết. | |
| 2 | Khoản 2 | STC Thanh Hóa: Tại khoản 2 và khoản 3 Điều 10 chỉ quy định mức thu đối với phần diện tích đất vượt hạn mức công nhận đất ở. Vì vậy, khi áp dụng c khoản 1, điểm c khoản 2 Điều 12 sẽ lúng túng không biết có được áp dụng mức thu đó đối với phần diện tích đất trong hạn mức công nhận đất ở và diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở hay không? | Tiếp thu, đề hướng dẫn rõ hơn mức thu tại điểm c khoản 1, điểm c khoản 2 Điều 12 là áp dụng cho diện tích vượt hạn mức. |
| 3 | Khoản 3 | Bộ TN&MT: Đề nghị nghiên cứu hoàn thiện Nghị định như đối với khoản 1 và khoản 2 Điều 12 và chia theo từng điểm a, b và c tương ứng cụ thể: Trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền; trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền nhưng thấp hơn mức thu quy định tại thời điểm và trường hợp chưa nộp tiền thì tiền sử dụng đất phải nộp được tính theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 4 Điều 10 Nghị định này. | Bộ Tài chính tiếp thu và chỉnh sửa tại dự thảo Nghị định. |
| 4 | Khoản 4 | UBND Nghệ An, STC Hà Nam: Đề nghị rà soát lại khoản 4 Điều 140 Luật Đất đai năm 2024 không có điểm a. | Tiếp thu, chỉnh sửa tại dự thảo do lỗi soạn thảo. |
| | | Bộ TN&MT: Đề nghị sửa lại khoản 4 Điều này để bảo đảm công bằng cho người sử dụng đất với Nhà nước do trường hợp này đã nộp tiền để được sử dụng đất, nếu quy định như dự thảo Nghị định thì khi cấp Giấy chứng nhận phải nộp 100% tiền sử dụng đất dẫn đến ách tắc trong giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận, không triển khai được quy định của Luật Đất đai. Đồng thời, có quy định cụ thể trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền nhưng thấp hơn mức thu quy định và bằng mức thu theo quy định tại thời điểm được giao đất. | Tiếp thu, sửa đổi quy định về mức thu tại khoản 4 Điều 12 dự thảo cho phù hợp; theo đó bổ sung quy định đối với trường hợp đã nộp tiền để được sử dụng đất tại khoản 4 này thì khi cấp Giấy chứng nhận sẽ được trừ số tiền đã nộp để được sử dụng đất. |
| Điều 13. Tính tiền sử dụng đất khi điều chỉnh quyết định giao đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai | | | |
| | | STC Thanh Hóa: Đề nghị nghiên cứu quy định cụ thể các trường hợp điều chỉnh quyết định giao đất để làm rõ bản chất, phân biệt | Khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai đã quy định trường hợp điều chỉnh quyết định giao đất mà thay đổi diện tích, |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>việc xác định tiền sử dụng đất khi điều chỉnh quyết định giao đất trong một số trường hợp là tiền sử dụng đất nộp bổ sung hoặc giảm trừ (như: Dự án được cơ quan có thẩm quyền giao đất đã được xác định giá đất, hoàn thành nộp tiền sử dụng đất, trong quá trình quản lý, sử dụng có điều chỉnh quyết định giao đất thì phải xác định tiền sử dụng đất thay đổi (tăng, giảm nếu có) mà không phải đến thời điểm điều chỉnh quyết định giao đất mới xác định tiền sử dụng đất phải nộp).</p> | <p>mục đích, quy hoạch chi tiết của dự án thì tiền sử dụng đất tính tại thời điểm có quyết định điều chỉnh quyết định giao đất.</p> <p>Tiếp thu, quy định làm rõ 02 trường hợp (i) trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết dẫn đến điều chỉnh quyết định giao đất thì quy định tại Điều 13 dự thảo Nghị định, theo đó thời điểm xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất tính tại thời điểm có điều chỉnh quyết định giao đất điều chỉnh; (ii) trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết nhưng không điều chỉnh quyết định giao đất thì cách tính quy định tại Điều 14; thời điểm xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất khi điều chỉnh quy hoạch.</p> |
| | <p>UBND TP Hà Nội. Điều 13 dự thảo Nghị định quy định về việc tính tiền sử dụng đất khi điều chỉnh quyết định giao đất. Điều 14 dự thảo Nghị định quy định về việc tính tiền sử dụng đất khi thay đổi quy hoạch chi tiết.</p> <p>Thực tế, việc thay đổi quy hoạch chi tiết và việc điều chỉnh quyết định giao đất thường song hành với nhau. Việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết đa phần dẫn đến điều chỉnh quyết định giao đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất. Việc điều chỉnh quyết định giao đất chỉ độc lập với việc thay đổi quy hoạch chi tiết trong một số trường hợp như: Quyết định giao đất có sai lệch về diện tích, điều chỉnh tên chủ đầu tư,..</p> <p>Theo Luật Đất đai 2024, thời điểm tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch chi tiết. Thời điểm tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp điều chỉnh quyết định giao đất là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất. Do hai hành vi điều chỉnh quy hoạch chi tiết và điều chỉnh quyết định giao đất trong thực tế thường không tách rời nên đề phù hợp Luật Đất đai 2024 và không vướng mắc trong triển khai thực hiện, đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét, nghiên cứu cụ thể việc tính tiền sử dụng đất bổ sung đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá tại Điều 13 và 14 dự thảo theo các trường hợp:</p> | <p>Tiếp thu, quy định làm rõ 02 trường hợp (i) trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết dẫn đến điều chỉnh quyết định giao đất thì quy định tại Điều 13 dự thảo Nghị định, theo đó thời điểm xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất tính tại thời điểm có điều chỉnh quyết định giao đất điều chỉnh; (ii) trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết nhưng không điều chỉnh quyết định giao đất thì cách tính quy định tại Điều 14; thời điểm xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất khi điều chỉnh quy hoạch.</p> |

- Trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết dẫn đến điều chỉnh quyết định giao đất: Tiền đất bổ sung được tính bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất của quy hoạch sau khi điều chỉnh và quy hoạch trước khi điều chỉnh tại cùng thời điểm có quyết định giao đất điều chỉnh.
- Trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết nhưng không điều chỉnh quyết định giao đất: Tiền đất bổ sung được tính bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất của quy hoạch sau khi điều chỉnh và quy hoạch trước khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cấp có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch chi tiết.
- Trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết dẫn đến chuyển mục đích sử dụng đất: Tiền sử dụng đất tính như trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất.
- Trường hợp điều chỉnh Quyết định giao đất làm phát sinh tăng diện tích tính thu tiền sử dụng đất nhưng không điều chỉnh quy hoạch chi tiết: Nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất tăng thêm tại thời điểm điều chỉnh quyết định giao đất.
- * Đối với trường hợp người sử dụng đất chưa hoàn thành NVTC về đất trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết, Sở Tài chính Hà Nội thống nhất theo phương án 2: Người sử dụng nộp đủ số tiền sử dụng đất tính theo quy hoạch chi tiết trước khi được điều chỉnh cộng (+) với khoản tiền chậm nộp tương ứng theo quy định của pháp luật và nộp nghĩa vụ tài chính bổ sung theo nguyên tắc nêu trên.
- * Đối với trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau đó điều chỉnh quy hoạch: Sở Tài chính thống nhất tính tiền đất bổ sung theo phương án 2 tại dự thảo Nghị định.
- * Đối với trường hợp dự án sau điều chỉnh quy hoạch chi tiết có hình thức sử dụng đất hỗn hợp quy định tại khoản 3 Điều 14 dự thảo: Đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét, nghiên cứu việc xử lý số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp (nếu có) được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án sau khi điều chỉnh quy hoạch theo nguyên tắc giống trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại dự thảo. Cụ thể: Số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp

| | | | |
|---|---------|---|---|
| | | (nếu có) được tính lại tại cùng thời điểm và được trừ theo nguyên tắc phân bổ đối với diện tích thu tiền sử dụng đất và diện tích thu tiền thuê đất. | |
| | | Tổng Công ty Hàng Không Việt Nam: Tại Điều 13 về tính tiền sử dụng đất khi điều chỉnh quyết định giao đất: việc tính tiền sử dụng đất khi điều chỉnh quyết định giao đất đề nghị nghiên cứu cho phép hồi tố ngày áp dụng. | Đề nghị giữ như dự thảo do tại Luật Đất đai không quy định việc hồi tố ngày áp dụng với nội dung <i>tính tiền sử dụng đất khi điều chỉnh quyết định giao đất</i> này. |
| | | Hiệp hội Bất động sản Việt Nam: Kiến nghị bổ sung khoản 1a như sau: “1a. Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quyết định giao đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai mà làm thay đổi diện tích tính thu tiền sử dụng đất thì được hoàn trả tiền sử dụng đất đối với phần diện tích giảm đi (hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính khác) theo giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất.” | Không tiếp thu vì trường điều chỉnh quyết định giao đất dẫn đến giảm diện tích cho thuê thì phải thực hiện thu hồi đối với phần diện tích giảm; việc xử lý đối với phần diện tích này thực hiện theo quy định của pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. |
| 1 | Khoản 1 | STC Thanh Hóa: Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quyết định giao đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai mà làm thay đổi diện tích tính thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích tăng thêm theo giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất. <i>Đề nghị quy định rõ việc tính tiền sử dụng đất phải nộp đối với phần diện tích tăng thêm như thế nào (phương pháp tính)?</i> Đồng thời đề nghị nghiên cứu bổ sung quy định trong trường hợp điều chỉnh quyết định giao đất làm giảm diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất. | Tiếp thu, quy định rõ hơn cách tính tại khoản 1 Điều 13 |
| | | STC Thừa Thiên –Huế: Đề nghị điều chỉnh khoản 1 thành: “1. Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quyết định giao đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai mà làm tăng diện tích tính thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích tăng thêm theo giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất.” | Đề nghị giữ như dự thảo do có trường hợp diện tích đất không tăng thêm (có thể giảm- nghĩa là thay đổi diện tích tính thu tiền) nhưng vẫn phát sinh nghĩa vụ tiền sử dụng đất do tăng hệ số sử dụng đất... |

| | | | |
|---|---------|--|--|
| | | <p>UBND tỉnh Đồng Nai: Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát lại nội dung này, vì trường hợp cho phép điều chỉnh quyết định giao đất mà làm thay đổi diện tích thu tiền sử dụng đất thì sẽ ảnh hưởng đến quy hoạch chi tiết của dự án (<i>tăng diện tích thu tiền thì sẽ giảm diện tích của một hay một số loại đất khác trong dự án, dẫn đến thay đổi cơ cấu sử dụng đất của dự án</i>), trong khi dự thảo quy định phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích tăng thêm là chưa phù hợp. Do vậy, đề nghị cơ quan soạn thảo quy định cụ thể nội dung này và có ví dụ tính toán minh họa.</p> | <p>Tiếp thu, đã chỉnh sửa tại Điều 13 và Điều 14 cho thống nhất, vì do có trường hợp diện tích đất không tăng thêm (có thể giảm- nghĩa là thay đổi diện tích tính thu tiền) nhưng vẫn phát sinh nghĩa vụ tiền sử dụng đất do tăng hệ số sử dụng đất. Trường hợp thay đổi quy chi tiết thì thực hiện theo quy định tại Điều 14 dự thảo.</p> |
| | | <p>Bộ TN&MT: Đề nghị làm rõ công thức tính nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích tăng thêm (tại khoản 1)</p> | <p>Tiếp thu, quy định rõ công thức tính đối với phần diện tích tăng thêm tại khoản 1 Điều 13 dự thảo: <i>Tiền sử dụng đất đối với phần diện tích tăng thêm được tính bằng (=) diện tích tăng thêm nhân với (x) giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất.</i></p> |
| 2 | Khoản 2 | <p>STC Thái Nguyên: Đề nghị quy định thêm trường hợp số tiền theo mục đích mới nhỏ hơn số tiền theo mục đích cũ thì xử lý như thế nào?</p> | <p>Đề nghị giữ như dự thảo do tại Nghị định đang hướng dẫn việc nộp số tiền chênh lệch. Trường hợp số tiền theo mục đích mới nhỏ hơn số tiền theo mục đích cũ có nghĩa là không phát sinh chênh lệch, do vậy, không phải nộp số tiền này.</p> |
| | | <p>Hiệp hội Bất động sản Việt Nam: Quy định tại khoản 2 Điều 13 bản chất là chuyển mục đích sử dụng đất đã được quy định tại Điều 7 dự thảo. Do đó, đề nghị bỏ hoặc quy định theo hướng dẫn chiếu lên Điều 7.</p> | <p>Quy định tại khoản 2 Điều 13 có căn cứ pháp lý là hướng dẫn điểm c khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai để tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp điều chỉnh quyết định giao đất, trong đó bao gồm trường hợp thay đổi mục đích sử dụng đất do điều chỉnh quyết định giao đất đã được dẫn chiếu thực hiện theo quy định tại Điều 7 dự thảo.</p> |
| | | <p>Bộ TN&MT: Đề nghị làm rõ diện tích chuyển mục đích (tại khoản 2)</p> | <p>Tiếp thu, tại Điều 121, khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai đã quy định trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định chuyển mục đích sử dụng đất (không có quy định về việc điều chỉnh quyết định giao đất trong trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất). Đồng thời tại Điều 7, Điều 8 dự thảo Nghị định đã quy định việc tính tiền sử dụng đất đối với</p> |

| | | | |
|---|---------|---|--|
| | | | trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất. Do vậy, Bộ Tài chính tiếp thu ý kiến Bộ TN&MT bỏ khoản 2 Điều 13 dự thảo. |
| 3 | Khoản 3 | <p>- STC Thanh Hóa: Đề nghị nghiên cứu làm rõ quy định “<i>cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quyết định giao đất...mà làm thay đổi quy hoạch chi tiết thì tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 14 Nghị định này tại thời điểm được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quyết định giao đất</i>”. Việc quy định này có thể chồng chéo, có thể nhầm lẫn giữa thời điểm xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất khi điều chỉnh quy hoạch (tính theo thời điểm cơ quan có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch hay thời điểm điều chỉnh quyết định giao đất).</p> <p>Mặt khác, về việc giao đất phải căn cứ quy hoạch (bao gồm quy hoạch chi tiết) do đó khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch đối với các trường hợp được giao đất thì nghĩa vụ về tiền sử dụng đất nộp bổ sung phải gắn liền với thời điểm cho phép điều chỉnh quy hoạch (việc điều chỉnh quyết định giao đất chỉ là bước hoàn chỉnh trình tự, thủ tục kế tiếp sau khi điều chỉnh quy hoạch).</p> <p>STC Thừa Thiên –Huế: Tại dự thảo quy định: “3. Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quyết định giao đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 155 mà làm thay đổi quy hoạch chi tiết thì tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 14 Nghị định này tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quyết định giao đất.”</p> <p>- Nội dung này đề nghị làm rõ việc thay đổi cơ cấu sử dụng đất xuất phát từ quy hoạch chi tiết điều chỉnh, sau đó mới điều chỉnh lại quyết định giao đất/cho thuê đất cho phù hợp chứ không phải điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất trước rồi mới phát sinh điều chỉnh quy hoạch chi tiết.</p> <p>Về thời điểm tính tiền sử dụng đất do điều chỉnh quy hoạch chi tiết: đề nghị xác định tại thời điểm cơ quan có thẩm quyền quyết định</p> | <p>Tiếp thu, quy định làm rõ 02 trường hợp (i) trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết dẫn đến điều chỉnh quyết định giao đất thì quy định tại Điều 13 dự thảo Nghị định, theo đó thời điểm xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất tính tại thời điểm có điều chỉnh quyết định giao đất điều chỉnh; (ii) trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết nhưng không điều chỉnh quyết định giao đất thì cách tính quy định tại Điều 14; thời điểm xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất khi điều chỉnh quy hoạch.</p> <p>Tiếp thu, quy định rõ 02 trường hợp (i) trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết dẫn đến điều chỉnh quyết định giao đất thì quy định tại Điều 13 dự thảo Nghị định, theo đó thời điểm xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất tính tại thời điểm có điều chỉnh quyết định giao đất điều chỉnh; (ii) trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết nhưng không điều chỉnh quyết định giao đất thì cách tính quy định tại Điều 14 và thời điểm xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất khi điều chỉnh quy hoạch</p> |

| | | | |
|--|--|---|---|
| | | <p>điều chỉnh quy hoạch chi tiết để thống nhất với nội dung quy định về thời điểm xác định lại nghĩa vụ tài chính tại Điều 14 Dự thảo.</p> | |
| | | <p>Hiệp hội Bất động sản Việt Nam: Đề nghị sửa thành “<i>Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết mà phải điều chỉnh quyết định giao đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 155 thì...</i>”</p> | <p>Tiếp thu hoàn quy định tại dự thảo</p> |
| | | <p>Bộ TN&MT: Đề nghị rà soát lại quy định tại khoản 3 để bảo đảm thống nhất với Điều 14 Dự thảo Nghị định.</p> | <p>Trên cơ sở ý kiến tham gia của các Bộ, ngành, địa phương, Bộ Tài chính đã tiếp thu nội dung này và báo cáo Chính phủ tại dự thảo Nghị định kèm Tờ trình Chính phủ số 99/TTr-BTC ngày 09/5/2024: <i>Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quyết định giao đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 155 do thay đổi quy hoạch chi tiết thì tiền sử dụng đất được tính theo quy định tại Điều 14 Nghị định này tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quyết định giao đất.</i></p> |
| <p>Điều 14. Tính tiền sử dụng đất khi thay đổi quy hoạch chi tiết</p> | | <p>-STC Thanh Hóa: Đề nghị sửa đổi tiêu đề: “<i>Tính tiền sử dụng đất khi thay đổi quy hoạch chi tiết</i>” thành “<i>Tính tiền sử dụng đất thay đổi khi phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết</i>”; Lý do: Để làm rõ bản chất nội dung này quy định liên quan tiền sử dụng đất thay đổi (tăng hoặc giảm) đối với các trường hợp đã được giao đất được cơ quan nhà nước cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết chứ không phải tiền sử dụng đất đối với trường hợp được giao đất ban đầu (phải xác định tiền sử dụng đất tại thời điểm giao đất).</p> | <p>Tiếp thu.</p> |
| | | <p>STC Hà Nam: Tại Điều 14 điều chỉnh như sau: + Điều chỉnh lại bố cục theo quy định tại khoản 3, Điều 8 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; + Đề nghị cơ quan soạn thảo tham vấn ý kiến Bộ Tài nguyên và Môi trường để thống nhất về thời điểm xác định giá đất tại thời điểm cơ quan có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết hay tại thời điểm điều chỉnh quyết định giao đất do điều chỉnh quy hoạch chi tiết (nếu có) nhằm đảm bảo thống nhất với quy định</p> | <p>Tiếp thu về bố cục theo quy định tại khoản 3, Điều 8 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật</p> <p>- Về thời điểm thời điểm xác định giá đất: tiếp thu và chia 2 trường hợp: có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết và có quyết định điều chỉnh quyết định giao đất để quy định thời điểm phù hợp.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>của Chính phủ về định giá đất. + Đề nghị bổ sung quy định tính tiền sử dụng đất khi thay đổi quy hoạch chi tiết đối với trường hợp dự án mới được giao đất một phần.</p> | <p>- Tại khoản 2 Điều 6 dự thảo đã có nguyên tắc 2. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất theo tiến độ của dự án đầu tư, tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư theo quy định tại khoản 4 Điều 116 Luật Đất đai thì việc tính tiền sử dụng đất, xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo <u>từng quyết định giao đất</u>.</p> |
| | <p>Bộ Tư pháp: Về tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết (Điều 14, Điều 36 dự thảo Nghị định): Khoản 1 Điều 14 dự thảo Nghị định không quy định phân biệt trường hợp điều chỉnh tổng thể toàn bộ quy hoạch chi tiết và trường hợp điều chỉnh cục bộ một phần quy hoạch chi tiết để tính lại tiền sử dụng đất của dự án là chưa phù hợp. Trường hợp dự án chỉ điều chỉnh cục bộ một phần quy hoạch chi tiết mà phải tính lại tiền sử dụng đất của toàn bộ dự án đối với cả phần dự án đã đầu tư, kinh doanh và phần dự án không điều chỉnh quy hoạch chi tiết là không phù hợp. Do vậy, đề nghị nghiên cứu bổ sung quy định phân định việc tính lại tiền sử dụng đất trong trường hợp điều chỉnh tổng thể toàn bộ quy hoạch chi tiết và trường hợp điều chỉnh cục bộ một phần quy hoạch chi tiết của dự án. Ngoài ra, đề nghị cân nhắc có quy định phù hợp trong trường hợp chủ đầu tư phải đề xuất điều chỉnh quy định chi tiết cho phù hợp với quy hoạch cấp trên (không phải lỗi của chủ đầu tư).</p> | <p>Đề nghị giữ như dự thảo: Tại khoản 2 Điều 155 Luật Đất đai không phân biệt việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết là điều chỉnh tổng thể toàn bộ quy hoạch chi tiết hay điều chỉnh cục bộ một phần quy hoạch chi tiết. Do vậy, dự thảo Nghị định quy định tính thu tiền với trường hợp điều chỉnh mà phát sinh thêm nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất, tiền thuê đất), không phân biệt là điều chỉnh tổng thể toàn bộ quy hoạch chi tiết hay điều chỉnh cục bộ.</p> |
| | <p>STC TP.HCM: Về tiêu đề: đề nghị bổ sung cụm từ: “<i>quy định tại điểm d khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai</i>”.</p> | <p>Tiếp thu, chỉnh sửa tại Điều 13, 14 dự thảo cho phù hợp.</p> |
| | <p>STC Khánh Hòa: Đề nghị bổ sung trường hợp tính tiền sử dụng đất khi thay đổi quy hoạch chi tiết nhưng không làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất. Thực tế tại địa phương, có các dự án thực hiện thay đổi quy hoạch rất nhiều lần, nên phải tiến hành điều chỉnh quyết định giao đất, giao đất bổ sung dẫn đến công tác tổ chức xác định giá đất cụ thể dễ làm cơ sở thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai gặp nhiều khó khăn; Do đó, đề nghị đẩy nhanh tiến độ xác định giá đất cụ thể</p> | <p>Trường hợp tính tiền sử dụng đất khi thay đổi quy hoạch chi tiết nhưng không làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất nhưng vị trí từng loại đất thay đổi thì thực hiện tính lại theo quy định về chuyển mục đích sử dụng đất trừ trường hợp dự án sau khi điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết là dự án sử dụng đất hỗn hợp.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>và tạo điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (gọi tắt Giấy chứng nhận) cho các đối tượng đang sử dụng đất tại các dự án khi đủ điều kiện, đề xuất chọn phương án 1.</p> | |
| | <p>UBND Nghệ An: Đề nghị Bộ Tài chính xem xét, sửa lại là: "<i>Trường hợp người sử dụng đất đề nghị và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án theo đúng quy định của pháp luật mà làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất, vị trí từng loại đất, hệ số sử dụng đất (có thể làm thay đổi quyết định giao đất hoặc không thay đổi quyết định giao đất) thì phải xác định lại tiền sử dụng đất như sau:...</i>". Lý do: Trong quá trình thực hiện vẫn có quan điểm cho rằng khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết mà không phải điều chỉnh lại quyết định giao đất thì không phải xác định giá đất khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết. Đồng thời, đề nghị Bộ Tài chính xem xét, bổ sung thêm quy định cách tính tiền sử dụng đất khi thay đổi quy hoạch chi tiết trong trường hợp dự án mới được giao đất một phần (trong thực tế, các dự án có diện tích đất lớn sẽ được giao đất theo nhiều đợt).</p> | <p>Tiếp thu, quy định rõ 02 trường hợp (i) trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết dẫn đến điều chỉnh quyết định giao đất thì quy định tại Điều 13 dự thảo Nghị định, theo đó thời điểm xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất tính tại thời điểm có điều chỉnh quyết định giao đất điều chỉnh; (ii) trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết nhưng không điều chỉnh quyết định giao đất thì cách tính quy định tại Điều 14; thời điểm xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất khi điều chỉnh quy hoạch.</p> |
| | <p>Bộ TN&MT: Bổ sung quy định chi tiết điều khoản nào của Luật Đất đai tương tự các điều 10, 11, 12, 13 nêu trên.</p> | <p>Trên cơ sở ý kiến tham gia của các Bộ, ngành, địa phương về nội dung này, Bộ Tài chính đã tiếp thu, hoàn thiện tại dự thảo Nghị định kèm Tờ trình Chính phủ số 99/Tr-BTC ngày 09/5/2024 như sau: "<i>Điều 14. Tính tiền sử dụng đất khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết mà không thay đổi quyết định giao đất quy định tại điểm d khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai</i>"</p> |
| | <p>Bộ TN&MT (tại cuộc họp trực tuyến Chính phủ ngày 20/5/2024): Đề nghị bổ sung cách tính thu tiền đối với trường hợp đã hoàn thành dự án, đã nộp tiền đất, nay điều chỉnh quy hoạch cục bộ (một phần đất nhỏ của dự án).</p> | <p>Trường hợp này nên chuyển sang trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất và thu theo quy định về chuyển mục đích; không thu theo trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết.</p> |
| | <p>Bộ Xây dựng: Tại Điều 14 của dự thảo Nghị định quy định về tính tiền sử dụng đất khi thay đổi quy hoạch chi tiết: Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo lựa chọn phương án tính tiền sử dụng đất cho phù</p> | <p>Tại khoản 2 Điều 14 đã có quy định về trường hợp do yêu cầu quản lý, Nhà nước điều chỉnh quy hoạch phân khu, quy hoạch chung; trong đó đã quy định rõ trường</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>hợp, trong đó cần xét đến các trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết làm tăng giá trị sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết làm giảm giá trị sử dụng đất; trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết do nhu cầu của chủ đầu tư (phù hợp với quy định của pháp luật), trường hợp điều chỉnh do yêu cầu từ việc điều chỉnh của quy hoạch cấp cao hơn dẫn đến phải điều chỉnh quy hoạch chi tiết cho phù hợp (không do nhu cầu của chủ đầu tư)... Theo đó, đề nghị bổ sung vào khoản 2 Điều 14 của dự thảo Nghị định quy định: trường hợp do yêu cầu quản lý, Nhà nước điều chỉnh quy hoạch phân khu, quy hoạch chung dẫn đến người sử dụng đất phải đề nghị và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết để phù hợp với quy hoạch phân khu, quy hoạch chung. Đồng thời, việc tính tiền sử dụng đất khi thay đổi quy hoạch chi tiết phải đảm bảo quan hệ lợi ích giữa các chủ thể trong quá trình đầu tư (nhà đầu tư, nhà đầu tư thứ cấp,...) không xảy ra xung đột mâu thuẫn với các thỏa thuận đầu tư đã được ký kết trong quá trình đầu tư. Bên cạnh đó, Điều 36 của dự thảo Nghị định quy định về tính tiền thuê đất khi thay đổi quy hoạch chi tiết của dự án cũng cần thiết kế tương tự Điều 14 của dự thảo Nghị định và bổ sung trường hợp do yêu cầu quản lý, Nhà nước điều chỉnh quy hoạch phân khu, quy hoạch chung (như đề nghị tại khoản 2 Điều 14 của dự thảo Nghị định nêu trên)</p> | <p>hợp làm đến tăng tiền sử dụng đất hoặc giảm tiền sử dụng đất</p> |
| | <p>Bộ Xây dựng (tại cuộc họp trực tuyến Chính phủ ngày 20/5/2024): Đề nghị bổ sung trường hợp Nhà nước điều chỉnh quy hoạch chung, khu hoạch phân khu mà làm thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết. Đồng thời, đề nghị quy định đối với trường hợp nhà đầu tư thực hiện phương thức "thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư" theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai</p> | <p>- Thống nhất, hoàn thiện tại khoản 2 Điều 14, khoản 3 Điều 36 dự thảo Nghị định. Đồng thời, tiếp thu bổ sung quy định tại khoản 5 Điều 7, khoản 4 Điều 14, khoản 3 Điều 34, khoản 5 Điều 36 để hướng dẫn với Điều 127 Luật Đất đai.</p> |
| | <p>Công ty Thẩm định giá và giám định VN (tại cuộc họp trực tuyến Chính phủ ngày 20/5/2024): Đề nghị đã đấu giá thì không được</p> | <p>Nội dung này Bộ Tài chính đã tham gia trong quá trình sửa Luật Đất đai năm 2013; tuy nhiên, Luật Đất đai 2024 chưa có quy định rõ nội dung này. Bộ TC tiếp thu</p> |

| | | | |
|---|-----------------|---|--|
| | | điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết. Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà: Luật chưa rõ thì Nghị định ghi rõ | ý kiến Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà và sửa tên đề mục tại Điều 14, Điều 36 dự thảo Nghị định. |
| 1 | Tiết a1 Khoản 1 | <p>Phương án 1: Thanh tra Bộ, Lạng Sơn, STC Ninh Bình, STC Yên Bái, STC Thái Nguyên, STC Lai Châu, STC Quảng Bình, STC Quảng Trị, STC Gia Lai, CT Bắc Kạn, STC Sơn La, TTXVN, Hội Nông dân Việt Nam, Hội Nông dân Việt Nam, Hội Phụ nữ Việt Nam, Trung ương Đoàn TNCS HCM, Tổng Công ty Hàng không Việt Nam, STC Bà Rịa – Vũng Tàu, UBND tỉnh Trà Vinh, STC Hà Nam, Bộ Công thương, Kiểm toán Nhà nước, Tập đoàn Điện lực, Tập đoàn Dầu khí, Ủy ban dân tộc Trung ương, STC Hải Phòng, Thanh tra Chính phủ</p> <p>Phương án 2: UBND Nghệ An, STC Quảng Ninh, STC Vĩnh Phúc, STC Vĩnh Long, TCT CN Tàu Thủy, STC Nam Định, STC Tiền Giang, Hội Kiến trúc sư VN, STC Bắc Ninh, STC Hậu Giang, STC Lâm Đồng, STC Kiên Giang, STC Hải Dương, STC HCM, CT Cà Mau, STC Bến Tre, UBND Bình Thuận, Bộ Quốc phòng, STC Thanh Hóa, Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam, Tổng công ty Lâm nghiệp, STC Thừa Thiên – Huế, Tổng công ty Đầu tư phát triển đường cao tốc Việt Nam, Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Hiệp hội BĐS TPHCM, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam</p> | Bộ Tài chính lựa chọn Phương án 1 Lý do: Phương án khả thi trong thực hiện, giảm bớt thủ tục do không phải xác định tiền sử dụng đất của quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh tại thời điểm được cơ quan nhà nước cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết; đồng thời là 1 công cụ tài chính để hạn chế tình trạng điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án liên tục trong thời gian qua. |
| | Tiết a2 Khoản 1 | <p>Phương án 1: Thanh tra Bộ, STC Ninh Bình, STC Yên Bái, TCT CN Tàu Thủy, STC Nam Định, STC Tiền Giang, STC Lai Châu, STC Quảng Bình, STC Quảng Trị, STC Gia Lai, UB Bình Thuận, Hội Nông dân Việt Nam, Hội Nông dân Việt Nam, Hội Phụ nữ Việt Nam, Trung ương Đoàn TNCS HCM, STC Bà Rịa – Vũng Tàu, STC Hà Nam, Kiểm toán Nhà nước, Ủy ban dân tộc Trung ương, STC Hải Phòng, Thanh tra Chính phủ</p> <p>Phương án 2: UBND Nghệ An, STC Quảng Ninh, STC Vĩnh Phúc, STC Vĩnh Long, STC Thái Nguyên, Hội Kiến trúc sư VN, STC Bắc Ninh, STC Hậu Giang, STC Lâm Đồng, STC Đắk Lắk, STC Kiên</p> | Bộ Tài chính lựa chọn Phương án 1 Lý do: Phương án này thu ngân sách cao hơn và là 1 công cụ tài chính để hạn chế tình trạng điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án liên tục trong thời gian qua. |

| | | |
|----------------|---|--|
| | Giang, STC Hải Dương, STC HCM, CT Bắc Kạn, CT Cà Mau, STC Bến Tre, Bộ Quốc phòng, STC Thanh Hóa, TTXVN, Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam, Tổng Công ty Hàng không Việt Nam, Tổng công ty Lâm nghiệp, STC Thừa Thiên –Huế , Tổng công ty Đầu tư phát triển đường cao tốc Việt Nam, Bộ Công thương, Hiệp hội Bất động sản Việt Nam , Ngân hàng Nhà nước Việt Nam | |
| Tiết b khoản 1 | <p>Phương án 1: STC Quảng Ninh, STC Vĩnh Phúc, STC Vĩnh Long, TCT CN Tàu Thủy, STC Bắc Ninh, STC Lai Châu, STC Quảng Trị, STC Lâm Đồng, STC Đắk Lắk, STC Kiên Giang, CT Bắc Kạn, STC Thừa Thiên –Huế, Tổng công ty Đầu tư phát triển đường cao tốc Việt Nam, STC Hà Nam, Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, STC Hải Phòng</p> <p>Phương án 2: Thanh tra Bộ, UBND Nghệ An, STC Ninh Bình, STC Yên Bái, STC Nam Định, STC Tiền Giang, Hội Kiến trúc sư VN, STC Hậu Giang, STC Quảng Bình, STC Gia Lai, STC HCM, CT Cà Mau, STC Bến Tre, UB Bình Thuận, Bộ Quốc phòng, STC Thanh Hóa, Hội Nông dân Việt Nam, Hội Phụ nữ Việt Nam, Trung ương Đoàn TNCS HCM, Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam, STC Bà Rịa –Vũng Tàu, UBND tỉnh Trà Vinh, Bộ Công thương, Kiểm toán Nhà nước, Ủy ban dân tộc Trung ương, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam</p> | Bộ Tài chính lựa chọn Phương án 2 Lý do: Phương án này phù hợp với bản chất của trường hợp giao đất thông qua đấu giá. Phương án này cũng góp phần hạn chế điều chỉnh quy hoạch chi tiết sau khi trúng đấu giá. |
| Khoản 1 | <p>STC Thanh Hóa: Tại tiết a1, điểm a khoản 1: chọn Phương án 2, đồng thời đề nghị bổ sung thêm quy định “<i>trường hợp tiền sử dụng đất giảm thì người sử dụng đất không được ngân sách nhà nước hoàn trả lại tiền sử dụng đất đã nộp</i>”.</p> <p>- Tại tiết a2, điểm a khoản 1: chọn Phương án 2, đồng thời đề nghị bổ sung quy định “<i>trường hợp tiền sử dụng đất giảm thì người sử dụng đất không được ngân sách nhà nước hoàn trả lại tiền sử dụng đất đã nộp</i>”.</p> <p>- Tại điểm b Khoản 1: đề nghị nghiên cứu hoàn chỉnh lại để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ, rõ ràng trong việc quy định tiền sử dụng đất (tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp) và tiền sử</p> | Tại khoản 1 Điều 14 Nghị định đã quy định phải nộp tiền chênh lệch. Do vậy, trường hợp tiền chênh lệch bằng không (=0) hoặc chênh lệch âm thì không phải nộp tiền sử dụng đất. Đối với trường hợp được hoàn trả do Nhà nước điều chỉnh quy hoạch quy định tại khoản 2 Điều 14 dự thảo Nghị định đã có quy định cụ thể |

dụng đất bổ sung nếu có (khi điều chỉnh quy hoạch), cụ thể:

“b. Trường hợp dự án trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết thuộc trường hợp Nhà nước giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất:

b1) Trường hợp người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá thì tiền sử dụng đất thay đổi được tính bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất của quy hoạch chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép điều chỉnh quy hoạch; trường hợp tiền sử dụng đất giảm người sử dụng đất không được hoàn trả;

b2) Trường hợp người sử dụng đất chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất mà không thuộc trường hợp hủy kết quả đấu giá, hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định thì người sử dụng đất phải:

- *Nộp đủ số tiền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá cộng (+) với khoản tiền chậm nộp tương ứng theo quy định của pháp luật.*
- *Nộp bổ sung số tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất của quy hoạch chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép điều chỉnh quy hoạch; trường hợp tiền sử dụng đất giảm người sử dụng đất không được ngân sách nhà nước hoàn trả lại tiền sử dụng đất đã nộp”.*

Việc quy định về tiền sử dụng đất trong trường hợp điều chỉnh quy hoạch trên cơ sở kế thừa một số nguyên tắc quy định tại khoản 7 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ, Điều 10 Thông tư 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính đã triển khai phù hợp thực tiễn. Đối với tiền thuê đất trong trường hợp điều chỉnh quy hoạch, đề nghị nghiên cứu quy định đồng bộ với đề xuất nêu trên về tiền sử dụng đất, đồng thời kế thừa quy định tại Điều 5 Thông tư 77/2014/TT - BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính; khoản 6 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ.

Quy định tại dự thảo về việc nguyên tắc trừ số tuyệt đối là để hạn chế tình trạng người sử dụng đất cố tình điều chỉnh quy hoạch chi tiết sau để hưởng lợi.

| | | |
|--|---|--|
| | <p>STC Thanh Hóa: Việc tính tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất của quy hoạch trước và sau điều chỉnh tại cùng một thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch sẽ tạo được sự công bằng cho người sử dụng đất.</p> | <p>Bộ Tài chính dự thảo các phương án để tổng hợp ý kiến địa phương. Trên cơ sở ý kiến và tình hình thực hiện của các địa phương đề tổng hợp, báo cáo Chính phủ phương án phù hợp nhất.</p> |
| | <p>STC Thái Nguyên: Tại điểm b: Đề nghị bổ sung “<i>Phương án 1: Khi có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì tiền sử dụng đất bổ sung được tính bằng chênh lệch ...</i>” - Tại điểm b: Phương án 2 đề nghị quy định chung 01 “<i>trường hợp a)</i>” cho cả trường hợp người sử dụng đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất và trường hợp người sử dụng đất chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất.</p> | <p>Đề nghị giữ như dự do tại khoản 1 đã có quy định “<i>Trường hợp người sử dụng đất đề nghị... phải xác định lại tiền sử dụng đất như sau</i>”. Việc quy định <i>tiền sử dụng đất bổ sung</i> có thể gây nhầm lẫn với khoản thu bổ sung quy định tại khoản 3 Điều 1 dự thảo Nghị định này.</p> |
| | <p>STC Hải Dương: b) Tại điểm b khoản 1 Điều 14: Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì đề xuất là không cho phép người trúng đấu giá được đề nghị điều chỉnh. Chỉ điều chỉnh quy hoạch trong trường hợp do yêu cầu quản lý thì cơ quan nhà nước; trong trường hợp này thì yêu cầu nhà đầu tư phải nộp đủ số tiền sử dụng đất vào NSNN sau đó mới điều chỉnh quy hoạch. Việc tính thu tiền trong trường hợp này thì lựa chọn theo phương án 01; tuy nhiên, cần làm rõ là có hoàn trả nhà đầu tư tiền sử dụng đất trong trường hợp việc điều chỉnh quy hoạch làm giảm tiền sử dụng đất của dự án hay không? (quan điểm của Sở Tài chính Hải Dương là cần phải hoàn trả lại số chênh lệch này do việc điều chỉnh xuất phát từ yêu cầu của cơ quan nhà nước).</p> | <p>Đề nghị giữ như dự thảo do tại Luật Đất đai không quy định không thực hiện điều chỉnh quy hoạch với các trường hợp đấu giá.</p> |
| | <p>STC Sơn La: Điểm a1, tiết a, khoản 1: đề xuất chọn phương án 1. Trường hợp Ban soạn thảo lựa chọn phương án 2, đề nghị bổ sung thêm quy định trường hợp giá đất theo quy hoạch chi tiết mới thấp hơn giá đất theo quy hoạch cũ (tại thời điểm điều chỉnh quy hoạch) thì nhà đầu tư có được thoái trả phần chênh lệch không. - Điểm a2, tiết a, khoản 1: đề xuất chọn phương án 1. Trường hợp Ban soạn thảo lựa chọn phương án 2, đề nghị bổ sung thêm quy định trường hợp giá đất theo quy hoạch chi tiết mới thấp hơn giá đất theo quy hoạch cũ (tại thời điểm điều chỉnh quy hoạch) thì thực hiện như thế nào.</p> | <p>Tại khoản 1 Điều 14 Nghị định đã quy định <i>phải nộp</i> tiền chênh lệch. Do vậy, trường hợp tiền chênh lệch bằng không (=0) hoặc chênh lệch âm thì không phải nộp tiền sử dụng đất, nhưng không quy định hoàn trả lại phần chênh lệch. Đối với trường hợp được hoàn trả do Nhà nước điều chỉnh quy hoạch quy định tại khoản 2 Điều 14 dự thảo Nghị định đã có quy định cụ thể</p> |

| | | | |
|---|---------|---|--|
| | | <p>- Tiết b, khoản 1: lựa chọn phương án 2.</p> <p>STC Hải Dương: - Tại điểm a khoản 1 Dự thảo Nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai (Điều 87) có quy định các trường hợp điều chỉnh quyết định giao đất thì việc điều chỉnh quy hoạch là một trong các căn cứ để điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất.</p> <p>- Trong Điều 14 quy định trường hợp điều chỉnh quy hoạch mà làm thay đổi cơ cấu, vị trí từng loại đất, hệ số sử dụng đất thì phải tính thu bổ sung tại thời điểm điều chỉnh quy hoạch; tuy nhiên, việc thay đổi cơ cấu đất là thay đổi số liệu trong quyết định giao đất, do đó phải thực hiện điều chỉnh dự án, điều chỉnh quyết định giao đất; nhưng Dự thảo lại quy định là tính thu bổ sung tiền tại thời điểm điều chỉnh quy hoạch mà không phải là tính tại thời điểm giao đất là chưa phù hợp.</p> <p>- Đề nghị Bộ Tài chính nghiên cứu tách nội dung tại Điều này làm 02 trường hợp riêng biệt để xác định rõ thời điểm tính thu bổ sung:</p> <p>+ Trường hợp 01: Điều chỉnh quy hoạch mà phải dẫn đến điều chỉnh quyết định giao đất thì việc tính thu bổ sung số tiền phải nộp được tính tại thời điểm quyết định giao đất;</p> <p>+ Trường hợp 02: Việc điều chỉnh quy hoạch không phải điều chỉnh lại Quyết định giao đất thì tính thu bổ sung số tiền phải nộp tại thời điểm có quyết định điều chỉnh quy hoạch.</p> | <p>Tiếp thu, quy định rõ 02 trường hợp (i) trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết dẫn đến điều chỉnh quyết định giao đất thì quy định tại Điều 13 dự thảo Nghị định, theo đó thời điểm xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất tính tại thời điểm có điều chỉnh quyết định giao đất điều chỉnh; (ii) trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết nhưng không điều chỉnh quyết định giao đất thì cách tính quy định tại Điều 14; thời điểm xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất khi điều chỉnh quy hoạch.</p> |
| | | <p>Bộ TN&MT: Đề nghị bỏ quy định tại điểm b mục 1.1 và điểm b mục 1.2 trong khoản 1 (quy định thu tiền đối với trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án khi chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất theo quy định) để thống nhất với quy định tại điểm c khoản 9 Điều 58 Dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số điều thi hành Luật Đất đai (trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền trong vòng 90 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của cơ quan thuế thì hủy kết quả trúng đấu giá), đảm bảo quản lý chặt chẽ tài nguyên đất.</p> | <p>Tại Luật Đất đai 2024 đã quy định rõ việc xác định giá đất (cơ quan xác định, thời điểm phải hoàn thành việc xác định). Tại pháp luật về quản lý thuế đã quy định rõ thời điểm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Một số Bộ, ngành địa phương cũng có ý kiến về nội dung này; do vậy, tiếp thu ý kiến các Bộ, ngành địa phương, tại dự thảo Nghị định kèm Tờ trình Chính phủ số 99/TTTr-BTC ngày 09/5/2024, Bộ Tài chính đã bỏ quy định thu tiền đối với trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án khi chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất theo quy định.</p> |
| 2 | Khoản 2 | <p>STC Quảng Bình: Đề nghị quy định rõ việc xác định giá đất sau khi điều chỉnh quy</p> | <p>Quy định về giá đất đã được quy định tại Điều 159, 160 Luật Đất đai.</p> |

| | | | |
|--|---|---|--|
| | | <p>hoạch làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất, vị trí từng loại đất, hệ số sử dụng đất được tính lại tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch thực hiện theo trình tự các định giá đất quy định tại Luật Đất đai và các Nghị định quy định về giá đất (do cơ quan có chức năng quản lý đất đai tổ chức xác định)</p> | |
| <p>STC Sơn La: Khoản 2 sửa như sau: "2. Trường hợp do yêu cầu quản lý, Nhà nước điều chỉnh quy hoạch chi tiết làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất, vị trí từng loại đất, hệ số sử dụng đất được tính bằng dẫn đến tăng, giảm tiền sử dụng đất thì xử lý như sau:</p> | <p>Tiếp thu, sửa đổi tại Khoản 2 dự thảo như sau: "2. Trường hợp do yêu cầu quản lý, Nhà nước điều chỉnh quy hoạch chi tiết làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất, vị trí từng loại đất, hệ số sử dụng đất dẫn đến tăng, giảm tiền sử dụng đất thì xử lý như sau:"</p> | | |
| <p>STC Thừa Thiên- Huế Trường hợp do yêu cầu quản lý, Nhà nước điều chỉnh quy hoạch chi tiết làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất, vị trí từng loại đất, hệ số sử dụng đất dẫn đến tăng, giảm tiền sử dụng đất thì xử lý như sau:</p> <p>Đề nghị quy định cụ thể trong trường hợp nào phải xác định lại nghĩa vụ tài chính do việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết không xuất phát từ ý chí chủ quan của nhà đầu tư. Theo quy định tại dự thảo, địa phương nhận thấy hầu hết các trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết sẽ dẫn đến làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất, vị trí từng loại đất, hệ số sử dụng đất dẫn đến hầu hết các lần điều chỉnh quy hoạch đều phải thực hiện xác định lại giá đất để tính toán lại nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư và nếu nhà đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất khi nhà nước tự điều chỉnh sẽ ảnh hưởng đến môi trường đầu tư kinh doanh, gây khó khăn cho việc thu hồi đất các dự án phục vụ cho lợi ích kinh tế, quốc gia công cộng ...(Nhà nước thu hồi đất làm đường giao thông, nhà đầu tư mất đất, làm thay đổi dự án và còn phải phải nộp tiền sử dụng đất bổ sung là chưa hợp lý).</p> <p>Trường hợp này nghiên cứu theo hướng nếu Nhà nước điều chỉnh qui hoạch chi tiết do yêu cầu quản lý mà làm tăng diện tích đất giao nhà đầu tư thì thu bổ sung tiền sử dụng đất với phần diện tích giao tăng. Trường hợp tăng không phải do tăng diện tích đất thì không thu bổ sung.</p> | <p>Quy định tại khoản 2 đã tính đến lợi ích của chủ đầu tư khi quy định trường hợp Nhà nước điều chỉnh quy hoạch chi tiết dẫn đến giảm tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất được hoàn trả tiền sử dụng đất. Đối với trường hợp Nhà nước điều chỉnh quy hoạch chi tiết dẫn đến tăng tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất vẫn phải nộp do lúc này phát sinh thêm chênh lệch địa tô về đất đai, việc điều chỉnh (đường giao thông, tiện ích công cộng, vườn hoa..) sẽ mang lại lợi thế cho khu đất. Do vậy, việc quy định nộp bổ sung là cần thiết, tránh thất thu ngân sách nhà nước.</p> | | |
| <p>STC Bà Rịa – Vũng Tàu: Tại điểm b khoản 2: Đề nghị Bộ Tài chính xem xét, bổ nội dung: "b) Trường hợp điều chỉnh quy hoạch</p> | <p>Đề nghị giữ như dự thảo do tại khoản 2 Điều 121 Luật Đất đai đã quy định việc thực hiện nghĩa vụ tài chính.</p> | | |

chi tiết dẫn đến giảm tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất được hoàn trả tiền sử dụng đất được tính bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo quy hoạch chi tiết trước và quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch. Việc tính số tiền chênh lệch được thực hiện theo quy định tại điểm 1 khoản này. Việc hoàn trả tiền sử dụng đất quy định tại điểm này được thực hiện dưới hình thức hoàn trả trực tiếp hoặc bù trừ vào nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất với Nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước và pháp luật về quản lý thuế.”. Lý do: việc xác định số tiền chênh lệch “giữa tiền sử dụng đất tính theo quy hoạch chi tiết trước và quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch”. để làm cơ sở hoàn trả trực tiếp hoặc bù trừ vào nghĩa vụ tài chính tiềm ẩn nguy cơ rủi ro cho cơ quan được giao nhiệm vụ xác định (có thể gây thất thoát ngân sách) do các phương pháp định giá đất, đặc biệt là phương pháp thặng dư đều mang tính tương đối, sử dụng nhiều yếu tố giả định.

Hiệp hội Bất động sản Việt Nam: Đề nghị sửa đổi theo hướng gộp chung điểm a, điểm b như sau:

“2. Trường hợp do nhu cầu quản lý, Nhà nước điều chỉnh quy hoạch chi tiết làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất, vị trí từng loại đất, hệ số sử dụng đất ~~được tính bằng~~ dẫn đến tăng, giảm tiền sử dụng đất thì xử lý như sau:

Khi có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được tính bằng chênh lệch giữa tổng tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của quy hoạch chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết. Trường hợp tổng tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh cao hơn tổng tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh thì người sử dụng đất phải nộp bổ sung phần chênh lệch vào ngân sách nhà nước. Trường hợp tổng tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Tiếp thu để tổng hợp rà soát quy định tại dự thảo cho phù hợp.

| | | | |
|---|--|--|---|
| | | <i>của quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh thấp hơn tổng tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh thì người sử dụng đất được ngân sách nhà nước hoàn trả phần chênh lệch.”</i> | |
| 3 | Khoản 3 | <p>STC TPHCM. Tại Khoản 3 quy định: “3. Trường hợp dự án sau khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết có hình thức sử dụng đất hỗn hợp (trong đó vừa có hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất vừa có hình thức cho thuê đất) thì phải tính lại tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này và tính lại tiền thuê đất theo quy định tại Điều 37 Nghị định này. Việc xử lý đối với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp (nếu có) được thực hiện theo nguyên tắc: Số tiền sử dụng đất đã nộp (nếu có) được trừ vào tiền sử dụng đất tính lại; số tiền thuê đất đã nộp (nếu có) được trừ vào tiền thuê đất tính lại”.</p> <p>Theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 trên nghĩa vụ tài chính bổ sung được xác định theo nguyên tắc thu chênh lệch giữa chi tiêu quy hoạch mới và cũ (phương án Sở Tài chính đề xuất chọn), nên đề nghị bỏ cụm từ: <i>“Việc xử lý đối với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp (nếu có) được thực hiện theo nguyên tắc: Số tiền sử dụng đất đã nộp (nếu có) được trừ vào tiền sử dụng đất tính lại; số tiền thuê đất đã nộp (nếu có) được trừ vào tiền thuê đất tính lại”.</i></p> | <p>Đề nghị giữ như dự thảo.</p> <p>Lý do nếu không quy định việc xử lý đối với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp (nếu có) thì sẽ dẫn tới vướng mắc.</p> |
| | | STC Quảng Ninh: Đề nghị bỏ cụm từ <i>“Việc xử lý đối với tiền sử dụng đất.... tiền thuê đất tính lại”</i> | <p>Đề nghị giữ như dự thảo.</p> <p>Lý do: nếu không quy định việc xử lý đối với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp (nếu có) thì sẽ dẫn tới vướng mắc trong thực tế do không có quy định hướng dẫn xử lý đối với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp.</p> |
| | Điều 15. Tính tiền nộp bổ sung khi gia hạn dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai | STC Thanh Hóa: Theo quy định tại Điều này, có nhiều dự án thuê đất nộp tiền hàng năm với mục đích sử dụng đất là đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp đang trong chu kỳ ổn định đơn giá thì có được lấy đơn giá trong chu kỳ đó để tính tiền nộp bổ sung cho thời hạn gia hạn hay phải tính lại đơn giá theo mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ. Hoặc dự án thuê đất nộp tiền thuê đất một lần với mục đích sử dụng đất là đất sản xuất kinh doanh phi nông | Quy định tại Điều này là quy định khoản nộp bổ sung khi gia hạn dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 81 và điểm d khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai (thời gian gia hạn là 24 tháng theo quy định). Tại Điều 15 đã có quy định giá đất để tính. Do vậy, đề nghị giữ như dự thảo. |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>ng nghiệp thì khi xác định nộp tiền bổ sung lại tính theo <i>tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất hằng năm được xác định theo mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ hay đơn giá thuê đất hằng năm được xác định theo mục đích sử dụng đất sản xuất kinh doanh (cần có quy định cụ thể).</i></p> <p>- Đề nghị bổ sung quy định về “Thời gian gia hạn” tính theo năm và các trường hợp quy đổi số tháng ra số năm, số ngày ra số tháng để làm căn cứ tính toán thời gian.</p> | <p>Tiếp thu, bổ sung nội dung “<i>trường hợp thời gian sử dụng đất còn lại được xác định theo công thức quy định tại Điều này không tròn năm thì tính theo tháng; thời gian không tròn tháng thì từ 15 ngày trở lên được tính tròn 01 tháng, dưới 15 ngày thì không tính tiền sử dụng đất</i>”</p> |
| | <p>STC Nam Định: Tại Điều 15 Dự thảo Nghị định Đề nghị sửa thành: “...Trong đó, tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất hằng năm được xác định theo mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành nhân”.</p> | <p>Tiếp thu, chỉnh sửa tại dự thảo.</p> |
| | <p>Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam: Đề nghị xem xét lại quy định “<i>Trong đó, tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất hằng năm được xác định theo mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành</i>” do tùy thuộc vào từng dự án, không phải dự án nào cũng là dự án có mục đích thương mại, dịch vụ.</p> | <p>Tiếp thu, chỉnh sửa tại dự thảo và quy định mức 2% để đảm bảo phù hợp với nhiều loại đất trước khi chuyển mục đích, đơn giản trong cách tính, dự thảo Nghị định quy định tỷ lệ (%) trong trường hợp này bằng 2% (tính trung bình của 0,5 % – 3%).</p> |
| | <p>Bộ Tư pháp: Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo giải trình làm rõ cơ sở đề xuất áp dụng tính số tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung cho Nhà nước theo tỷ lệ 2% theo Giá đất trong Bảng giá đất bảo đảm phù hợp với quy định của Luật Đất đai. Tương tự, đề nghị nghiên cứu, giải trình quy định tại khoản 4 Điều 30 dự thảo Nghị định quy định về tính khoản tiền phải nộp bổ sung cho Nhà nước trong 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.</p> | <p>Do loại đất thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Điều 119 Luật Đất đai năm 2024 (là đất ở, đất hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa, xây dựng cơ sở lưu trữ tro cốt) không có tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất (do không thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất); vì vậy, Bộ Tài chính quy định mức tỷ lệ 2% là căn cứ vào cách tính tỷ lệ của đất thuê theo thời hạn cao nhất của Bảng giá đất là thuê 50 năm, như vậy mỗi năm tính tỷ lệ (100%:50 năm) là 2%; quy định này sẽ rõ ràng, thống nhất cho các địa phương thực hiện.</p> <p>Tỷ lệ này trường hợp này bằng 2% (tính trung bình của 0,5 % – 3%).</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>STC Thái Bình: Đề nghị sửa thành: “...<i>Trong đó, tỷ lệ phân trăm (%) để tính đơn giá thuê đất hằng năm được xác định theo mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành nhân</i>”.</p> | <p>Tiếp thu, để đảm bảo phù hợp với nhiều loại đất trước khi chuyển mục đích, đơn giản trong cách tính, dự thảo Nghị định quy định tỷ lệ (%) trong trường hợp này bằng 2% (tính trung bình của 0,5 % – 3%).</p> |
| | <p>STC Hải Dương: Nội dung này đang quy định ở Điều 15 của Dự thảo; tuy nhiên Điều 15 nằm ở Chương II về thu tiền sử dụng đất, còn Chương III về tiền thuê đất thì chưa có quy định nội dung này. Đề nghị Bộ Tài chính xem xét bổ cục lại nội dung này cho phù hợp.</p> | <p>Tại khoản 4 Điều 30 dự thảo ND đã có quy định về thu tiền thuê đất trong trường hợp này.</p> |
| | <p>STC Quảng Ninh: Đề nghị sửa như sau: “<i>Trong đó, tỷ lệ phân trăm (%) để tính đơn giá thuê đất hằng năm được xác định theo mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ (không áp dụng theo tỉ lệ % đơn giá thuê đất đối với dự án thuộc địa bàn, lĩnh vực ưu đãi đầu tư theo pháp luật về đầu tư</i>” do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.</p> | <p>Tiếp thu, chỉnh sửa tại dự thảo để đảm bảo phù hợp với nhiều loại đất trước khi chuyển mục đích, đơn giản trong cách tính, dự thảo Nghị định quy định tỷ lệ (%) trong trường hợp này bằng 2% (tính trung bình của 0,5 % – 3%).</p> |
| | <p>Hiệp hội Bất động sản Việt Nam: Đề nghị sửa đổi theo hướng áp dụng tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất hằng năm được xác định theo cùng mục đích sử dụng đất do UBND cấp tỉnh ban hành</p> | <p>Không tiếp thu vì đất ở thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, không quy định tỷ lệ % thu tiền thuê đất đối với đất ở; đối với đất thuê đã được quy định xử lý tại phần tiền thuê đất tại dự thảo.</p> |
| <p>Điều 16. Xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Điều 94 Luật Đất đai</p> | <p>UBND Nghệ An, STC Hà Nam: Đề nghị Bộ Tài chính xem xét, bổ sung quy định về xử lý đối với trường hợp được giảm tiền sử dụng đất hoặc giao đất không thu tiền sử dụng đất như nội dung tại Điều 15 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP</p> | <p>Nguyên tắc này đã được quy định tại dự thảo.</p> |
| | <p>STC Hải Dương:) Đối với việc nhà đầu tư tự nguyện ứng tiền đền bù GPMB theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì cần có nội dung quy định rõ về nguyên tắc để thể hiện rõ quan điểm xác định số tiền được trừ vào tiền thuê đất đối với các trường hợp sau đây:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quan điểm thứ nhất: Số tiền được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là toàn bộ số tiền thực tế nhà đầu tư đã chi trả theo phương án được cấp thẩm quyền phê duyệt (không quan tâm đến diện tích đất giao nhỏ hơn diện tích thu hồi bồi thường). - Quan điểm thứ hai: Không được trừ toàn bộ số tiền theo phương án BT GPMB được cấp thẩm quyền phê duyệt mà chỉ trừ trong ranh | <p>Nguyên tắc thực hiện trừ tiền bồi thường là theo từng quyết định giao đất. Do vậy, trường hợp giao đất làm nhiều đợt: Diện tích đất giao cho NĐT (theo từng đợt) nhỏ hơn diện tích đã phê duyệt PABT GPMB (tức là trường hợp diện tích đất đã hoàn thành GPMB nhưng chỉ giao một phần diện tích này cho NĐT, phần còn lại giao đợt sau) thì số tiền được trừ tính cho từng đợt giao đất.</p> <p>Về giao cơ quan xác định số tiền được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, đề nghị giữ như dự thảo theo hướng giao UBND cấp huyện xác nhận số tiền bồi</p> |

giới diện tích đất được giao, cho thuê; trong trường hợp quy định theo quan điểm này thì cần quy định rõ để xác định số tiền được trừ cho 02 trường hợp là:

+ Trường hợp đã giao đủ đất theo dự án nhưng diện tích đất giao cho nhà đầu tư nhỏ hơn diện tích đất thu hồi, chuyển mục đích (có phần diện tích thùy lợi, đường giao thông ngoài ranh giới diện tích đất giao cho NĐT nhưng vẫn thu hồi đất);

+ Trường hợp dự án giao đất làm nhiều đợt: Diện tích đất giao cho NĐT (theo từng đợt) nhỏ hơn diện tích đã phê duyệt PABT GPMB (tức là trường hợp diện tích đất đã hoàn thành GPMB nhưng chỉ giao một phần diện tích này cho NĐT, phần còn lại giao đợt sau). Trường hợp này cần quy định rõ là số tiền được trừ tính cho tổng thể dự án hay chỉ trừ vào tiền sử dụng đất theo từng đợt giao đất.

- Trường hợp quan điểm quy định theo hướng là chỉ được trừ trong phần diện tích đất giao, cho thuê thì để đơn giản trong tính toán, đề nghị quy định việc xác định số tiền được trừ phân bổ theo diện tích đất đã hoàn thành GPMB và diện tích đất giao, cho thuê (Số tiền được trừ = Tổng kinh phí BTGPMB theo quyết định phê duyệt x diện tích đất giao : tổng diện tích đất đã hoàn thành GPMB).

b) Về giao cơ quan xác định số tiền được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: Tại Điều 16 và Điều 22 của Dự thảo đang xây dựng theo hướng giao UBND cấp huyện xác nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Hiện tại, theo Luật đất đai 2013 thì Sở Tài chính và phòng Tài chính Kế hoạch cấp huyện là cơ quan được giao xác định số tiền được trừ này. Trong quá trình thực hiện thời gian vừa qua thì Sở Tài chính Hải Dương nhận thấy việc giao cơ quan tài chính kiểm soát khoản chi phí này là cần thiết, do:

- Thứ nhất: Khoản tiền này bản chất là tiền NSNN nên cần phải có cơ quan tài chính kiểm soát.

- Thứ hai: Trên thực tế, qua quá trình thực hiện, Sở Tài chính đã phát hiện và xử lý nhiều Phương án bồi thường GPMB do UBND cấp huyện phê duyệt có nhiều chi vượt ngoài chế độ chính sách; nhiều khoản áp dụng chính sách hỗ trợ khác nhưng có cơ chế chỉ là

thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, không giao cơ quan tài chính do phương án bồi thường do ủy ban phê duyệt, việc tổ chức chi trả tiền bồi thường do tổ chức có chức năng bồi thường chi trả. Do vậy, quy định giao cơ quan tài chính xác định là thêm thủ tục hành chính.

| | | | |
|---|--|---|--|
| | <p>sử dụng hỗn hợp vốn nhà nước và tư nhân nhưng vẫn phê duyệt chung vào phương án; nếu không có quy định cụ thể thì sẽ không kiểm sát để bóc tách các khoản chi vượt quá này.</p> <p>- Thứ ba, nếu là các dự án đấu thầu lựa chọn NĐT thì chi tiêu về BT GPMB còn bị khống chế; nhiều cơ chế về xử lý khoản tiền BT GPMB đối với các dự án tồn tại cũ còn nhiều điều chưa rõ ràng khó khăn cho UBND cấp huyện trong việc giải quyết.</p> <p>Từ thực tiễn nêu trên, Sở Tài chính Hải Dương đề xuất tiếp tục giao cơ quan tài chính chủ trì xác định số tiền được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất như quy định hiện hành.</p> | | |
| | <p>Bộ Tư pháp: Điều 16 và Điều 31 dự thảo Nghị định quy định về xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Điều 94 Luật Đất đai, Bộ Tư pháp đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo đánh giá tác động, phân tích ưu, nhược điểm của từng phương án để báo cáo Chính phủ xem xét, quyết định; đề nghị rà soát lại các quy định đã có nhằm đơn giản hóa các thủ tục hành chính cho người dân, doanh nghiệp, không nên yêu cầu nộp các giấy tờ, tài liệu mà cơ quan nhà nước đã có (như Phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt).</p> | Tiếp thu, chỉnh sửa tại dự thảo | |
| | <p>Hiệp hội Bất động sản Việt Nam: Việc ứng trước kinh phí bồi thường hỗ trợ, tái định cư được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, tại dự thảo quy định nghĩa vụ của người sử dụng đất trong việc hoàn trả kinh phí bồi thường hỗ trợ, tái định cư là không phù hợp với quy định của Luật Đất đai 2024.</p> | <p>Tại dự thảo quy định trường hợp được miễn tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vào ngân sách nhà nước và được tính số tiền này vào chi phí đầu tư của dự án. Quy định này là phù hợp với quy định tại Điều 94, Điều 114 Luật Đất đai.</p> | |
| 1 | Điểm a khoản 1 | <p>Phương án 1: TCT CN Tàu Thủy, STC Tiền Giang, Hội Kiến trúc sư VN, STC Quảng Bình, STC Lâm Đồng, STC Bắc Ninh, STC Hậu Giang, STC Lai Châu, Sở Tài chính Hà Nội, STC Thanh Hóa, STC Nam Định, STC Vĩnh Phúc, STC Vĩnh Long, STC Yên Bái, STC Thái Nguyên, CT Bắc Kạn, CT Cà Mau, STC Cần Thơ, UBND Bình Thuận, TTCP, Trung ương Đoàn TNCS HCM, STC Bà Rịa- Vũng Tàu, Kho bạc TW, Tổng công ty Lâm nghiệp, UBND tỉnh Trà Vinh, Tổng công ty Đầu tư phát triển đường cao tốc Việt Nam, STC Hà Nam, Kiểm toán Nhà nước, Tập đoàn Dầu khí, Ủy</p> | <p>Bộ Tài chính lựa chọn Phương án 1 Lý do: Phù hợp với pháp luật về quỹ phát triển đất, pháp luật về ngân sách nhà nước.</p> |

| | | |
|----------------|--|--|
| | <p>ban dân tộc Trung ương, Hiệp hội BĐS TPHCM, Thanh tra Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam</p> <p>Phương án 2: STC Đắc Lắc, STC Nam Định, STC Thái Bình, STC Kiên Giang, Gia Lai, STC Hải Dương, STC Khánh Hòa, STC Bến Tre, Bộ Quốc phòng, TTXVN, Hội Nông dân Việt Nam, Hội Nông dân Việt Nam, Hội Phụ nữ Việt Nam, STC Thừa Thiên- Huế, Bộ Công thương, STC Hải Phòng</p> | |
| Điểm b khoản 1 | <p>Phương án 1: STC Tiền Giang, STC Quảng Bình, STC Lâm Đồng, STC Bắc Ninh, STC Hậu Giang, STC Lai Châu, STC Thanh Hóa, STC Vĩnh Phúc, STC Vĩnh Long, STC Yên Bái, CT Bắc Kạn, CT Cà Mau, STC Cần Thơ, UB Bình Thuận, TTCP, Trung ương Đoàn TNCS HCM, Kho bạc TW, Tổng công ty Lâm nghiệp, UBND tỉnh Trà Vinh, STC Hà Nam, Kiểm toán Nhà nước, Tập đoàn Dầu khí, Ủy ban dân tộc Trung ương, Hiệp hội BĐS TPHCM, Thanh tra Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam</p> <p>Phương án 2: TCT CN Tàu Thủy, Hội Kiến trúc sư VN, Sở Tài chính Hà Nội, STC Đắc Lắc, STC Thái Bình, STC Kiên Giang, Gia Lai, STC Hải Dương, STC Khánh Hòa, STC Bến Tre, Bộ Quốc phòng, Hội Nông dân Việt Nam, Hội Nông dân Việt Nam, Hội Phụ nữ Việt Nam, STC Thừa Thiên- Huế, Bộ Công thương, STC Hải Phòng</p> | <p>Bộ Tài chính lựa chọn Phương án 1</p> <p>Lý do: Phù hợp với pháp luật về Quỹ phát triển đất, pháp luật về ngân sách nhà nước.</p> |
| Khoản 1 | <p>STC Thái Nguyên: Tại điểm a, chọn phương án 1.</p> <p>Tuy nhiên đề nghị bổ sung trường hợp hoàn trả Quỹ phát triển đất trong trường hợp Quỹ phát triển đất ứng từ nguồn huy động của các tổ chức, cá nhân khác (không phải ngân sách nhà nước).</p> | <p>Tiếp thu, và chuyển các nội dung có liên quan tại Nghị định về quỹ đất.</p> |
| | <p>TP.HCM: Đề nghị không quy định Khoản 1, những nội dung này sẽ được quy định tại Nghị định của Chính phủ về Quỹ phát triển đất. Trường hợp nếu phải quy định tại Nghị định này, kiến nghị cơ quan soạn thảo xây dựng nguyên tắc xử lý như trường hợp nhà đầu tư đầu tư tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng.</p> | <p>Tiếp thu, và chuyển các nội dung có liên quan tại Nghị định về quỹ đất.</p> |
| | <p>STC Thanh Hóa: Theo quy định tại khoản 1 Điều 94 Luật Đất đai</p> | <p>Tiếp thu.</p> |

| | | | |
|---|---------|---|--|
| | | <p>2024 “1. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Nhà nước bảo đảm...”. Vì vậy, nguồn kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất; cho thuê đất phải do ngân sách các cấp tương ứng đảm bảo để thực hiện. Đồng thời theo quy định tại khoản 1 Điều 7 Luật Ngân sách nhà nước năm 2015: “1. Các khoản thu từ thuế, phí, lệ phí và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật được tổng hợp đầy đủ vào cân đối ngân sách nhà nước, theo nguyên tắc không gắn với nhiệm vụ chi cụ thể. Trường hợp có khoản thu cần gắn với nhiệm vụ chi cụ thể theo quy định của pháp luật thì được bố trí tương ứng từ các khoản thu này trong dự toán chi ngân sách để thực hiện...”; khoản 4 Điều 8 quy định: “4. Các khoản chi ngân sách chỉ được thực hiện khi có dự toán được cấp có thẩm quyền giao ...”. Theo quy định trên thì toàn bộ số thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất phải được nộp đầy đủ vào ngân sách nhà nước và chi tiền hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho Quỹ phát triển đất theo dự toán chi ngân sách được cấp có thẩm quyền giao.</p> | |
| | | <p>STC Nam Định: Đề nghị bổ sung nội dung sau: “...Trường hợp ghi thu, ghi chi số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định pháp luật về ngân sách nhà nước thì cơ quan tài chính phải thực hiện trước khi chuyển sang cơ quan thuế.”</p> | <p>Tiếp thu, Bộ Tài chính sẽ quy định cụ thể và đồng bộ tại Nghị định về Quỹ phát triển đất.</p> |
| 2 | Khoản 2 | <p>STC Bắc Ninh, Hiệp hội BĐS TPHCM: Tại khoản 2, đề nghị quy định rõ hồ sơ đề nghị khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nộp cho cơ quan nào để thuận lợi cho địa phương khi thực hiện. Đề nghị bổ quy định phải có “<i>văn bản của người thực hiện dự án đề nghị được khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư</i>”</p> <p>STC Quảng Ninh: Điểm d khoản 2 đề nghị bổ sung như sau: “...<i>Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và Ủy ban nhân dân cấp huyện cung cấp đầy đủ thông tin, thành phần hồ sơ theo quy định, chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu và các thông tin trên Bảng kê, văn bản xác nhận để làm căn cứ cho cơ quan thuế thực hiện việc trừ số tiền ứng trước vào tiền sử dụng</i>”</p> | <p>Tiếp thu, quy định rõ hồ sơ đề nghị khấu trừ kinh phí được nộp cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.</p> <p>Tiếp thu, bổ sung “...<i>Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và Ủy ban nhân dân cấp huyện cung cấp đầy đủ thông tin, thành phần hồ sơ theo quy định, chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu và các thông tin trên Bảng kê, văn bản xác nhận để làm căn cứ cho cơ quan thuế thực hiện việc trừ số tiền ứng</i>”</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p><i>đất".</i></p> <p>UBND Bình Thuận: Tại khoản 2 Điều 16 dự thảo Nghị định có quy định về hồ sơ đề nghị 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 tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng. Tuy nhiên, chưa có quy định cơ quan lập hồ sơ gửi cơ quan thuế để thực hiện việc khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp. Do vậy, đề nghị Bộ Tài chính xem xét, quy định bổ sung Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng là cơ quan lập hồ sơ để gửi cơ quan thuế thực hiện việc khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp.</p> | <p><i>trước vào tiền sử dụng đất".</i></p> <p>Tiếp thu quy định rõ tại dự thảo: “Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và Ủy ban nhân dân cấp huyện <i>cung cấp đầy đủ thông tin, thành phần hồ sơ theo quy định</i>, chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu và các thông tin trên Bảng kê, văn bản xác nhận để làm căn cứ <i>cho cơ quan thuế thực hiện việc trừ số tiền ứng trước vào tiền sử dụng đất.</i>”</p> |
| | <p>STC Thái Nguyên: Đã quy định việc khấu trừ kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư theo phương án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, tuy nhiên cần làm rõ hơn nội dung này. Căn cứ khoản 6 Điều 91 Luật Đất đai số 31/2024/QH 15: “6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư để bảo đảm chủ động trong việc bố trí tái định cư cho người có đất thu hồi. Việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư phải được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất.”</p> <p>Căn cứ khoản 1 Điều 110 Luật Đất đai số 31/2024/QH 15: “Điều 110. Lập và thực hiện dự án tái định cư, khu tái định cư 1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư theo quy định của pháp luật.” Theo các quy định nêu trên thì dự án tái định cư là dự án riêng và thực hiện trước hoặc thực hiện đồng thời để đảm bảo tiến độ thu hồi đất cho các dự án đầu tư. Đề nghị cơ quan xây dựng dự thảo bổ sung nội dung để quy định rõ, việc nhà đầu tư tự nguyện ứng trước kinh phí giải phóng mặt bằng và mặt bằng xây dựng hạ tầng các khu tái định cư thì có được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hay không? Kinh phí nhà đầu tư tự nguyện ứng trước để xây dựng dự án tái định cư được dựa trên căn cứ nào? Quyết định phê duyệt quyết toán kinh phí xây dựng dự án tái định cư hay hồ sơ</p> | <p>Nghị định hướng dẫn quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai, theo đó: “2. 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 thì được ngân sách nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Số tiền được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; số tiền còn lại (nếu có) được tính vào chi phí đầu tư của dự án.”</p> <p>Đồng thời, tại khoản 6 Điều 91 Luật Đất đai thì <i>việc lập và thực hiện tái định cư thuộc trách nhiệm của địa phương và phải thực hiện trước khi thu hồi đất</i>, như vậy theo quy định của Luật Đất đai thì không quy định việc nhà đầu tư tự nguyện ứng trước kinh phí giải phóng mặt bằng và mặt bằng xây dựng hạ tầng các khu tái định cư, do vậy nội dung trên không thuộc phạm vi của Điều 16 dự thảo Nghị định.</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | gi? | |
| | STC Thái Bình: Đề nghị bổ sung khoản 4 như sau: “4. Việc xác định hoàn trả và xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều này được thực hiện cùng thời điểm tính nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định.” | Thời điểm xác định hoàn trả và xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật Đất đai: “2. Việc bồi thường về đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.” |
| | Hiệp hội BĐS TPHCM: Đề nghị bổ sung khoản 4 (mới) Điều 16 “dự thảo Nghị định” quy định về khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là kinh phí mà người thực hiện dự án đã bỏ ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đối với trường hợp nhà đầu tư thỏa thuận về nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai”: | Đề nghị giữ như dự thảo do Luật không giao Chính phủ hướng dẫn nội dung này. |
| Mục 2 | | |
| MIỄN, GIẢM TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT | | |
| Điều 17. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất | UBND Đắk Lắk: Về khó khăn của địa phương trong việc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với diện tích đất sử dụng để xây dựng nhà ở xã hội trong trường hợp bán đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với cơ sở nhà đất sau khi thực hiện việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công để thực hiện dự án đầu tư hỗn hợp, cụ thể: a) Theo quy định của pháp luật về tài sản công (Nghị định 167/2017/NĐ-CP, Nghị định 67/2021/NĐ-CP, Nghị định 151/2017/NĐ-CP) thì không có quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất (được hiểu là không miễn, giảm tiền sử dụng đất khi bán đấu giá tài sản) đối với diện tích đất sử dụng để xây dựng nhà ở xã hội trong trường hợp bán đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với cơ sở nhà đất sau khi thực hiện việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công để thực hiện dự án đầu tư hỗn | Giải trình: Tại dự thảo Nghị định đã quy định nguyên tắc: Trường hợp bán đấu giá thì không miễn, giảm tiền sử dụng đất. Đồng thời, việc miễn giảm cho người trúng đấu giá sẽ tạo mặt bằng giá không đúng nguyên tắc thị trường, không đạt mục tiêu của cuộc đấu giá. Do vậy, trong trường hợp bán đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với cơ sở nhà đất sau khi thực hiện việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công để thực hiện dự án đầu tư hỗn hợp không thuộc đối tượng miễn, giảm tiền sử dụng đất |

hợp

b) Theo quy định tại Điều 119, Điều 124, Điều 157 Luật Đất đai 2024 thì: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng Nhà ở xã hội, không đấu giá quyền sử dụng đất và được miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

c) Theo quy định tại khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở 2023 thì “2. *Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không bằng vốn quy định tại khoản 1 Điều này được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án*”.

d) Theo các quy định tại các điểm a, b, c nêu trên thì còn có sự mâu thuẫn, chưa thống nhất trong quy định của pháp luật về chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với đất sử dụng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội giữa pháp luật về tài sản công với pháp luật về đất đai và nhà ở.

d) Tại dự thảo Nghị định này ***chưa quy định chính sách về miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp bán đấu giá tài sản công*** (bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất) đối với cơ sở nhà đất sau khi thực hiện việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công để thực hiện dự án đầu tư hỗn hợp.

c) Quan điểm của địa phương

Để đảm bảo sự thống nhất của pháp luật về miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với diện tích đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, cần thiết phải có quy định chính sách của Nhà nước về miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp bán đấu giá tài sản công để thực hiện dự án đầu tư hỗn hợp.

Do vậy đề nghị Bộ Tài chính nghiên cứu, bổ sung thêm nội dung này vào Điều 17 của dự thảo Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Cụ thể:

“12. Được miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất sử dụng để xây dựng nhà ở xã hội trong trường hợp bán đấu giá tài sản công (bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất) đối với cơ sở nhà đất sau khi thực hiện việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công theo

| | | |
|--|---|---|
| | <p><i>quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công để thực hiện dự án đầu tư hỗn hợp</i></p> | |
| | <p>Bộ Thông tin và truyền thông: Quy định về nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (Điều 17, 31, 39 dự thảo Nghị định):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đề nghị làm rõ trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại khoản 12 Điều 17 và khoản 7 Điều 39 dự thảo Nghị định thuộc trường hợp nào theo Điều 157 Luật đất đai năm 2024. - Bộ Thông tin và Truyền thông kiến nghị bổ sung đối tượng được hưởng chính sách miễn giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất: <i>Đơn vị sự nghiệp giáo dục công lập được nhà nước giao đất để xây dựng trụ sở làm việc, giảng đường lớp học, ký túc xá cho sinh viên</i> - Tương ứng quy định về tính tiền thuê đất (khoản 3 Điều 31 dự thảo Nghị định) đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: <i>“Đơn vị sự nghiệp giáo dục công lập được nhà nước giao đất để xây dựng trụ sở làm việc, giảng đường lớp học, ký túc xá cho sinh viên thì không thu tiền sử dụng đất. Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập không lựa chọn hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà sử dụng nhà, công trình gắn liền với đất để kinh doanh, cho thuê, liên doanh liên kết 3 theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công thì thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, không nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.”</i> | <p>Tại Điều 157 Luật đất đai năm 2024 quy định chung về miễn, giảm cả đối với tiền sử dụng đất, cả đối với tiền thuê đất. Do vậy, tại dự thảo Nghị định còn cần căn cứ trường hợp nào thuộc đối tượng giao đất có thu tiền sử dụng đất, trường hợp nào thuộc đối tượng thuê đất để quy định cụ thể. Do vậy, nếu chỉ căn cứ theo Điều 157 Luật đất đai năm 2024 sẽ không đầy đủ.</p> <p>- Nội dung về giảm tiền thuê đất với đơn vị sự nghiệp công lập đã được quy định tại điểm d khoản 1 Điều 40 dự thảo Nghị định đã quy định giảm tiền thuê đất với đơn vị sự nghiệp công lập để đảm bảo đầy đủ, bao quát các trường hợp quy định tại Luật Đất đai, cụ thể: <i>“d) Giảm 50% tiền thuê đất hàng năm trong toàn bộ thời gian thuê đất của đơn vị sự nghiệp công lập theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai”.</i></p> |
| | <p>Bộ TN&MT (tại cuộc họp trực tuyến Chính phủ ngày 20/5/2024): Đề nghị bỏ câu cuối <i>“đối với trường hợp người trúng đấu giá thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”</i></p> | <p>- Tiếp thu, hoàn thiện tại dự thảo Nghị định.</p> |
| | <p>Bộ TN&MT (tại cuộc họp trực tuyến Chính phủ ngày 20/5/2024): Nội dung: <i>“Không áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp giao đất tái định cư”</i>, đề nghị quy định dẫn sang Nghị định quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất</p> | <p>- Bộ Tài chính tiếp thu, hoàn thiện tại Điều 17 dự thảo Nghị định: <i>“Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp giao đất tái định cư 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.”</i></p> |

| | | | |
|---|---------|---|---|
| | | Bộ Xây dựng (tại cuộc họp trực tuyến Chính phủ ngày 20/5/2024): Quy định này là có căn cứ. Đề nghị bổ sung đối với trường hợp người được miễn tiền sử dụng đất theo pháp luật về nhà ở, sau đó chuyển nhượng quyền sử dụng đất. | Tại điểm b khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai quy định: <i>b) Tổ chức trong nước chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì phải nộp cho Nhà nước một khoản tiền tương ứng với số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm tại thời điểm giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật có liên quan có quy định khác.</i> Vì vậy, đề nghị Bộ Xây dựng đưa nội dung này vào dự thảo Nghị định hướng dẫn Luật Nhà ở cho phù hợp. |
| 3 | Khoản 3 | Hiệp hội Bất động sản Việt Nam: Đề nghị bỏ quy định tại khoản 3 Điều 17 | Đề nghị giữ như dự thảo vì quy định tại khoản 3 Điều 17 là đảm bảo nguyên tắc ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư, đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất. |
| 5 | Khoản 5 | Phương án 1: TCT CN Tàu Thủy, STC Thanh Hóa, STC Tiền Giang, STC Quảng Bình, STC Bắc Ninh, STC Hậu Giang, TPHCM, STC Đắc Lắc, STC Nam Định, UBND Lạng Sơn, STC Phú Thọ, STC Quảng Ninh, STC Vĩnh Long, STC Yên Bái, STC Thái Bình, STC Thái Nguyên, STC HCM, STC Kiên Giang, STC Hà Tĩnh, STC Hải Dương, CT Bắc Kạn, CT Cà Mau, STC Cần Thơ, STC Bến Tre, UB Bình Thuận, Bộ Quốc phòng, TTCP, Trung ương Đoàn TNCS HCM, Tổng công ty ĐSVN, STC Bà Rịa- Vũng Tàu, UBND tỉnh Trà Vinh, STC Thừa Thiên- Huế, Tổng công ty Đầu tư phát triển đường cao tốc Việt Nam, Bộ Công thương, Kiểm toán Nhà nước, Tập đoàn Dầu khí, Ủy ban dân tộc Trung ương, Hiệp Hội BĐS TPHCM, STC Hải Phòng, Thanh tra Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam Phương án 2: STC Quảng Trị, STC Lâm Đồng, UBND Nghệ An, Cục Thuế Ninh Bình và STC Ninh Bình, STC Vĩnh Phúc, STC Gia Lai, TTXVN, Hội Nông dân Việt Nam, Hội Phụ nữ Việt Nam, Tổng công ty Lâm nghiệp, STC Hà Nam, Hiệp hội Bất động sản Việt Nam Bộ Tư pháp: Về quy định nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất | Bộ Tài chính lựa chọn Phương án 1 Lý do: Đa số các đại biểu tại 03 Hội nghị lấy ý kiến đều lựa chọn Phương án 1 vì nếu chọn Phương án 2 sẽ dễ làm mất ý nghĩa của việc đấu giá và dễ dẫn đến lợi dụng; Phương án 1 kế thừa quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất hiện hành đã được thực hiện ổn định trong thời gian qua. |
| | | | Tiếp thu, đã báo cáo tại Tò trình Chính phủ về việc lựa |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>(Điều 17 dự thảo Nghị định), tại Khoản 5 phương án này 1 là phù hợp nhằm hạn chế tình trạng người đấu giá thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả giá đất bừa bãi gây ra giá đất ảo, không đúng thực tế. Tuy nhiên, việc không áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của người sử dụng đất. Vì vậy, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo cần nghiên cứu, đánh giá kỹ lưỡng tác động của nội dung này để báo cáo Chính phủ xem xét, quyết định. trong đó quy định nguyên tắc xử lý đối với trường hợp các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định là hợp lý. Tuy nhiên, trong trường hợp người sử dụng đất được miễn, giảm nhưng không đủ điều kiện, cần phải tách bạch ra trường hợp không đáp ứng được điều kiện nào và trường hợp thay đổi điều kiện được miễn, giảm tiền sử dụng đất để xử lý cho phù hợp. Tương tự, cần nghiên cứu để quy định cho phù hợp đối với các trường hợp thay đổi điều kiện miễn, giảm tiền thuê đất tại Điều 38 dự thảo Nghị định cho phù hợp</p> | <p>chọn phương án và lý do</p> |
| | <p>STC Sơn La: Nội dung khoản 5: Đề xuất phương án khác như sau <i>“Khi đấu giá quyền sử dụng đất, trường hợp người trúng đấu giá thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất thì được vẫn được hưởng chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất. Số tiền miễn, giảm được xác định theo quy định tại khoản 4 Điều này. Số tiền miễn, giảm được khấu trừ vào số tiền sử dụng đất phải nộp nhưng tối đa không vượt quá số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất.”</i></p> | <p>Bộ Tài chính sẽ tổng hợp với ý kiến của các Bộ, ngành, địa phương để đề xuất phương án phù hợp</p> |
| | <p>Bộ TN&MT (tại cuộc họp trực tuyến Chính phủ ngày 20/5/2024): Đề nghị bổ sung 02 trường hợp miễn tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở: (i) Người sử dụng đất đã hiến đất cho Nhà nước; (ii) Nhà nước thu hồi đất thủy lợi, giao thông, người dân xin lùi nhà ra sau dẫn đến chuyển mục đích đất nông nghiệp sang đất ở thì miễn tiền sử dụng đất (người sử dụng đất nhận bồi thường theo đất nông nghiệp, không phải đất ở). Bộ NN&PTNT (tại cuộc họp trực tuyến Chính phủ ngày 20/5/2024): Thống nhất với Bộ TN&MT nhưng lưu ý trường hợp</p> | <p>- Thống nhất, hoàn thiện khoản 5 Điều 17 dự thảo Nghị định như sau: <i>“Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp giao đất tái định cư 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.”</i></p> |

| | | | |
|---|---------|--|---|
| | | <p>chuyên mục đích đất lúa thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật về đất lúa.</p> <p>Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà: Bộ Tài chính tiếp thu ý kiến nêu trên.</p> | |
| 6 | Khoản 6 | <p>STC Thái Nguyên, STC Phú Thọ, Kiểm toán Nhà nước: Đề nghị sửa như sau: “...Trong quá trình thực hiện, cơ quan tài nguyên và môi trường định kỳ kiểm tra, rà soát, xác định việc đáp ứng các điều kiện về ưu đãi miễn tiền sử dụng đất, nếu phát hiện người đã được miễn tiền sử dụng đất không đáp ứng điều kiện để được miễn thì phải báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi việc miễn tiền sử dụng đất và chuyển thông tin cho cơ quan thuế để phối hợp tính, thu, nộp tiền sử dụng đất.”.</p> <p>UBND Trà Vinh: Tại Khoản 6: Đề nghị sửa đổi nội dung như sau: “6. Không áp dụng miễn, giảm... .. đất thương mại, dịch vụ và các dự án sử dụng đất, kể cả dự án sử dụng đất hỗn hợp nhiều mục đích trong đó có sử dụng đất cho mục đích dự án đầu tư thuộc lĩnh vực sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thuộc đối tượng chịu thuế tiêu thụ đặc biệt theo quy định của Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt, trừ dự án sản xuất ô tô, tàu bay, du thuyền.”</p> <p>Hiệp hội Bất động sản Việt Nam: Đề nghị quy định rõ cơ sở để tính giá đất làm cơ sở tính tiền sử dụng đất</p> | <p>Tiếp thu, chỉnh sửa tại dự thảo “...Trong quá trình thực hiện, cơ quan tài nguyên và môi trường định kỳ kiểm tra, rà soát, xác định việc đáp ứng các điều kiện về ưu đãi miễn tiền sử dụng đất, nếu phát hiện người đã được miễn thì phải báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi việc miễn tiền sử dụng đất và chuyển thông tin cho cơ quan thuế để phối hợp tính, thu, nộp tiền sử dụng đất.”.</p> <p>Tiếp thu cùng với ý kiến một số Bộ, ngành, địa phương, Bộ Tài chính không quy định việc Không áp dụng miễn giảm do tại Điều 17 này là quy định về nguyên tắc miễn, giảm theo Luật.</p> <p>Tại dự thảo quy định số tiền sử dụng đất được miễn, giảm phải thu hồi được tính theo giá đất tại Bảng giá đất tính tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất</p> |
| 7 | Khoản 7 | <p>STC Sơn La: Đề thống nhất trong triển khai thực hiện, địa phương đề nghị Ban soạn thảo xem xét bổ sung một số nội dung sau:</p> <p>(1) Bổ sung nội dung tại Điều 17 dự thảo Nghị định: “7. Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất thì không thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất được miễn theo quy định tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai. Người sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất. Khi làm thủ tục giao đất, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thống kê, tổng hợp các trường hợp được miễn tiền sử dụng đất. Trong quá trình thực hiện, cơ quan tài nguyên và môi</p> | Tiếp thu, chỉnh sửa tại khoản 7 Điều 17 dự thảo. |

trường định kỳ kiểm tra, rà soát, xác định việc đáp ứng các điều kiện về ưu đãi miễn tiền sử dụng đất, nếu phát hiện người đã được miễn tiền thuê đất không đáp ứng điều kiện để được miễn thì phải báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi việc miễn tiền sử dụng đất và chuyển thông tin cho cơ quan thuế để phối hợp tính, thu, nộp tiền sử dụng đất.” Ghi chú: bổ sung quy định để thống nhất với quy định tại tiết c, khoản 9, Điều 38 dự thảo Nghị định

STC Thừa Thiên- Huế: Dự thảo quy định: “7. Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất thì không thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất được miễn theo quy định tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai. Người sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất. Trong quá trình thực hiện, cơ quan tài nguyên và môi trường định kỳ kiểm tra, rà soát, xác định việc đáp ứng các điều kiện về ưu đãi miễn tiền sử dụng đất, nếu phát hiện người đã được miễn tiền thuê đất không đáp ứng điều kiện để được miễn thì phải báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi việc miễn tiền sử dụng đất và chuyển thông tin cho cơ quan thuế để phối hợp tính, thu, nộp tiền sử dụng đất.”

Mặc dù Khoản 3 Điều 157 Luật đất đai 2024 quy định 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 tuy nhiên để đảm bảo yêu cầu quản lý đề nghị quy định rõ việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải được thể hiện bằng quyết định hành chính và quy định rõ trách nhiệm do đơn vị nào thực hiện. Việc miễn giảm tiền thuê đất được thiết kế theo lĩnh vực, ngành nghề ưu đãi đầu tư, địa bàn ưu đãi đầu tư và không thuộc trách nhiệm tham mưu của ngành tài nguyên môi trường do liên quan đến pháp luật về đầu tư và các pháp luật về các lĩnh vực, ngành nghề liên quan khác nên việc giao trách nhiệm cho ngành tài nguyên môi trường định kỳ kiểm tra, rà soát, xác định việc đáp ứng các điều kiện về ưu đãi miễn tiền sử dụng đất, nếu phát hiện người đã được miễn tiền thuê đất không đáp ứng điều kiện để được miễn thì phải báo cáo Ủy

Đề nghị giữ như dự thảo do tại Khoản 3 Điều 157 Luật đất đai 2024 quy định 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. Do vậy, hồ sơ không chuyển đến cơ quan Thuế và cơ quan thuế không có căn cứ để báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định truy thu số tiền đã được miễn tiền sử dụng đất

| | | | |
|--|----------------|--|---|
| | | <p>ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi việc miễn tiền sử dụng đất và chuyển thông tin cho cơ quan thuế để phối hợp tính, thu, nộp tiền sử dụng đất như Nội dung dự thảo không phù hợp. Đồng thời, tại Khoản 3 Điều 44 của dự thảo Nghị định cũng đã quy định trách nhiệm của Cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được giảm. Do đó, đề nghị giao cho cơ quan thuế chủ trì phối hợp các cơ quan liên quan định kỳ kiểm tra, rà soát, xác định việc đáp ứng các điều kiện về ưu đãi miễn tiền sử dụng đất để báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định truy thu số tiền đã được miễn tiền sử dụng đất</p> | |
| | | <p>STC Phú Thọ: đề nghị sửa Khoản 7, Điều 17 thành “<i>Trong quá trình thực hiện, cơ quan tài nguyên và Môi trường định kỳ kiểm tra, rà soát, xác định việc đáp ứng các điều kiện về ưu đãi miễn tiền sử dụng đất, nếu phát hiện người đã được miễn tiền sử dụng đất không đáp ứng điều kiện để được miễn</i>”.</p> | <p>Tiếp thu, đã chỉnh sửa tại khoản 7 Điều 17 dự thảo.</p> |
| | | <p>Bộ TN&MT: Đề nghị bỏ quy định tại khoản 7 do quy định này không phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của cơ quan tài nguyên và môi trường mà đây là chức năng, nhiệm vụ của cơ quan tài chính. Do đó đề nghị điều chỉnh lại cho phù hợp.</p> | <p>Tại khoản 3 Điều 157 Luật đất đai 2024 quy định 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.</p> |
| | <p>Khoản 8</p> | <p>Bộ TN&MT: Đề thực hiện quy định này thì phải có quy định cụ thể về các điều kiện? cơ chế nào để theo dõi các điều kiện? chế tài xử lý? Đồng thời, Dự thảo Nghị định phải quy định rõ trách nhiệm cuối cùng về nội dung này là cơ quan tài chính các cấp đúng với chức năng quản lý Nhà nước về vấn đề này; không thuộc chức năng quản lý của cơ quan tài nguyên và môi trường.</p> | <p>Theo quy định này, trường hợp được miễn tiền sử dụng đất thì hồ sơ không chuyển đến cơ quan thuế và cơ quan thuế không có căn cứ để báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định truy thu số tiền đã được miễn. Do vậy, việc quy định trách nhiệm các cơ quan trong quá trình quản lý, thanh tra, kiểm tra.... phải thông báo cho cơ quan thuế là cần thiết. Trách nhiệm này không phải chỉ riêng của cơ quan tài nguyên và môi trường, qua ý kiến tham gia của các Bộ, ngành, địa phương, Bộ Tài chính đã tiếp thu, chỉnh sửa tại dự thảo trình Chính phủ kèm theo Tờ trình Chính phủ số 99/TTr-BTC ngày 09/5/2024 của Bộ Tài chính, theo đó đã bỏ trách nhiệm của cơ quan tài nguyên và môi trường trong việc phát hiện người đã được miễn tiền sử dụng đất không đáp ứng điều kiện để được miễn. Cơ quan tài nguyên và môi</p> |

| | | | |
|----|----------|--|--|
| | | | trường có trách nhiệm thống kê, tổng hợp các trường hợp được miễn. |
| | | STC Hải Phòng: Tại khoản 8 Điều 17 dự thảo Nghị định: Đề nghị bổ sung nội dung “ <i>Người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền sử dụng đất hoặc sử dụng đất không đúng mục đích được giao, được chuyển mục đích, được công nhận quyền sử dụng đất mà không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai thì phải hoàn trả số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm; cộng (+) với khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của luật quản lý thuế theo từng thời kỳ</i> ” để đảm bảo thống nhất về nguyên tắc hoàn trả tương tự với trường hợp người sử dụng đất được miễn, giảm tiền thuê đất nhưng không đáp ứng các điều kiện miễn, giảm (tại khoản 9 Điều 38). | Tiếp thu tại dự thảo Nghị định. |
| | Khoản 9 | Tập đoàn Than Khoáng sản Việt Nam: đề nghị sửa: <i>Trường hợp người sử dụng đất phải hoàn trả tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm theo quy định tại khoản 6 Điều này mà đã ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì khi hoàn trả tiền sử dụng đất được trừ (đối với trường hợp đã được miễn tiền sử dụng đất) hoặc tiếp tục được trừ (đối với trường hợp được giảm tiền sử dụng đất) kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước vào tiền sử dụng đất phải hoàn trả theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai và khoản 2, khoản 3 Điều 16 Nghị định này. Trường hợp kinh phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư đã được tính quyết toán vào chi phí đầu tư của dự án thì không được trừ vào tiền sử dụng đất.</i> | Đề nghị giữ như dự thảo do nội dung này đã được quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai: “.... <i>tính vào chi phí đầu tư của dự án.</i> ” |
| 10 | Khoản 10 | UBND Đắc Lắc: Tuy nhiên, trong thực tế việc quy định (vùng) có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn đang có nhiều văn bản quy định của cấp có thẩm quyền, trong đó có văn bản quy định đến xã, có văn bản quy định đến thôn, có văn bản quy định đến huyện, khi áp dụng gặp rất nhiều vướng mắc. Vì vậy, cần quy định rõ đến thôn, hay đến xã, hay đến huyện. | Tiếp thu, đã quy định cụ thể việc miễn giảm cho hộ gia đình, cá nhân và miễn giảm cho dự án. |
| | | STC Quảng Ninh: - Đề nghị sửa đổi: Địa bàn (vùng) có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn quy định tại Điều 17, Điều 18 Nghị định này là thôn hoặc xã hoặc huyện quy định hoặc quyết định | Tiếp thu, đã quy định cụ thể việc miễn giảm cho hộ gia đình, cá nhân và miễn giảm cho dự án. |

| | | | |
|----|----------|---|---|
| | | của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ hoặc của cơ quan, người được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao, phân cấp, ủy quyền. | |
| 11 | Khoản 11 | Bộ Xây dựng: Tại khoản 11 Điều 17 của dự thảo Nghị định đề nghị chỉnh lý lại theo hướng: việc miễn tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp và dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, bởi vì pháp luật nhà ở không có quy định “giảm tiền sử dụng đất”. Cụ thể: tại điểm a khoản 1 Điều 63, điểm a khoản 2 Điều 85, khoản 1 Điều 98 và khoản 1 Điều 107 của Luật Nhà ở năm 2023 đã có quy định về việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp và dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. | <u>Tiếp thu, bỏ nội dung “giảm tiền sử dụng đất”!</u> |
| 12 | Khoản 12 | Phương án 1: TCT CN Tàu Thủy, STC Thanh Hóa, Cục Thuế Ninh Bình và STC Ninh Bình, TTXVN, Trung ương Đoàn TNCS HCM, Tổng công ty ĐSVN, STC Bà Rịa- Vũng Tàu, Tổng công ty Lâm nghiệp, Tổng công ty Đầu tư phát triển đường cao tốc Việt Nam Phương án 2: STC Tiền Giang, STC Quảng Bình, STC Đắc Lắc, STC Nam Định, Sơn La, Thanh tra Bộ, STC Phú Thọ, STC Quảng Ninh, STC Vĩnh Phúc, STC Vĩnh Long, STC Yên Bái, STC Thái Bình, STC Cần Thơ, Bộ Quốc phòng, Hội Nông dân Việt Nam, Hội Phụ nữ Việt Nam, STC Thừa Thiên- Huế, Hiệp hội Bất động sản Việt Nam TPHCM. Tại Khoản 12 có quy định cụ thể quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai và tại Điểm a Khoản 12 có đưa ra 02 phương án. Tuy nhiên, sau khi rà soát, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh nhận thấy cả Điều 33 Luật Đất đai không giao Chính phủ quy định chi tiết. Do đó, kiến nghị cơ quan soạn thảo không quy định Khoản 12 của dự thảo. | Bộ Tài chính lựa chọn Phương án 2 Lý do: Phương án 2 (thu theo giá tại thời điểm cũ (đã quy định cứng trong Luật) + tiền tương đương chậm nộp thì hợp lý hơn là khi chuyển nhượng, góp vốn người sử dụng đất sẽ xác định lại giá trị quyền sử dụng đất theo mặt bằng giá tại thời điểm chuyển nhượng, góp vốn (theo quy định của pháp luật hiện hành (tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, được sửa đổi ở Nghị định 123/2017/NĐ-CP) thì: Đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người chuyển nhượng phải nộp đủ số tiền đã được miễn, giảm vào ngân sách nhà nước theo giá đất tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất.) Tại Điều 33 Luật Đất đai không giao Chính phủ quy định chi tiết. Tuy nhiên, Bộ Tài chính nhận thấy trường hợp không quy định thì có thể dẫn đến lợi dụng việc miễn, giảm đối với dự án, sau đó thực hiện chuyển nhượng dự án, gây thất thoát ngân sách nhà nước. Do vậy, Bộ Tài chính trình Chính phủ về nội dung này. Trường hợp |

| | | | |
|---------------------------------------|---|---|--|
| | | | Chính phủ lựa chọn phương án nào thì sẽ theo quyết định của Chính phủ. |
| | | Hiệp hội BĐS TPHCM: Đề nghị bổ sung khoản 9a (mới) Điều 17 “dự thảo Nghị định” quy định “ <i>không thu tiền đầu tư cơ sở hạ tầng khu tái định cư đối với người tái định cư đã được giao đất ở tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt</i> ”: | Đề nghị giữ như dự thảo do Luật không giao Chính phủ hướng dẫn nội dung này. Nội dung <i>tiền đầu tư cơ sở hạ tầng</i> không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này |
| | | Bộ TN&MT: Đề nghị bỏ khoản 12 vì đã được quy định đầy đủ tại điểm b khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai, đồng thời không giao Chính phủ quy định chi tiết. | Nội dung này Bộ Tài chính đã báo cáo cụ thể tại Tờ trình Chính phủ số 99/TTr-BTC ngày 09/5/2024 của Bộ Tài chính |
| Điều 18. Miễn tiền sử dụng đất | | STC Quảng Ninh: Đề nghị sửa đổi: Địa bàn (vùng) có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn quy định tại Điều 17, Điều 18 Nghị định này là thôn hoặc xã hoặc huyện quy định hoặc quyết định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ hoặc của cơ quan, người được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao, phân cấp, ủy quyền. | Tiếp thu, đã quy định cụ thể việc miễn giảm cho hộ gia đình, cá nhân và miễn giảm cho dự án. |
| | | STC Yên Bái: Đề nghị bổ sung quy định miễn tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất tái định cư đối với trường hợp giao đất tái định cư do nhà nước thu hồi đất (kể cả trường hợp không có đất thu hồi nhưng thuộc trường hợp được giao đất tái định cư). | Quy định tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai đã quy định các trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, theo đó không có trường hợp miễn tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất tái định cư. Do vậy, đề nghị giữ như dự thảo, không bổ sung thêm nội dung này. |
| | | STC Thừa Thiên – Huế: Các trường hợp giao đất tại Điều 18, Điều 19 của Dự thảo. Tại dự thảo quy định miễn giảm cho các đối tượng được nhà nước giao đất. Tuy nhiên Luật đất đai chưa quy định chi tiết đối tượng và điều kiện để giao đất cho các đối tượng này | Quy định tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai đã quy định các trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, theo đó không có trường hợp miễn tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất tái định cư. Do vậy, đề nghị giữ như dự thảo. |
| | Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Hiệp hội BĐS TPHCM, Bộ Xây dựng, Bộ NNPTNT: Đề nghị bổ sung trường hợp “ <i>sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lượng vũ trang nhân dân, cải tạo, xây dựng lại nhà ở chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở</i> ” là một trường hợp được miễn tiền sử dụng đất vào Điều 18. | Tiếp thu, bổ sung tại khoản 3 Điều 18 dự thảo | |
| | - Bộ Tư pháp (tại cuộc họp trực tuyến Chính phủ ngày 20/5/2024): Đề nghị Bộ Tài chính rà soát các trường hợp đang được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo các văn bản dưới luật: ND, QĐ | Để thực hiện được nội dung nêu trên, Bộ Tài chính đã trình Chính phủ trước mắt, giao Bộ Tài chính có Công | |

của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ (như trường hợp Ngân hàng chính sách XH, xã hội hóa) để đưa vào dự thảo Nghị định vì Luật Đất đai giao CP quy định trường hợp khác sau khi báo cáo UBND tỉnh; đồng thời phải rà soát để quy định chuyển tiếp trong thời gian chưa có quy định cụ thể đối với những trường hợp miễn khác theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai.

Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà: Đề nghị Bộ Tài chính rà soát và đưa vào dự thảo Nghị định về chuyển tiếp đối với những trường hợp đang được miễn, giảm để tránh xáo trộn chính sách; giao Bộ TN&MT rà soát để đảm bảo mức miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không thấp hơn mức hiện hành.

văn gửi các Bộ, ngành đề báo cáo, đề xuất các trường hợp khác cần phải có ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng đất (nếu có), gửi Bộ Tài chính để tổng hợp báo cáo Chính phủ, UBND tỉnh. Trường hợp UBND tỉnh đồng ý mới trình Chính phủ quy định (tại một Nghị định mới). Đồng thời, trình Chính phủ hoàn thiện khoản 4, khoản 7 Điều 18, khoản 2, khoản 4 Điều 39 dự thảo Nghị định cho phù hợp.

Đồng thời, tiếp thu ý kiến tham gia, để tránh xáo trộn trong thời gian chưa có chính sách mới, Bộ Tài chính trình Chính phủ 02 Phương án:

+ Phương án 1: Quy định bổ sung tại khoản 7 Điều 50, khoản 19 Điều 51 dự thảo nội dung: *Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định, quyết định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện theo quy định, quyết định đó cho đến khi Chính phủ có quy định mới về việc này sau khi xin ý kiến của Ủy ban Thường vụ Quốc hội theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai và khoản 4 Điều 18, khoản 7 Điều 19 Nghị định này.*

+ Phương án 2: Không quy định.

Tại dự thảo Nghị định đang quy định theo Phương án 1 theo chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà. Tuy nhiên, tại Luật Đất đai năm 2024 không giao Chính phủ quy định chuyển tiếp về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

| | | | |
|---|---------|--|--|
| 1 | Khoản 1 | UBND tỉnh Trà Vinh, STC Sơn La: Tại Điều 18 dự thảo Nghị | Tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai đã quy định: “3. Đối |
|---|---------|--|--|

| | | |
|--|---|--|
| | <p>định (miễn tiền sử dụng đất) chưa quy định về trình tự, thủ tục, thẩm quyền quyết định miễn tiền sử dụng đất (đối người người có công và cả các trường hợp khác).</p> | <p>với 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." Do vậy, tại dự thảo Nghị định không quy định về trình tự, thủ tục miễn tiền sử dụng đất.</p> |
| | <p>STC Yên Bái: Đề nghị bổ sung quy định miễn tiền sử dụng đất trong hạn mức đất ở đối với người sử dụng đất thuộc các trường hợp tại khoản 1.</p> | <p>Tiếp thu, bổ sung tại khoản 1 Điều 18 dự thảo Nghị định.</p> |
| | <p>Ủy ban dân tộc Trung ương: Đề nghị nghiên cứu, chỉnh lý điểm b khoản 1 Điều 18 như sau: <i>Miễn tiền sử dụng đất lần đầu cho đồng bào dân tộc thiểu số, cá nhân là người dân tộc thiểu số thuộc diện hộ nghèo đang sinh sống tại các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo. Việc xác định hộ nghèo theo quy định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ; việc xác định hộ gia đình hoặc cá nhân là người dân tộc thiểu số theo quy định hoặc quyết định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.</i></p> | <p>Tiếp thu, quy định tại khoản 8 Điều 17 dự thảo như sau: <i>việc xác định hộ gia đình hoặc cá nhân là người dân tộc thiểu số theo quy định hoặc quyết định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.</i></p> |
| | <p>Cục thuế tỉnh Bắc Kạn: điểm b khoản này và khoản 2 đề nghị sửa thành "<i>b) Người nghèo; <u>hộ, cá nhân</u> đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống tại ...</i>"</p> | <p>Đề nghị giữ như dự thảo do tại điểm b khoản 1 Điều 157 quy định "<i>b) Sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, thương binh hoặc bệnh binh không có khả năng lao động, hộ gia đình liệt sĩ không còn lao động chính, người nghèo; sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội..</i>". Như vậy, Nghị định chi hướng dẫn các nội dung theo đúng quy định tại Luật Đất đai.</p> |
| | <p>UBND Trà Vinh Tại điểm b khoản 1 và khoản 2: Đề nghị sửa đổi như sau: "<i>b) Người nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống tại các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn theo pháp luật về đầu tư, vùng đồng bào dân tộc, miền núi, biên giới, hải đảo. Việc xác định ... theo quy định hoặc quyết định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ. 2. Miễn tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở khi cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với đất do chuyển mục</i></p> | <p>Đề nghị giữ như dự thảo do tại điểm b khoản 1 Điều 157 quy định "<i>b) ... tại các xã biên giới, hải đảo hoặc huyện đảo không có đơn vị hành chính cấp xã thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.</i></p> |

| | | | |
|---|---------|--|--|
| | | <p>đích sử dụng từ đất không phải là đất ở sang đất ở do tách hộ đối với hộ đồng bào dân tộc thiểu số, hộ nghèo tại các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn theo quy định của pháp luật về đầu tư, vùng đồng bào dân tộc, miền núi biên giới, hải đảo do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ quy định.” Lý do: Hiện nay theo quy định tại Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, tên gọi gồm “Địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn” và “Địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn”; không có cụm từ “vùng đồng bào dân tộc và miền núi theo Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn”. Đồng thời, địa bàn quy định tại khoản 1 và khoản 2 phải thống nhất với nhau để tránh gây khó khăn trong tổ chức thực hiện.</p> | |
| 2 | Khoản 2 | <p>STC Yên Bái: Đề nghị bổ sung quy định cách xác định hạn mức đất ở tại khoản 2, khoản 3.</p> | <p>Tại Điều 195, 196 Luật Đất đai đã có quy định hạn mức giao đất ở tại nông thôn và thành thị; tại Điều 141 Luật Đất đai đã có quy định về hạn mức công nhận đất ở. Đã tiếp thu tại Điều 4. Do vậy, đề nghị giữ như dự thảo Nghị định.</p> |
| 3 | Khoản 3 | <p>STC Quảng Ninh: - Đề nghị bổ sung: Miễn tiền sử dụng đất đối với đất ở trong hạn mức giao đất ở (bao gồm giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận cho người đang sử dụng đất) đối với hộ gia đình người có công với cách mạng mà thuộc diện được miễn tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về người có công.</p> | <p>Tiếp thu, bổ sung “Miễn tiền sử dụng đất đối với đất ở trong hạn mức giao đất ở (bao gồm giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận cho người đang sử dụng đất) đối với hộ gia đình người có công với cách mạng mà thuộc diện được miễn tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về người có công.”</p> |
| | | <p>Bộ Quốc phòng: Đề nghị nghiên cứu bổ sung vào sau khoản 3 một khoản về miễn tiền sử dụng đất đối với doanh nghiệp quốc phòng, an ninh: “<i>Miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất không phải đất quốc phòng, an ninh cho mục đích quốc phòng, an ninh của doanh nghiệp quân đội, công an tại địa bàn kinh tế, xã hội đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo</i>”</p> | <p>Tại điểm k khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai đã có quy định về việc miễn, giảm “<i>1. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây: k) Sử dụng đất không phải đất quốc phòng, an ninh cho mục đích quốc phòng, an ninh của doanh nghiệp quân đội, công an</i>”</p> <p>Như vậy, tại Luật không quy định rõ diện tích đất không phải đất quốc phòng, an ninh cho mục đích quốc phòng, an ninh của doanh nghiệp quân đội, công an là được</p> |

| | | | |
|---|---------|---|--|
| | | | miễn tiền sử dụng đất. Đồng thời đất của doanh nghiệp quân đội, công an thuộc trường hợp thuê đất. Do vậy, đề nghị đưa vào phần miễn, giảm tiền thuê đất. |
| 4 | Khoản 4 | Ngân hàng Chính sách XH: Đề nghị bổ sung khoản 4 Điều 18 Miễn tiền sử dụng đất khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho Ngân hàng Chính sách XH. | Đề nghị giữ như dự thảo do tại Luật Đất đai 2024 không quy định cụ thể từng cơ quan, đơn vị được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Trường hợp miễn, giảm khác Chính phủ chỉ quy định khi UBTVQH đồng ý. Do vậy, đề nghị tổng hợp trường hợp của NHCSXH để báo cáo UBTVQH đồng ý trước khi quy định. |
| | | Bộ Tư pháp, Bộ Xây dựng: Về miễn, giảm tiền sử dụng đất, khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai đã quy định về các trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhưng không quy định cụ thể trường hợp miễn, trường hợp giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Khoản 4 Điều 157 Luật Đất đai giao Chính phủ quy định chi tiết Điều này. Vì vậy, việc quy định trường hợp nào được miễn, trường hợp nào được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thuộc thẩm quyền của Chính phủ nhưng phải bảo đảm nguyên tắc thể hiện đầy đủ các trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được quy định tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai (quy định thuộc trường hợp miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hoặc giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất với mức cụ thể). Qua rà soát, Bộ Tư pháp nhận thấy, trường hợp “Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư” quy định tại điểm g khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai chưa được thể hiện trong dự thảo Nghị định. Vì vậy, đề nghị Bộ Tài chính phối hợp với các cơ quan liên quan để nghiên cứu đề xuất phương án quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất | Trong quá trình xây dựng nghị định, Bộ Tài chính đã nghiên cứu, xem xét quy định tại pháp luật đầu tư về dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư. Tuy nhiên, qua rà soát thì những dự án này không phát sinh các trường hợp được miễn, giảm tiền thuê đất; do đó, Bộ Tài chính đã có Công văn số 4758/BTC-QLCS ngày 09/5/2024 đề nghị các Bộ, ngành (trong đó có Bộ Giao thông vận tải, Bộ Kế hoạch và Đầu tư) nhận diện rõ các trường hợp cần miễn, giảm tiền thuê đất theo pháp luật đầu tư về dự án đầu tư; trên cơ sở đó sẽ báo cáo cấp có thẩm quyền quy định cho phù hợp |
| | | Tổng công ty ĐSVN : Đề nghị sửa đổi, bổ sung thêm nội dung “ <i>đất xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt quốc gia, đường sắt đô thị</i> ” là đối tượng được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. | Tiếp thu, đã quy định tại điểm c khoản 1 Điều 38 theo hướng: <i>miễn tiền thuê đất đối với Sử dụng đất xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt chuyên dùng, xây dựng công trình công nghiệp đường sắt theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 209 Luật Đất đai.</i> |

| | | | |
|---------------------------------------|---------|--|---|
| | | | |
| Điều 19. Giảm tiền sử dụng đất | | <p>STC Vĩnh Phúc: Đề nghị điều chỉnh lại số thứ tự các khoản đảm bảo quy định (dự thảo đang quy định 02 khoản 6 của Điều 19).</p> <p>STC Yên Bái: - Đề nghị bổ sung quy định giảm tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất tái định cư đối với trường hợp giao đất tái định cư do nhà nước thu hồi đất (kể cả trường hợp không có đất thu hồi nhưng thuộc trường hợp được giao đất tái định cư). - Đề nghị bổ sung quy định giảm tiền sử dụng đất trong hạn mức đất ở đối với người sử dụng đất thuộc các trường hợp tại khoản 1,2,3,4.</p> | <p>Tiếp thu, rà soát theo quy định.</p> <p>Quy định tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai đã quy định các trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, theo đó không có trường hợp miễn tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất tái định cư. Do vậy, đề nghị giữ như dự thảo, không bổ sung thêm nội dung này.</p> |
| 1 | Khoản 1 | <p>Cục thuế tỉnh Bắc Kạn, Ủy ban Dân tộc Trung ương: <i>Giảm 50% tiền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình người dân tộc thiểu số, cá nhân người dân tộc thiểu số tại các địa bàn không thuộc địa bàn theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 18 Nghị định này.</i></p> <p>Đề nghị bổ sung quy định hộ gia đình, cá nhân người dân tộc thiểu số được miễn giảm tiền sử dụng đất quy định tại Điều 18, 19 Nghị định này mà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân không thuộc đối tượng miễn giảm thì phải nộp lại số tiền sử dụng đất đã được miễn giảm.</p> | <p>Tiếp thu, quy định tại khoản 1 Điều 19.</p> <p>Tại khoản 3 Điều 48 Luật Đất đai đã có quy định không cho phép chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, thế chấp đối với đất của hộ gia đình, cá nhân người dân tộc thiểu số.</p> |
| 2 | Khoản 2 | <p>STC Yên Bái: - Tại điểm b: <i>“b) Căn cứ Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai (thông tin về người sử dụng đất, diện tích đất, vị trí đất, mục đích sử dụng đất ...”.</i></p> <p>Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: <i>“b) Căn cứ Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai (thông tin về người sử dụng đất, diện tích đất, vị trí đất, mục đích sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất) ...”.</i></p> <p>- Điểm a: Đề nghị bổ sung Quy định rõ thời hạn tính tiền chậm nộp theo phương án đấu giá hay theo thời hạn phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.</p> | <p>Tiếp thu, bổ sung “nguồn gốc sử dụng đất” tại điểm b khoản 2 dự thảo</p> <p>Tiếp thu, quy định rõ</p> |
| 4 | Khoản 4 | <p>STC Đắc Lắc: Đề nghị Bộ Tài chính bổ sung thêm nội dung của khoản 4 như sau: <i>Giảm 50% tiền sử dụng đất khi nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở vượt hạn mức cho đối</i></p> | <p>Tại điểm b khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai chỉ quy định <i>“b) Sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, thương binh hoặc</i></p> |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | <i>tượng người có công với cách mạng chưa từng hưởng chế độ chính sách miễn hoặc giảm tiền sử dụng trong hạn mức giao đất ở khi nhà nước giao đất ở, chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, công nhân quyền sử dụng đất ở. Diện tích vượt hạn mức được tính theo diện tích thực tế chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở nhưng tối đa không được vượt quá diện tích miễn, giảm tiền sử dụng đất cho các đối tượng trong hạn mức giao đất ở cho một hộ gia đình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.”.</i> | <i>bệnh binh không có khả năng lao động, hộ gia đình liệt sĩ không còn lao động chính, người nghèo;...”. Nội dung này đã được quy định tại khoản 3 Điều 18 dự thảo Nghị định như sau: Miễn tiền sử dụng đất đối với đất ở trong hạn mức giao đất ở (bao gồm giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận cho người đang sử dụng đất) đối với hộ gia đình người có công với cách mạng mà thuộc diện được miễn tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về người có công. Do vậy, đề nghị được giữ như dự thảo.</i> |
| 6 | Khoản 6 | Bộ TN&MT: Đề nghị cơ quan soạn thảo làm rõ giấy tờ về đất đai do cơ quan quản lý về đất đai chuyển sang gồm những giấy tờ gì hoặc chi thống nhất là Phiếu chuyển thông tin. Lý do, trong Phiếu chuyển thông tin đã đủ cơ sở để cơ quan thuế xác định số tiền phải nộp và số tiền được miễn. | Tiếp thu, hoàn thiện dự thảo. Tuy nhiên, để thực hiện được nội dung này, Bộ Tài chính trình Chính phủ giao Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Phiếu chuyển thông tin đảm bảo đầy đủ cơ sở để cơ quan thuế có cơ sở tính, thu tiền sử dụng đất. |
| 7 | Khoản 7 | STC Hải Dương: Dự thảo quy định giao Cục trưởng Cục thuế, Chi cục trưởng Chi cục thuế quyết định miễn, giảm. Do pháp luật về người có công chưa có quy định thẩm quyền quyết định miễn giảm tiền sử dụng đất nên đề nghị trong dự thảo cần quy định rõ thêm là thẩm quyền này bao gồm cả việc quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với trường hợp người có công với cách mạng để địa phương có căn cứ thực hiện cho thống nhất. | Tại khoản 8 Điều 19 đã quy định giao Cục trưởng Cục thuế, Chi cục trưởng Chi cục thuế quyết định miễn, giảm, bao gồm các trường hợp quy định tại Điều 19 dự thảo Nghị định. |
| Mục 3 | | | |
| TÍNH TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT PHẢI NỘP | | | |
| Mục 4 | | | |
| THU, NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT | | | |
| Điều 20. Tính tiền sử dụng đất | Bộ TN&MT: Đề nghị bỏ Điều này vì đã được quy định trong Luật Đất đai. | | Tại Luật Đất đai không có điều, khoản quy định cụ thể cách tính tiền sử dụng đất.... mà chỉ có quy định về căn cứ, nguyên tắc tính tiền sử dụng đất. Do vậy, đề nghị giữ như dự thảo để có đầy đủ cơ sở tính, thu, nộp tiền sử dụng đất. |
| Điều 21. Trình tự tính, thu, nộp tiền sử dụng đất | Bộ TN&MT: Đề nghị rà soát, chỉnh sửa thống nhất với trình tự giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều 227, 228, 229 của Luật Đất đai và dự thảo Nghị định quy định | | Tiếp thu, rà soát, chỉnh lý các nội dung liên quan đến trình tự, thủ tục về tiền sử dụng đất như việc tính, thu, nộp, thông báo... với trình tự giao đất, cho thuê đất, |

| | | | |
|---|---------|--|---|
| | | chi tiết thi hành Luật Đất đai đang trình Chính phủ | chuyển mục đích sử dụng đất. |
| | | Bộ TN&MT (tại cuộc họp trực tuyến Chính phủ ngày 20/5/2024): Giao ngành tài nguyên và môi trường tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất ghi vào quyết định giao đất, cho thuê đất | - Luật Đất đai (tại khoản 4 Điều 155) chỉ quy định việc ghi giá đất theo Bảng giá đất vào quyết định giao đất, cho thuê đất; không phải là tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. - Pháp luật về quản lý thuế quy định trách nhiệm của ngành thuế trong việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vì là khoản thu khác của ngân sách nhà nước. Do vậy, việc Bộ Tài chính quy định như dự thảo Nghị định là phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của các cơ quan có liên quan. |
| 1 | Khoản 1 | <p>Đề nghị sửa “Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của Văn phòng 9 đăng ký đất đai (hoặc hồ sơ kê khai của tổ chức) kèm theo được quy định tại tiết b1, b2, b3, b4, Cục thuế (hoặc cơ quan được ủy quyền, phân cấp theo pháp luật về quản lý thuế) tính tiền sử dụng đất phải nộp, ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và gửi cho người sử dụng đất”.</p> <p>Lý do: thành phần hồ sơ Quyết định phê duyệt giá đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền đã được quy định tại điểm b2. Tại điểm b cần quy định cụ thể thời gian phải bổ sung hồ sơ của Văn phòng đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân cấp huyện (trường hợp có nội dung đề nghị khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư).</p> <p>STC Yên Bái: - Tại điểm b: “b) Căn cứ Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai (thông tin về người sử dụng đất, diện tích đất, vị trí đất, mục đích sử dụng đất ...)”.</p> <p>Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “b) Căn cứ Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai (thông tin về người sử dụng đất, diện tích đất, vị trí đất, mục đích sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất) ...”.</p> <p>- Điểm a: Đề nghị bổ sung Quy định rõ thời hạn tính tiền chậm nộp theo phương án đấu giá hay theo thời hạn phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.</p> | <p>Tiếp thu, đã hoàn thiện tại khoản 1 Điều 21 dự thảo Nghị định.</p> <p>Tiếp thu, bổ sung tại điểm b khoản 1: b) Căn cứ Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai (thông tin về người sử dụng đất, diện tích đất, vị trí đất, mục đích sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất) ...”.</p> |

| | | | |
|---|---------|---|---|
| | | <p>STC Thừa Thiên- Huế: Điểm a Khoản 1 Điều 21 quy định “a) Căn cứ quyết định giao đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định điều chỉnh việc sử dụng đất do điều chỉnh quy hoạch chi tiết, quyết định chuyển hình thức sử dụng đất, ...” Đề nghị điều chỉnh thành 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, ...” Lý do: Để thống nhất về thời điểm xác định giá đất quy định tại điểm d khoản 3 điều 155 Luật Đất đai 2024.</p> | Tiếp thu, chỉnh sửa tại điểm a khoản 1 |
| | | <p>STC Sơn La: Mục b3, tiết b, khoản 1 Điều 21 Dự thảo Nghị định đề nghị sửa như sau: “Trường hợp đề nghị khấu trừ tiền sử dụng đất (trong trường hợp người thực hiện dự án ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư): Hồ sơ thực hiện theo quy định tại khoản 2, Điều 16 Nghị định này.”</p> | Tiếp thu, bổ sung tại khoản b3: Trường hợp đề nghị khấu trừ tiền sử dụng đất (trong trường hợp người thực hiện dự án ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư): Hồ sơ thực hiện theo quy định tại khoản 2, Điều 16 Nghị định này. |
| | | <p>Tập đoàn Điện lực: Đề xuất bổ sung quy định về các nội dung sau: - Bổ sung quy định về thời hạn Cơ quan chức năng ban hành giá đất cụ thể để xác định nghĩa vụ tài chính của Người sử dụng đất. Trong trường hợp cơ quan chức năng chưa xác định được giá đất cụ thể theo thời hạn nêu trên để xác định nghĩa vụ tài chính của Người sử dụng đất thì bổ sung quy định về tạm tính và tạm nộp tiền sử dụng đất, làm cơ sở để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.</p> | Nội dung này đã được quy định tại khoản 4 Điều 155 Luật Đất đai. |
| 4 | Khoản 4 | <p>Về “Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản hủy kết quả trúng đấu giá mà người trúng đấu giá đã nộp một phần hoặc toàn bộ tiền sử dụng đất thì không hoàn trả cho người trúng đấu giá số tiền đã nộp tương ứng với số tiền đặt cọc; số tiền đã nộp còn lại được xử lý theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đấu giá tài sản và pháp luật về quản lý thuế.” Đề nghị quy định trường hợp bị hủy kết quả trúng đấu giá do người trúng đấu giá không nộp thì số tiền chậm nộp tính trên số tiền không nộp phải xử lý thế nào.</p> | Trường hợp đã hủy kết quả đấu giá mà người trúng đấu giá đã nộp một phần hoặc toàn bộ tiền sử dụng đất thì không hoàn trả cho người trúng đấu giá số tiền đã nộp tương ứng với số tiền đặt cọc; không phát sinh tiền chậm nộp. Do vậy, đề nghị giữ như dự thảo, không quy định thêm số tiền chậm nộp. |
| | | <p>STC Yên Bái: Điểm a: Đề nghị bổ sung Quy định rõ thời hạn tính tiền chậm nộp theo phương án đấu giá hay theo thời hạn phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.</p> | Trường hợp đấu giá thì tiền sử dụng đất phải nộp là theo giá trúng đấu giá. Do vậy, tại dự thảo đã quy định “nộp tiền chậm nộp tính trên số tiền sử dụng đất chậm nộp |

| | | |
|--|--|--|
| <p>Điều 22. Ghi nợ tiền sử dụng đất</p> | <p>UBND Lạng Sơn: đề nghị chỉnh sửa “Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất” thành “Tổ chức đăng ký đất đai”, lý do: để phù hợp với tên gọi quy định tại khoản 2 Điều 136 Luật Đất đai năm 2024.</p> | <p><i>theo quy định của pháp luật về quản lý thuế”.</i></p> <p>Tiếp thu, Bộ Tài chính sẽ căn cứ quy định về tên gọi của “Tổ chức đăng ký đất đai” quy định tại khoản 2 Điều 136 Luật Đất đai năm 2024 và được quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai và 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 để quy định phù hợp. Hiện nay các dự thảo nêu trên đều quy định “Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất” là tên gọi của “Tổ chức đăng ký đất đai”.</p> |
| | <p>Bộ TN&MT:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Về trình tự đề nghị sửa đổi thống nhất như ý kiến sửa Điều 21 nêu trên. - Về các trường hợp ghi nợ khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Theo quy định tại khoản 9 Điều 138 của Luật Đất đai thì: Nhà nước có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các trường hợp đã đăng ký và đủ điều kiện theo quy định. Trong thực tế, người đang sử dụng đất ổn định, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nhưng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính (nộp một khoản tiền lớn so với điều kiện của người sử dụng đất) sẽ không khuyến khích được người sử dụng đất thực hiện việc kê khai, đăng ký đất đai. Từ đó cơ quan quản lý về đất đai cũng không có hồ sơ để quản lý. <u>Do đó, cần mở rộng các đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất để thể chế hóa khoản 9 Điều 138 của Luật Đất đai.</u> Đồng thời khuyến khích người sử dụng đất thực hiện đăng ký đất đai. Khi người sử dụng đất thực hiện quyền thì phải nộp nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước theo quy định. - Về việc ghi nợ tiền sử dụng đất cho người được bố trí tái định cư, | <p>-Tiếp thu, rà soát, chỉnh lý các nội dung liên quan đến trình tự, thủ tục về tiền sử dụng đất như việc tính, thu, nộp, thông báo... với trình tự giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.</p> <p>Khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai chỉ quy định đối tượng ghi nợ với người dân được bố trí tái định cư; Điều 138 Luật Đất đai không có quy định về cho ghi nợ đối với các trường hợp cấp Giấy chứng nhận cho các đối tượng được giao đất tái định cư. Tuy nhiên, thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà tại cuộc họp ngày 20/5/2024, Bộ Tài chính sửa đổi khoản 1 Điều 22 dự thảo Nghị định như sau: <i>Người sử dụng đất thuộc đối tượng được ghi nợ theo quy định tại Luật Đất đai và Nghị định của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thì đối tượng và mức tiền sử dụng đất được ghi nợ 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.</i></p> |

| | | | |
|---|---------|---|---|
| | | tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai đã quy định người được bố trí tái định cư được ghi nợ nghĩa vụ tài chính về đất đai nếu đáp ứng các điều kiện theo quy định của Chính phủ. Nội dung này đã được quy định chi tiết tại Điều 26 của Dự thảo Nghị định quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất đã quy định. Do vậy, đề nghị rà soát đối tượng được ghi nợ, mức ghi nợ, mức tiền sử dụng đất được ghi nợ cho thống nhất. | |
| 1 | Khoản 1 | <p>STC Bến Tre: Ghi nợ tiền sử dụng đất cần quy định rõ vào nội dung Điều này các loại giấy tờ chứng minh từng đối tượng cụ thể được ghi nợ tiền sử dụng đất để bổ sung vào hồ sơ ghi nợ. Đề nghị bổ sung thêm đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất là người bị giải phóng mặt bằng phải di dời nhà ở và không còn đất ở tại nơi khác.</p> <p>UBND Trà Vinh: Tại điểm a khoản 1 Điều 22: Đề nghị bổ sung thêm cụm từ “<i>theo quy định Luật đầu tư</i>” vào cuối điểm a. Lý do: Để thuận tiện cho việc xác định đúng đối tượng miễn tiền sử dụng đất, không gây nhầm lẫn.</p> | <p>Quy định về đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất đã được quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai “<i>3. Người được bố trí tái định cư được ghi nợ nghĩa vụ tài chính về đất đai nếu đáp ứng các điều kiện theo quy định của Chính phủ</i>”, do vậy đề nghị giữ như dự thảo.</p> <p>Đề nghị giữ như dự thảo do tại điểm a khoản 1 Điều 22 quy định miễn, giảm cho hộ gia đình, cá nhân, không phải cho dự án đầu tư nên không áp dụng được theo pháp luật đầu tư; Đồng thời, khoản 8 Điều 17 đã có quy định cụ thể địa bàn áp dụng cho trường hợp hộ gia đình, cá nhân và địa bàn áp dụng cho dự án.</p> |
| 2 | Khoản 2 | <p>UBND Lạng Sơn: Đề nghị chỉnh sửa, bổ sung thành: “<i>a) Căn cứ quyết định giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận, hộ gia đình, cá nhân kê khai hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đăng ký, cấp Giấy chứng nhận. Tổ chức đăng ký đất đai hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về đăng ký, cấp Giấy chứng nhận. b) Căn cứ hồ sơ địa chính (thông tin về người sử dụng đất, diện tích đất, vị trí đất và mục đích sử dụng đất) do Tổ chức đăng ký đất đai hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường gửi đến; căn cứ Bảng giá đất và hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân; mức giảm tiền thuê đất được cấp có thẩm quyền xác định hoặc phê duyệt (nếu có), trong thời hạn 05 ngày làm việc, cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất phải nộp, số tiền sử dụng đất</i>”</p> | <p>Tiếp thu, Bộ Tài chính sẽ căn cứ quy định về tên gọi của “Tổ chức đăng ký đất đai” quy định tại khoản 2 Điều 136 Luật Đất đai năm 2024 và được quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai và 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 để quy định phù hợp. Hiện nay các dự thảo nêu trên đều quy định “Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất” là tên gọi của “Tổ chức đăng ký đất đai”.</p> |

| | | | |
|--|---|--|-------------------------------|
| | | <p>được giám, ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và gửi cho hộ gia đình, cá nhân; đồng thời gửi cơ quan chuyển thông tin địa chính (Tổ chức đăng ký đất đai hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường).”</p> <p>Lý do: để phù hợp với tên gọi và thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 136 Luật Đất đai năm 2024.</p> | |
| 4 | Khoản 4 | <p>Kho bạc TW: Tại điểm d, khoản 4 Điều 22 dự thảo Nghị định quy định về ghi nợ tiền sử dụng đất có quy định: “d) Căn cứ Thông báo của cơ quan thuế, hộ gia đình, cá nhân nộp số tiền sử dụng đất không được ghi nợ tại cơ quan kho bạc nhà nước hoặc đơn vị được cơ quan kho bạc nhà nước ủy nhiệm thu (sau đây gọi là kho bạc)...”. Để tạo thuận lợi, tránh nhầm lẫn khi triển khai thực hiện, đề nghị Cục Quản lý công sản sửa đổi đơn vị được cơ quan kho bạc nhà nước ủy nhiệm thu thành ngân hàng thương mại, tổ chức cung ứng dịch vụ trung gian thanh toán và không gọi chung KBNN và đơn vị được cơ quan kho bạc nhà nước ủy nhiệm thu là kho bạc.</p> | Tiếp thu, bổ sung tại dự thảo |
| <p>Chương III TÍNH, THU, NỘP TIỀN THUẾ ĐẤT</p> | | | |
| <p>Mục I TÍNH TIỀN THUẾ ĐẤT</p> | | | |
| Điều 23. Căn cứ tính tiền thuế đất | <p>UBND Lạng Sơn, UBND Trà Vinh: Đề nghị điều chỉnh, sử dụng thống nhất cụm từ “Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất” thành “Tổ chức đăng ký đất đai” hoặc “Văn phòng đăng ký đất đai”, lý do: để phù hợp với tên gọi quy định tại khoản 2 Điều 136 Luật Đất đai năm 2024</p> | <p>Tiếp thu, Bộ Tài chính sẽ căn cứ quy định về tên gọi của “Tổ chức đăng ký đất đai” quy định tại khoản 2 Điều 136 Luật Đất đai năm 2024 và được quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai và 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 để quy định phù hợp. Hiện nay các dự thảo nêu trên đều quy định “Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất” là tên gọi của “Tổ chức đăng ký đất đai”.</p> | |
| | <p>Bộ TN&MT: Đề nghị bỏ Điều 23 (căn cứ tính tiền thuế đất) do nội dung tại điều này không quy định khác so với các nội dung đã được</p> | <p>Đề tính thu tiền thuế đất thì phải quy định cụ thể từng căn cứ tính tiền. Quy định tại Điều 23, 24, 25 dự thảo</p> | |

| | | | |
|--|---------|--|---|
| | | quy định cụ thể tại khoản 2 Điều 155 Luật Đất đai | Nghị định là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 155 Luật Đất đai và có quy định rõ hơn từng căn cứ tính tiền thuê đất (diện tích, thời hạn) tránh phát sinh vướng mắc trong quá trình thực hiện; nội dung này cũng kế thừa quy định hiện hành (Điều 3 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP) đã được thực tế chứng minh là phù hợp, cần thiết; Do vậy quy định tại Điều 23 dự thảo Nghị định dẫn chiếu tới các Điều cụ thể nói trên tại dự thảo Nghị định (không phải dẫn chiếu các điều, khoản của Luật Đất đai) là cần thiết để tính được tiền thuê đất. Do vậy, Bộ Tài chính đề nghị cho giữ như dự thảo.. |
| Điều 24. Diện tích tính tiền thuê đất | | Bộ TN&MT: Đề nghị bỏ Điều 24 (diện tích tính tiền thuê đất) do nội dung tại điều này không quy định khác so với các nội dung đã được quy định cụ thể tại khoản 2 Điều 155 Luật Đất đai | Tương tự giải trình ý kiến của Bộ TN&MT tại Điều 23 nêu trên |
| 1 | Khoản 1 | Bộ VHTTDL: Ngoài các diện tích tính tiền thuê đất đang quy định hiện tại đề nghị bổ sung thêm <i>“diện tích tính tiền thuê đất là diện tích ghi trên hợp đồng thuê đất, diện tích ghi trên hợp đồng sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết (Sau đây gọi là Hợp đồng)”</i> để phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 42 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý, sử dụng tài sản công. | - Trường hợp sử dụng đất vào mục đích đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết, theo quy định của pháp luật tài sản công thì thực hiện theo quy định của pháp luật tài sản công; trường hợp ĐVSN lựa chọn chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm theo quy định tại khoản 3 Điều 30 Luật Đất đai thì phải ký hợp đồng thuê đất và việc thu tiền thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai. |
| | | Tổng công ty Lâm nghiệp: Đề nghị bổ sung nội dung: <i>“... Khi quyết định cho thuê đất/ ký hợp đồng thuê đất cần bóc tách cụ thể diện tích sử dụng được vào mục đích sản xuất kinh doanh (đất phải trả tiền thuê đất) và đất không sử dụng được vào mục đích sản xuất, kinh doanh (đất không phải trả tiền thuê đất).”</i> | Không tiếp thu vì thuộc phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị định này |
| | | Tập đoàn Điện lực: Đề xuất điều chỉnh quy định này như sau: <i>1. Diện tích tính tiền thuê đất là diện tích đất có thu tiền thuê đất ghi trên quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định gia hạn sử dụng đất, quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết, quyết định cho phép chuyển hình thức sử dụng đất thuộc</i> | Không tiếp thu vì theo quy định tại Luật căn cứ tính thu tiền là diện tích đất cho thuê và thời điểm tính thu là thời điểm quyết định cho thuê đất, tại dự thảo chỉ quy định xử lý trường hợp thực tế có thể phát sinh là diện tích trên Hợp đồng thuê đất lớn hơn diện tích ghi trên quyết định cho thuê đất. |

| | | | |
|---------------------------------------|---------|--|---|
| | | <p>trường hợp phải nộp tiền thuê đất theo quy định (sau đây gọi chung là quyết định cho thuê đất). Trường hợp diện tích ghi trên hợp đồng thuê đất khác biệt lớn hơn so với diện tích ghi trên quyết định cho thuê đất thì diện tích đất cho thuê được xác định theo diện tích ghi trên hợp đồng thuê đất.</p> <p>Hiệp hội Bất động sản Việt Nam: Kiên nghị bổ sung thêm quy định điều chỉnh trường hợp diện tích trên Hợp đồng thuê đất nhỏ hơn các quyết định cho thuê đất, diện tích tính tiền thuê đất sẽ theo tài liệu nào?</p> | |
| 2 | Khoản 2 | <p>- Bộ VHITDL: Đề nghị chỉnh sửa thành “Đối với đất đã được cơ quan thẩm quyền quyết định giao theo quy định pháp luật về đất đai nhưng chưa có quyết định thuê đất, hợp đồng thuê đất..... thực tế đang sử dụng”</p> <p>Tổng công ty Lâm nghiệp: Đề nghị bổ sung “Đối với trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc các trường hợp phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai thì diện tích tính tiền thuê đất là diện tích thực tế đang sử dụng. Trong trường hợp này, người sử dụng đất không được ổn định tiền thuê đất theo quy định tại Điều 32 Nghị định này (từ khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực).”</p> | <p>- Đề nghị giữ như dự thảo vì trường hợp đã được cơ quan thẩm quyền quyết định giao theo quy định pháp luật về đất đai thì phải có quyết định thuê đất.</p> <p>Không tiếp thu vì Luật không giao Chính phủ hướng dẫn nội dung này.</p> |
| Điều 25. Thời hạn cho thuê đất | | Bộ TN&MT: Đề nghị bỏ Điều 25 (thời hạn thuê đất) do nội dung tại điều này không quy định khác so với các nội dung đã được quy định cụ thể tại khoản 2 Điều 155 Luật Đất đai | Tương tự giải trình ý kiến của Bộ TN&MT tại Điều 23, Điều 24 nêu trên |
| 1 | Khoản 1 | <p>UBND Nghệ An: Đề nghị sửa lại như sau: “1. Thời hạn cho thuê đất được xác định theo quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc Giấy chứng nhận. Trường hợp không có quyết định cho thuê đất thì thời hạn cho thuê đất được xác định dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt”. Lý do: Trường hợp không có Quyết định cho thuê đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường không ký Hợp đồng thuê đất</p> <p>UBND Tuyên Quang: Đề nghị sửa lại khoản 1 như sau: “1. Thời hạn cho thuê đất được xác định theo quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc Giấy chứng nhận. Trường hợp không có quyết định cho thuê đất thì thời hạn cho thuê đất được xác</p> | <p>Việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư, không thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đất đai.</p> <p>Tại dự thảo Nghị định đã quy định về việc thu tiền thuê đất đối với trường hợp không có quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo đó trường hợp không có quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất mà người sử dụng đất sử dụng đất vào mục đích thuộc trường hợp được nhà nước cho thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định, không được ổn định tiền thuê đất 5 năm. Đồng thời, quy</p> |

| | | | |
|---|---------|--|---|
| | | <p><i>định theo thời gian thực hiện dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt”</i></p> | <p>định trách nhiệm của cơ quan chức năng địa phương trong việc hoàn thiện hồ sơ thuê đất đối với các trường hợp này.</p> |
| | | <p>Bộ VHTTDL: Đề nghị sửa thành “1. Thời hạn cho thuê đất được xác định theo quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Hợp đồng thuê đất, Hợp đồng hoặc Giấy chứng nhận”.</p> | <p>Đề nghị giữ như dự thảo do tại khoản 1 Điều 25 dự thảo Nghị định đã có quy định đầy đủ “<i>Thời hạn cho thuê đất được xác định theo quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc Giấy chứng nhận. Trường hợp không có quyết định cho thuê đất thì thời hạn cho thuê đất được xác định theo hợp đồng thuê đất</i>”.</p> |
| 2 | Khoản 2 | <p>UBND Nghệ An, UBND Tuyên Quang: Đề nghị Bộ Tài chính xem xét, sửa lại như sau: “2. Trường hợp công nhận quyền sử dụng đất thuê, thời hạn cho thuê đất được xác định theo Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính do cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển đến cơ quan thuế theo quy định của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận hoặc theo Hợp đồng thuê đất đã ký”. Lý do: Theo Luật Đất đai 2013 thì việc công nhận quyền sử dụng đất thông qua cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên, theo Khoản 2 Điều 142 Luật Đất đai 2024, việc công nhận quyền sử dụng đất đối với đất thuê thì phải ký hợp đồng thuê đất trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.</p> <p>UBND Điện Biên: Đề nghị bổ sung như sau: “2. Đối với trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc các trường hợp phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai thì diện tích tính tiền thuê đất là diện tích thực tế đang sử dụng. Trong trường hợp này, người sử dụng đất không được tính thời gian ổn định tiền thuê đất theo</p> | <p>- Tiếp thu ý kiến này để rà soát, đối chiếu với quy định tại dự thảo 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 để quy định phù hợp để quy định phù hợp, đảm bảo thống nhất.</p> <p>- Tiếp thu để rà soát câu từ tại dự thảo Nghị định cho phù hợp.</p> |

| | | | |
|----------------------------------|---------|--|--|
| | | <p>quy định tại Điều 32 Nghị định này.”</p> <p>Cục Thuế Kiên Giang: “2. ... theo quy của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận.” Đề nghị sửa thành “2. ... theo quy định của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận.”</p> | Tiếp thu. |
| Điều 26. Đơn giá thuê đất | | | |
| 1 | Khoản 1 | <p>STC TPHCM: Tại Điểm a Khoản 1 quy định: “Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là từ 0,5% đến 3%.</p> <p><i>Căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và ban hành mức tỷ lệ phần trăm (%) cụ thể và công bố công khai trong quá trình triển khai thực hiện”</i></p> <p>Sau khi nghiên cứu, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh nhận thấy tỷ lệ % quy định để tính thu tiền thuê đất theo dự thảo Nghị định là tương đối cao, có thể dẫn đến các tỉnh, thành không muốn quy định Bảng giá đất phù hợp với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường. Đồng thời, việc quy định khung thấp nhất là từ 0,5% cũng sẽ không phù hợp trong thực tiễn, vì đối với đất nông nghiệp thường có diện tích sử dụng đất rất lớn, hiệu quả sử dụng không cao, hiện nay các đơn vị quản lý, sử dụng đất nông nghiệp đang được áp dụng mức tỷ lệ thấp nhất và giá đất cũng được quy định thấp nhưng cũng rất khó khăn trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính. Nay theo Luật Đất đai thì Bảng giá đất cũng được xác định theo giá thị trường mà phải áp dụng tỷ lệ % cao nữa, thì các đơn vị đang quản lý, sử dụng đất nông nghiệp sẽ càng khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước.</p> <p>Do đó, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm không quá 2%. Trường hợp nếu quy định khung, thì kiến nghị cơ quan soạn thảo quy định khung từ 0,1% đến 2%.</p> | <p>Luật Đất đai năm 2024 quy định mở rộng việc áp dụng Bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân; tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm (chủ yếu cho thuê đất theo hình thức trả tiền hàng năm để đảm bảo duy trì nguồn thu). Đồng thời, quy định Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí. Đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thì xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn (xác định theo giá thị trường). Do vậy, để đảm bảo không gây tác động lớn đến đối tượng nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiếp thu một phần ý kiến của STC TP HCM, Bộ Tài chính đưa ra 02 Phương án trình Chính phủ xem xét, quyết định như sau:</p> <p>Phương án 1: Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là từ 0,25% đến 3%.</p> <p>Phương án 2: Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là từ 0,5% đến 3%. (như dự thảo Nghị định gửi xin ý kiến)</p> <p>Bộ Tài chính lựa chọn Phương án 2.</p> <p>Lý do: Phương án này là kế thừa quy định tại Điều 4 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ (quy định về thu tiền thuê đất theo Luật Đất đai năm 2003) và có tính đến yếu tố về mặt bằng giá đất có sự biến động theo Luật Đất đai 2024.</p> |
| | | <p>Bộ Thông tin và truyền thông, Hiệp hội BĐS TPHCM: Nội dung điểm a khoản 1 Điều 27 dự thảo Nghị định quy định: “Đơn giá thuê đất hàng năm = Tỷ lệ phần trăm (%) nhân (x) Giá đất tính tiền thuê đất. Trong đó: a) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một</p> | <p>Tiếp thu đã sửa đổi tại nội dung điểm a khoản 1 Điều 26: <i>Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là từ 0,25% đến 3%.</i></p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>năm là từ 0,5% đến 3%. Căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và ban hành mức tỷ lệ phần trăm (%) cụ thể và công bố công khai trong quá trình triển khai thực hiện.”</p> <p>Hiện có nhiều cơ sở đất tại vùng sâu, vùng xa kinh doanh hiệu quả thấp, tuy nhiên do đặc thù hoạt động công ích, các doanh nghiệp vẫn phải sử dụng đất tại các khu vực này. Vậy đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, quy định khung tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất phù hợp nhất là đối với các cơ sở đất tại vùng sâu, vùng xa để đảm bảo công bằng với các đơn vị thuê đất; và xem xét lại công thức tính cho phù hợp.</p> | |
| | <p>STC Quảng Ninh: Đề nghị sửa điểm a như sau: “a) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là từ 0,5% đến 3%; riêng đối với lĩnh vực ưu đãi đầu tư và địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm không quá 2%”.</p> | <p>Dự án thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư, địa bàn ưu đãi đầu tư đã được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất do đó dự thảo Nghị định không thiết kế ưu đãi về đơn giá thuê đất đối với trường hợp này.</p> |
| | <p>Tập đoàn Bru chính viên thông Việt Nam: Khoản 1 Điều 26 dự thảo Nghị định quy định về Đơn giá thuê đất hằng năm. VNPT kiến nghị cơ quan soạn thảo xem xét phương án quy định tỷ lệ phần trăm tối đa ở mức nhỏ nhất và có lộ trình áp dụng, dựa trên căn cứ khoa học để đưa ra tỷ lệ này để chi phí thuê đất không tăng mạnh, nhằm tránh gây “sốc” cho Người sử dụng đất khi thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuê đất theo Luật đất đai năm 2024 (VNPT đề xuất phương án ví dụ như sau: giai đoạn 5 năm đầu tiên: tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất là từ 0,1% đến 0,5%, giai đoạn sau 5 năm đầu tiên: tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất là từ 0,5% đến 1%).</p> | <p>Tiếp thu, Bộ Tài chính sẽ tổng hợp chung với ý kiến các Bộ, ngành, địa phương để cân đối mức tỷ lệ % cho phù hợp.</p> |
| | <p>Bộ Tư pháp: Về đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (Điều 26 dự thảo Nghị định), Điều 26 dự thảo Nghị định quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là từ 0.5 đến 3%. Đây là vấn đề kinh tế, kỹ thuật, Bộ Tư pháp đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo đánh giá tác động, phân tích ưu, nhược điểm, có thuyết minh cơ sở pháp lý về đề xuất mức giá này</p> | <p>Tiếp thu, Bộ Tài chính đã có tác động, phân tích ưu, nhược điểm, có thuyết minh cơ sở pháp lý về đề xuất mức giá này tại Tờ trình Chính phủ.</p> |
| | <p>Tập đoàn Điện lực: Đề xuất bổ sung: Tỷ lệ phần trăm (%) áp dụng cụ thể với các loại đất thuộc nhóm đất quy định tại điểm e, điều 9 Luật số 31/2024/QH15- Luật đất đai 2024</p> | <p>Không tiếp thu do không rõ nội dung kiến nghị</p> |

| | | | |
|---|---------|--|---|
| | | Ý kiến tham gia của Hiệp hội BĐS TP Hồ Chí Minh, UBND thành phố Hà Nội, UBND Thành phố Hồ Chí Minh (<i>tại cuộc họp trực tuyến Chính phủ ngày 20/5/2024</i>): Thống nhất với nội dung dự thảo. | |
| Điều 27. Đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm | | Bộ TN&MT: Đề nghị quy định rõ cách tính đơn giá thuê đất trên bề mặt công trình ngầm về mục đích sử dụng đất trên bề mặt, giá đất, hệ số sử dụng đất tầng hầm; chưa có cách tính đơn giá thuê đất trên bề mặt công trình ngầm đối với trường hợp khác với mục đích của công trình ngầm? Có khác với cách tính đơn giá thuê đất quy định tại Điều 26 dự thảo Nghị định không? | Tại khoản 5 Điều 216 Luật Đất đai đã quy định rõ việc giao đất, cho thuê đất đối với đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm; không có quy định được sử dụng khác với mục đích trên nên không có cơ sở để quy định việc tính tiền thuê đất khi sử dụng và mục đích khác. Việc tính đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình trên mặt đất thực hiện theo quy định tại Điều 26 dự thảo Nghị định. |
| Điều 28. Đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước | | | |
| 2 | Khoản 2 | Bộ Quốc phòng, STC Hải Phòng: Đề nghị sửa lại thành: “2. Đối với phân diện tích đất có mặt nước, 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 được tính theo mức không thấp hơn 50% của đơn giá thuê đất hằng năm hoặc đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất.” | - Sẽ tổng hợp cùng với ý kiến khác để rà soát, đánh giá về tỷ lệ cho phù hợp khi đưa vào quy định tại dự thảo Nghị định. |
| | | Bộ TN&MT: Đề nghị quy định rõ cách tính đơn giá thuê đất đối với diện tích đất có mặt nước do dự thảo đang quy định tính theo đơn giá thuê của “loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng” là không thể thực hiện được. | Tiếp thu, hoàn thiện dự thảo. |
| Điều 29. Cơ quan xác định đơn giá thuê đất | | Bộ TN&MT: Đề nghị sửa đổi thống nhất như ý kiến sửa Điều 21 nêu trên. | Tiếp thu, rà soát nội dung dự thảo Nghị định để đảm bảo phù hợp với quy định tại Luật Đất đai và tính thống nhất, đồng bộ giữa các văn bản hướng dẫn Luật. |
| 1 | Khoản 1 | Cục Thuế TP HCM: Thống nhất từ ngữ theo Luật Đất đai năm 2024 “Tổ chức trong nước”, “Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài”, “Tinh”; theo Luật Đất đai năm 2013 “Tổ chức”, “Doanh | Tiếp thu, thống nhất sử dụng từ ngữ theo Luật Đất đai năm 2024 “Tổ chức trong nước”, “Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài”, “Tinh”; theo Luật Đất đai năm |

| | | | |
|----------|---|---|---|
| | | <p>nh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài”, “Xác định”.</p> <p>- Đề xuất chuyển cụm từ “Chi cục Thuế, Chi cục Thuế khu vực” thành “Chi cục Thuế” (tại Thành phố Hồ Chí Minh có Chi cục Thuế Quận, Huyện, Khu vực, Thành phố Thủ Đức).</p> <p>- “tổ chức” ở đây bao gồm “Tổ chức trong nước” (theo khoản 1 Điều 4 Luật Đất đai năm 2024), “Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc” (theo khoản 2 Điều 4 Luật Đất đai năm 2024) và “Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao” (theo khoản 5 Điều 4 Luật Đất đai năm 2024) không; hay chỉ có “Tổ chức trong nước” (theo khoản 1 Điều 4 Luật Đất đai năm 2024).</p> <p>- “các trường hợp còn lại” ở đây có được hiểu là “Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc” (theo khoản 2 Điều 4 Luật Đất đai năm 2024); “Cá nhân” (theo khoản 3 Điều 4 Luật Đất đai năm 2024); “Cộng đồng dân cư” (theo khoản 4 Điều 4 Luật Đất đai năm 2024); “Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao” (theo khoản 5 Điều 4 Luật Đất đai năm 2024); “Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài” (theo khoản 6 Điều 4 Luật Đất đai năm 2024) hay không.</p> | <p>2013 “Tổ chức”, “Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài”, “Xác định”.</p> |
| | | <p>Cục Thuế Đắc Nông: Đề nghị sửa lại như sau: Trường hợp cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, căn cứ giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất quyết định, giá đất tại Bảng giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất và Phiếu chuyên thông tin xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai do cơ quan tài nguyên và môi trường chuyên đến, Cục Thuế (đối với tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài), Chi cục Thuế, Chi cục Thuế khu vực (đối với các trường hợp còn lại) xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. (Ghi chú: Để thống nhất với quy định tại a khoản 7 Điều 19 và điểm a khoản 2 Điều 41 Dự thảo Nghị định).</p> | <p>Không tiếp thu vì dùng từ “tổ chức kinh tế” là chưa đảm bảo đầy đủ đối tượng thuộc trách nhiệm của Cục Thuế phải xác định đơn giá thuê đất (VD như đơn vị sự nghiệp công lập lựa chọn thuê đất trả tiền hàng năm theo quy định tại khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai).</p> |
| | <p>Điều 30. Tính tiền thuê đất</p> | | |
| <p>1</p> | <p>Khoản 1</p> | <p>STC Phú Yên: Đề nghị xem xét, điều chỉnh cụm từ tại phương pháp tính: “Đơn giá thuê đất hàng năm theo quy định tại khoản 1</p> | <p>- Tiếp thu rà soát để đảm bảo phù hợp</p> |

| | | | |
|---|---------|---|--|
| | | Điều 26, khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1, khoản 2 Điều 28 Nghị định này” | |
| | | Cục Thuế TPHCM: Sửa thành: “1. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, tiền thuê đất một năm được tính như sau: Tiền thuê đất một năm = Diện tích tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 24 Nghị định này x Đơn giá thuê đất hằng năm theo quy định tại khoản 1 Điều 26, khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1, khoản 2 Điều 28 Nghị định này.” | Tiếp thu, chỉnh sửa tại khoản 1 Điều 30 dự thảo Nghị định |
| 2 | Khoản 2 | Cục Thuế TPHCM: Sửa thành: “2. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê: Tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê = Diện tích tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 24 Nghị định này x Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27, khoản 1, khoản 2 Điều 28 Nghị định này” | Tiếp thu, chỉnh sửa tại khoản 2 Điều 30 dự thảo Nghị định |
| 3 | Khoản 3 | - STC Kiên Giang: Tại khoản 3 Điều 30: Đề nghị quy định rõ hơn về nội dung này: Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập không lựa chọn hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm mà sử dụng nhà, công trình gắn liền với đất để kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công thì thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, không phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.” Vì theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công khi sử dụng nhà, công trình gắn liền với đất để kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định. | - Tiếp thu rà soát để đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công. |
| | | Thông tấn xã Việt Nam: Tại khoản 3 Điều 30 Dự thảo quy định: Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập không lựa chọn hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm mà sử dụng nhà, công trình gắn liền với đất để kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công thì thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, không phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định | Tại Điều 120 Luật Đất đai chỉ có hình thức (i) Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc (ii) thu tiền thuê đất hằng năm, không quy định diện tích thuê không phát sinh đều hàng năm. Do vậy, Nghị định của Chính phủ chỉ hướng dẫn các nội dung được giao tại Luật Đất đai |

| | | | |
|---|---------|--|--|
| | | <p>này.” Đề nghị hướng dẫn cụ thể quy định đối với việc nộp tiền thuê đất cho diện tích thuê không phát sinh đều hàng năm</p> | |
| | | <p>Cục Thuế TPHCM: Bỏ khoản 3 Điều 30 dự thảo Nghị định này vì đã được quy định tại điểm a khoản 2 Điều 1 dự thảo Nghị định này và việc sử dụng tài sản gắn liền với đất để kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết đã được quy định tại khoản 2 Điều 42 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP.</p> | <p>Nội dung quy định này là phù hợp với quy định của Luật Đất đai và Luật Quản lý, sử dụng tài sản công; để tra cứu và đơn giản trong thực hiện.</p> |
| | | <p>Bộ VHTTDL: Đề nghị bổ sung khoản 3 với tiêu đề <i>“Tính tiền thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập”</i>.</p> | <p>- Tiếp thu rà soát quy định tại dự thảo Nghị định.</p> |
| 5 | Khoản 5 | <p>Cục Thuế TPHCM: Thống nhất từ ngữ “người sử dụng đất”, “người thuê đất”. Đề nghị chỉnh câu từ “Người sử dụng đất không được sử dụng đất kể từ thời điểm có đơn tự nguyện trả lại đất, sau thời gian 30 ngày” thành “Người sử dụng đất không được sử dụng đất sau thời gian 30 ngày tính từ thời điểm có đơn tự nguyện trả lại đất”. Đề nghị chỉnh câu từ “Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải ban hành quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong vòng 30 ngày, kể từ ngày tiếp nhận đơn tự nguyện trả lại đất” thành <i>“Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải ban hành quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong vòng 30 ngày tính từ ngày tiếp nhận đơn tự nguyện trả lại đất”</i>. Tại nội dung này chưa quy định rõ thời điểm <i>“tiếp nhận”</i> hay thời điểm <i>“chấp nhận”</i> (khác nhau); và cơ quan thuế căn cứ vào văn bản nào từ cơ quan nào cung cấp để xác định thời điểm chấm dứt thu tiền thuê đất.</p> | <p>Tại Điều 4 Luật Đất đai đã quy định <i>“Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; đang sử dụng đất ổn định,..”</i> Như vậy, “người sử dụng đất” áp dụng cho cả trường hợp giao đất, cho thuê đất. Tuy nhiên, tại nội dung về “tiền thuê đất” dự thảo Nghị định sử dụng cụm từ “người thuê đất” cho rõ nghĩa và phù hợp. Bộ Tài chính tiếp thu thống nhất từ ngữ và chỉnh sửa khoản 5 cho phù hợp. Đồng thời, chỉnh sửa lại khoản 5 cho rõ quy trình.</p> |
| | | <p>Tập đoàn Than Khoáng sản Việt Nam: Đề nghị sửa như sau: <i>người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất tính đến thời điểm đơn tự nguyện trả lại đất và tiếp nhận chấp nhận theo quy định của pháp luật đất đai</i> để phù hợp và nhất quán với nội dung Điều 30 dự thảo. Đồng thời, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu vì quy định như dự thảo vẫn có thể hiểu cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định thu hồi sau 30 ngày từ ngày tiếp nhận đơn</p> | <p>Tiếp thu, đã hoàn thiện tại dự thảo để đảm bảo phù hợp</p> |
| | | <p>STC Bà Rịa – Vũng Tàu: đề xuất Bộ Tài chính xem xét, điều</p> | <p>Tiếp thu, chỉnh sửa tại Khoản 5 Điều 30 cho rõ nghĩa</p> |

| | | | |
|---|---------|---|---|
| | | <p>chính khoản 5 Điều 30 dự thảo như sau: “Điều 30. Tính tiền thuê đất 5. Trường hợp người thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm có đơn tự nguyện trả lại đất theo quy định tại khoản 2 Điều 82 Luật Đất đai thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất tính đến thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận đơn tự nguyện trả lại đất theo quy định của pháp luật đất đai. Người sử dụng đất không được sử dụng đất kể từ thời điểm sau 30 ngày từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận đơn tự nguyện trả lại đất. Kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận đơn tự nguyện trả lại đất, người sử dụng đất không phải nộp tiền thuê đất. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải ban hành quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong vòng 30 ngày, kể từ ngày tiếp nhận đơn tự nguyện trả lại đất. Trường hợp sau thời gian 30 ngày, kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận đơn tự nguyện trả lại đất nhưng người sử dụng đất vẫn sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất tính từ thời điểm này đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định thu hồi đất.”</p> | |
| | | <p>Bộ TN&MT: Quy định tại khoản 5 là không hợp lý và không phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai do tại thời điểm nhà nước ban hành quyết định thu hồi đất mới chấm dứt quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Do đó, đề nghị quy định người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất trong thời gian chờ cơ quan nhà nước có quyết định thu hồi đất.</p> | <p>Trong thực tế phát sinh nhiều trường hợp người sử dụng đất đã có đơn tự nguyện trả lại đất và không còn sử dụng đất nhưng cơ quan chức năng chậm ban hành quyết định thu hồi đất dẫn đến nợ đọng tiền thuê đất không có khả năng thu hồi. Vì vậy, quy định như dự thảo là cần thiết nhằm nâng cao trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước, giảm tình trạng nợ đọng tiền sử dụng đất..</p> |
| 6 | Khoản 6 | <p>Cục Thuế TPIICM: Sửa đổi khoản 6 Điều 30 dự thảo Nghị định này và đề xuất chuyển điều khoản sang Điều khoản chuyên tiếp: “6. Trường hợp người sử dụng đất đã sử dụng đất trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất mà chưa nộp tiền thuê đất cho thời gian đã sử dụng đất thì phải nộp tiền thuê đất hằng năm cho thời gian này. Số tiền thuê đất hằng năm được xác định theo mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất và giá đất tính tiền thuê đất của từng năm sử dụng đất đến thời điểm</p> | <p>Tiếp thu, Bộ Tài chính sẽ nghiên cứu, chỉnh sửa cho phù hợp</p> |

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p><i>có quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc tính và thu, nộp tiền thuê đất kể từ thời điểm có quyết định cho thuê đất trở về sau được thực hiện theo quy định tại Nghị định này."</i></p> <p>=> Từ Luật đất đai năm 2013 mới có quy định về xác định số tiền thuê đất phải nộp hàng năm (không được ổn định 05 năm) đối với trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, chưa có hợp đồng cho thuê đất. Như vậy, nếu áp dụng khoản 6 Điều 30 dự thảo Nghị định này thì đối với các trường hợp đã sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 (ngày Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành) đến trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất mà chưa nộp tiền thuê đất cho thời gian đã sử dụng đất, sẽ phải nộp tiền thuê đất hàng năm kể từ lúc bắt đầu sử dụng đất.</p> | |
| | | <p>Cục Thuế Đắk Nông: Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: <i>Trường hợp người sử dụng đất đã sử dụng đất trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất mà chưa nộp tiền thuê đất cho thời gian đã sử dụng đất thì phải nộp tiền thuê đất hàng năm cho thời gian này. Căn cứ giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ (%) giá đất để xác định đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành, diện tích đất và mục đích sử dụng đất thực tế đang sử dụng, cơ quan Thuế phối hợp với các cơ quan có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được phân công thực hiện xác định đơn giá thuê đất và thông báo số tiền thuê đất phải nộp từng năm sử dụng đất đến thời điểm có quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc tính và thu, nộp tiền thuê đất kể từ thời điểm có quyết định cho thuê đất trở về sau được thực hiện theo quy định tại Nghị định này.</i></p> | <p>Tiếp thu, Bộ Tài chính sẽ nghiên cứu, chỉnh sửa cho phù hợp</p> |
| | | <p>Tập đoàn Than Khoáng sản Việt Nam: Tại khoản 6 dự thảo quy định người sử dụng đất đã sử dụng đất trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất mà chưa nộp tiền thuê đất cho thời gian đã sử dụng đất. Tuy nhiên, chưa nêu rõ <i>cách xác định hoặc cách tính toán tỷ lệ đối với khoản tiền thuê đất này cũng như cơ quan chủ trì thực hiện việc này</i></p> | <p>Nội dung này đã được quy định tại dự thảo, theo đó đối với thời gian sử dụng đất đất trước khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho thuê đất người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất hàng năm theo mức tỷ % tính đơn giá thuê đất và giá đất tính tiền thuê đất của từng năm sử dụng đất. Đồng thời tại Điều 44 dự thảo Nghị định đã quy định trách nhiệm của các cơ quan</p> |

| | | | |
|---|--|---|--|
| | | | tại địa phương trong việc tính, thu nộp tiền thuê đất. |
| | | Tổng công ty Lâm nghiệp: Đề nghị bỏ khoản 6 Điều 30. Lý do: Nhiều diện tích đất nông nghiệp của doanh nghiệp lâm nghiệp chưa được xác định mốc giới cụ thể không thể yêu cầu doanh nghiệp nộp tiền thuê đất trước thời điểm quyết định cho thuê đất | Đề nghị giữ như dự thảo. Vì việc cho thuê đất đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh của công ty nông, lâm nghiệp đã được quy định từ pháp luật đất đai năm 2003. Các doanh nghiệp lâm nghiệp và cơ quan chức năng địa phương phải có trách nhiệm rà soát diện tích đang sử dụng để ban hành quyết định cho thuê đất và ký hợp đồng thuê đất theo quy định. |
| | | Bộ Thông tin và truyền thông: Nội dung khoản 6 Điều 30 về tính tiền thuê đất: Đề nghị bổ sung cụm từ “ <i>theo quy định</i> ” như sau: “... Số tiền thuê đất hàng năm được xác định theo mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất và giá đất tính tiền thuê đất theo quy định của từng năm sử dụng đất đến thời điểm có quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền” | Tiếp thu và soát quy định tại dự thảo Nghị định để quy định cho phù hợp |
| 8 | Khoản 8 | Cục thuế TPHCM: “ <i>tổ chức đang sử dụng đất</i> ” ở đây có bao gồm “ <i>Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc</i> ” (theo khoản 2 Điều 4 Luật Đất đai năm 2024), “ <i>Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao</i> ” (theo khoản 5 Điều 4 Luật Đất đai năm 2024) và “ <i>Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài</i> ” (theo khoản 7 Điều 4 Luật Đất đai năm 2024) hay không. | Tiếp thu, làm rõ nội dung “ <i>tổ chức</i> ” là theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Luật Đất đai |
| | | Hiệp hội BĐS TPHCM: Đề nghị bổ sung khoản 1a (mới) Điều 30 “ <i>dự thảo Nghị định</i> ” quy định “ <i>trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà người thuê đất tự nguyện trả tiền thuê đất cho cả chu kỳ giữ ổn định tiền thuê đất 05 năm</i> ”: | Tại dự thảo chỉ quy định đối với trường hợp trả tiền thuê đất hàng năm, được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Việc nộp trước tiền thuê đất một số năm là do cách tổ chức thực hiện trong thực tế, Luật không giao quy định hướng dẫn đối với trường hợp này. |
| | Điều 31. Xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư | UBND Điện Biên: Đề nghị chỉnh sửa tên Điều thành: “ <i>Xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Điều 94 Luật Đất đai trong trường hợp Nhà nước cho thuê đất</i> ” để tránh trùng lặp với Điều 16 dự thảo Nghị định. | -Tiếp thu và soát quy định tại dự thảo Nghị định để tách trùng lặp. |
| | | Tập đoàn Dầu khí: Dự thảo chưa đề cập đến trường hợp kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ứng trước lớn hơn số tiền thuê đất phải trả trong toàn bộ thời gian thuê thì xử lý thế nào cũng như | Đề nghị giữ như dự thảo do tại khoản 3 Điều 31 đã dẫn chiếu đến khoản 2 Điều 16 trong đó quy định việc xử lý này. |

| | | | |
|---|------------------------|--|---|
| | | chưa đề cập đến chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dẫn đến không công bằng đối với phương án trả tiền thuê đất một lần | |
| | | STC Bình Định: Đề nghị bổ sung nội dung cụ thể đối với trường hợp người sử dụng đất tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng. | Nội dung này đã được quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai năm 2024, dự thảo Nghị định không quy định lại. |
| 1 | Điểm a Khoản 1 Điều 31 | <p>- Phương án 1: STC Thanh Hóa, STC Tiền Giang, Hội Kiến trúc sư VN, STC Quảng Bình, STC Quảng Trị, STC Lâm Đồng, Thanh tra Bộ, STC Ninh Bình, STC Quảng Ninh, STC Vĩnh Phúc, STC Vĩnh Long, STC Yên Bái, STC Thái Nguyên, STC Kiên Giang, STC Cần Thơ, UBND tỉnh Lạng Sơn, Bộ Quốc phòng, Nghệ An, CT Bắc Kạn, CT Cà Mau, STC Bắc Ninh, STC Lai Châu, STC Nam Định, STC Sơn La, Thanh tra Chính phủ, Đà Nẵng, Đắk Nông, Điện Biên, Hà Giang, Hòa Bình, STC Bắc Kạn, STC Bình Phước, Bạc Liêu, UBND Lào Cai, UBND Sóc Trăng, UBND Tây Ninh, UBND Tuyên Quang, STC Long An, STC Phú Yên, Bộ GTVT, CT Bắc Ninh, CT Quảng Nam, CT Quảng Ninh, CT Thái Nguyên, CT Nam Định, CT Cao Bằng, CT Đồng Tháp, CT Lai Châu, CT Kiên Giang, TTXVN, Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam, Trung ương Đoàn TNCS HCM, STC Bà Rịa- Vũng Tàu, Kho bạc TW, Tổng công ty Đầu tư phát triển đường cao tốc Việt Nam, Kiểm toán Nhà nước, Tập đoàn Dầu khí, Ủy ban dân tộc Trung ương, Hiệp hội BĐS TPHCM, Thanh tra Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam</p> <p>- Phương án 2: TCT CN Tàu Thủy, Đắc Lắc, Cục Thuế Ninh Bình, STC Phú Thọ, STC Thái Bình, STC Gia Lai, STC Hải Dương, STC Bến Tre, STC Hậu Giang, Bình Định, CT Ninh Thuận, Hội Nông dân Việt Nam, Hội Phụ nữ Việt Nam, STC Thừa Thiên- Huế, Bộ Công thương.</p> | Bộ Tài chính lựa chọn Phương án 1 Lý do: Phù hợp với pháp luật về Quỹ phát triển đất, pháp luật về ngân sách nhà nước. |
| | Điểm b Khoản 1 Điều 31 | - Phương án 1: TCT CN Tàu Thủy, STC Thanh Hóa, STC Tiền Giang, STC Quảng Bình, STC Quảng Trị, STC Lâm Đồng, Thanh tra Bộ, STC Ninh Bình, STC Quảng Ninh, STC Vĩnh Phúc, STC Vĩnh Long, STC Yên Bái, STC Kiên Giang, UBND tỉnh Lạng Sơn, Bộ Quốc phòng, Nghệ An, CT Bắc Kạn, CT Cà Mau, STC Bắc Ninh, STC Cần Thơ, STC Hậu Giang, STC Nam Định, STC Sơn | Bộ Tài chính lựa chọn Phương án 1 Lý do: Phù hợp với pháp luật về Quỹ phát triển đất, pháp luật về ngân sách nhà nước. |

| | | | |
|---------|--|---|--|
| | | <p>La, Thanh Tra Chính phủ, Đà Nẵng, Điện Biên, Hà Giang, STC Bắc Kạn, STC Bình Phước, Bạc Liêu, UBND Lào Cai, UBND Sóc Trăng, UBND Tây Ninh, UBND Tuyên Quang, STC Phú Yên, Bộ GTVT, CT Bắc Ninh, CT Quảng Nam, CT Quảng Ninh, CT Thái Nguyên, CT Nam Định, CT Cao Bằng, CT Đồng Tháp, CT Kiên Giang, Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam, Trung ương Đoàn TNCS HCM, Kho bạc TW, TTXVN, Kiểm toán Nhà nước, Tập đoàn Dầu khí, Ủy ban dân tộc Trung ương, Hiệp hội BĐS TPHCM.</p> <p>- Phương án 2: Hội Kiên trúc sư VN, Đắc Lắc, Cục Thuế Ninh Bình, STC Phú Thọ, STC Thái Bình, STC Thái Nguyên, STC Gia Lai, STC Hải Dương, STC Bến Tre, STC Lai Châu, Đắc Nông, Hòa Bình, Bình Định, STC Long An, CT Lai Châu, CT Ninh Thuận, Hội Nông dân Việt Nam, Hội Phụ nữ Việt Nam, STC Thừa Thiên-Huế, Bộ Công thương, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam</p> | |
| Khoản 1 | | <p>STC HCM: Tương tự như nội dung góp ý tại khoản 1 Điều 16, đề nghị không quy định Khoản 1, những nội dung này sẽ được quy định tại Nghị định của Chính phủ về Quỹ phát triển đất. Trường hợp nếu phải quy định tại Nghị định này, kiến nghị nguyên tắc xử lý như trường hợp nhà đầu tư đầu tư tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng.</p> <p>Tập đoàn Than Khoáng sản Việt Nam: đề nghị bổ sung điểm b khoản 1: <i>Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất mà được miễn tiền thuê đất thì người sử dụng đất phải hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vào ngân sách nhà nước và được tính số tiền này vào chi phí đầu tư của dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai hoặc chi phí sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp</i></p> <p>STC, CT Nam Định: Đề nghị bổ sung nội dung sau: <i>"...Trường hợp ghi thu, ghi chi số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định pháp luật về ngân sách nhà nước thì cơ quan tài chính phải thực hiện trước khi chuyển sang cơ quan thuế."</i></p> | <p>Thống nhất về việc nội dung này sẽ được quy định tại Nghị định của Chính phủ về Quỹ phát triển đất (cũng do Bộ Tài chính chủ trì xây dựng trình Chính phủ), tuy nhiên để đảm bảo tính đồng bộ, để tra cứu trong thực hiện thì cần thiết phải dẫn chiếu nội dung về xử lý kinh phí, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vào dự thảo Nghị định này.</p> <p>Đề nghị giữ như dự thảo do tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai chỉ quy định được tính số tiền này vào chi phí đầu tư của dự án</p> <p>Việc ghi thu, ghi chi không thuộc phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị định này.</p> |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | <p>CT Bắc Ninh: Tại điểm a khoản 1 (Phương án 1) đề nghị sửa thành: “<i>Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và không được miễn tiền thuê đất, người sử dụng đất phải nộp trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vào ngân sách nhà nước; số tiền này sẽ được quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hằng năm tại thời điểm có quyết định cho thuê đất; hết thời gian được quy đổi đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất, người thuê đất tiếp tục nộp tiền thuê đất theo quy định. Việc hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho Quỹ phát triển đất do ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về quỹ phát triển đất, pháp luật về ngân sách nhà nước.</i>”</p> <p>- Tại khoản 4 Điều 31 đề nghị sửa thành: “4. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và được quy đổi kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước ra thời gian đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất hằng năm tại thời điểm nhà nước có quyết định cho thuê đất thì trong khoảng thời gian được cơ quan có thẩm quyền xác nhận đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hằng năm người thuê đất có quyền về đất đai như đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.”</p> | Tiếp thu. |
| 2 | Khoản 2 | <p>STC Nam Định: Đề nghị quy định rõ xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với dự án được nhà nước cho thuê đất chia thành nhiều đợt giao đất khác nhau</p> | Tại khoản 7 Điều 30 dự thảo Nghị định đã quy định. |
| | <p>Điều 32. Thời gian ổn định tiền thuê đất trả tiền thuê hằng năm (bao gồm cả trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất)</p> | <p>Bộ TN&MT:</p> <p>- Đề nghị không quy định lại những nội dung đã được quy định tại Luật Đất đai đồng thời rà soát đối với trường hợp miễn tiền thuê đất thì không phải nộp tiền cho cả thời gian được miễn do đó là không phải xác định tính ổn định tiền thuê đất cho từng chu kỳ.</p> <p>- Khoản 2 Luật Đất đai đã quy định Chính phủ phải quy định cụ thể tỷ lệ tiền thuê đất, do đó đề nghị cơ quan soạn thảo cân nhắc quy</p> | <p>- Tại dự thảo Nghị định chỉ quy định việc ổn định tiền thuê đất hằng năm đối với các trường hợp phải nộp tiền thuê đất. Đối với trường hợp được miễn tiền thuê đất thì không thuộc phạm vi áp dụng của Điều này.</p> <p>- Thực hiện trách nhiệm của Chính phủ phải quy định cụ thể tỷ lệ điều chỉnh tiền thuê đất tại khoản 2 Điều 153, tại dự thảo Nghị định đã quy định rõ mức tỷ lệ điều chỉnh tiền thuê đất là bằng tổng chi số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm cả nước của giao đoạn 5 năm trước đó.</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>định rõ tỷ lệ này. Trường hợp quy định chung bằng tổng chỉ số giá tiêu dùng hằng năm của giai đoạn 5 năm thì cần giao trách nhiệm cụ thể cho Bộ Tài chính công bố tổng chỉ số giá tiêu dùng hằng năm để áp dụng thống nhất trên phạm vi cả nước.</p> | <p>Việc công bố tổng chỉ số giá tiêu dùng hằng năm (CPI) thuộc trách nhiệm ngành Thống kê (Bộ Kế hoạch và Đầu tư).</p> |
| | <p>VCCI (tại cuộc họp trực tuyến Chính phủ ngày 20/5/2024): Luật Đất đai quy định tỷ lệ điều chỉnh tiền thuê đất hằng năm bằng hoặc thấp hơn tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm cả nước của giai đoạn 05 năm trước đó; tuy nhiên, dự thảo Nghị định quy định mức bằng là không phù hợp.</p> | <p>- Tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai năm 2024 quy định, trường hợp tiền thuê đất tăng so với chu kỳ trước thì tiền thuê đất phải nộp được điều chỉnh nhưng không quá tỷ lệ do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn; Tỷ lệ điều chỉnh do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn không quá tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm cả nước của giai đoạn 05 năm trước đó. Đồng thời, giao Chính phủ hướng dẫn Điều này.</p> <p>Do đó, tại dự thảo Nghị định, Chính phủ quy định Tỷ lệ điều chỉnh tiền thuê đất hằng năm bằng “<i>tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm cả nước của giai đoạn 05 năm trước đó</i>” là phù hợp, để thực hiện.¹</p> |
| | <p>VCCI (tại cuộc họp trực tuyến Chính phủ ngày 20/5/2024): Đề nghị bổ sung quy định đối với trường hợp nền kinh tế có lạm phát, khủng hoảng dẫn đến chỉ số CPI tăng đột biến thì Chính phủ quy định riêng cho phù hợp</p> | <p>- Tiếp thu, hoàn thiện tại khoản 2 Điều 32 dự thảo Nghị định nội dung: “<i>Trường hợp chỉ số giá tiêu dùng (CPI) từ 10% trở lên trong 05 năm liên tiếp thì Bộ Tài chính phối hợp với các Bộ, ngành liên quan để báo cáo Chính phủ quy định điều chỉnh tỷ lệ điều chỉnh tiền thuê đất hằng năm của chu kỳ tiếp theo cho phù hợp.</i>”</p> |
| | <p>Hiệp hội BĐS TP HCM (tại cuộc họp trực tuyến Chính phủ ngày 20/5/2024): Đề nghị bổ sung nội dung cho phép người sử dụng đất thuê trả tiền hằng năm được nộp tiền thuê đất cho cả 05 năm ổn định tiền thuê đất để đảm bảo thực hiện quyền thuê đất.</p> | <p>Tiếp thu, bổ sung vào điểm c khoản 3 Điều 43 dự thảo Nghị định: “<i>c) Trường hợp người thuê đất của Nhà nước dưới hình thức trả tiền thuê đất hằng năm có nhu cầu và đề nghị thì được nộp trước tiền thuê đất cho một số năm của chu kỳ ổn định tiền thuê đất (không quá 05 năm) và có quyền của người sử dụng đất theo hình thức Nhà nước cho</i></p> |

¹ Theo thống kê thì trung bình tổng CPI của 05 năm liền kề (từ năm 2019 đến hết năm 2023) chỉ khoảng 14,52%

| | | | thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.” |
|---|---------|---|---|
| 1 | Khoản 1 | <p>STC Thanh Hóa: “Việc xác định đơn giá, tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 30 Nghị định này nhưng không thấp hơn tiền thuê đất đã được tính cho chu kỳ trước đó (chưa trừ số tiền được giảm tiền thuê đất và các khoản khác được khấu trừ vào tiền thuê đất theo quy định)”. Tuy nhiên, trong thực tế có nhiều trường hợp khi hết thời gian ổn định đơn giá tại thời điểm phải điều chỉnh các yếu tố để xác định đơn giá có nhiều thay đổi cụ thể tỷ lệ (%) tính đơn giá thay đổi, giá đất tại vị trí đó bị điều chỉnh giảm theo quy định, việc phân lớp khu đất có thay đổi vì vậy tiền thuê đất được xác định bị giảm đi. Như vậy việc quy định tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 30 Nghị định này nhưng không thấp hơn tiền thuê đất đã được tính cho chu kỳ trước đó cần phải xem xét.</p> | <p>Nếu tại thời điểm hết thời gian ổn định đơn giá mà có thay đổi các căn cứ tính tiền thuê đất thì phải xác định lại tiền thuê đất do thay đổi căn cứ tính tiền theo từng trường hợp tương ứng (ví dụ thay đổi quy hoạch chi tiết, điều chỉnh quyết định cho thuê đất khi điều chỉnh mục đích, diện tích đất,...).</p> |
| | | <p>UBND Bạc Liêu: Kiến nghị sửa đoạn: “... Việc xác định đơn giá, tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo... tại khoản 1 Điều 25, khoản 1 Điều 29 Nghị định này...” thành: “Việc xác định đơn giá, tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo... tại khoản 1 Điều 27, khoản 2 Điều 28 và khoản 2 Điều 29 Nghị định này...”</p> | <p>Tiếp thu rà soát tại dự thảo Nghị định để đảm bảo phù hợp.</p> |
| | | <p>CT Bắc Ninh: Đề nghị sửa thành: “Việc xác định đơn giá, tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 30 Nghị định này nhưng không thấp hơn tiền thuê đất đã được tính cho chu kỳ trước đó (chưa trừ số tiền được giảm tiền thuê đất và các khoản khác được khấu trừ vào tiền thuê đất theo quy định).”</p> | <p>Luật Đất đai chỉ quy định việc điều chỉnh tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo không vượt quá chỉ số CPI của 5 năm liền kề trước thời điểm điều chỉnh; tuy nhiên, để đảm bảo ổn định nguồn thu ngân sách thì quy định “<i>điều chỉnh tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo không thấp hơn tiền thuê đất đã được tính cho chu kỳ trước đó</i>” là phù hợp.</p> |
| | | <p>CT Đà Nẵng: Đề nghị sửa thành: “Thời gian ổn định tiền thuê đất hằng năm cho chu kỳ ổn định 5 năm tính từ thời điểm được Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gắn với việc chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, gia hạn thời gian sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, ký Hợp đồng thuê đất đối với trường hợp</p> | <p>Tiếp thu rà soát tại dự thảo Nghị định để đảm bảo phù hợp.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p><i>công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất hằng năm”</i></p> <p>Cục Thuế TP HCM: Tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai năm 2024 có quy định “2. <i>Tiền thuê đất hằng năm được áp dụng ổn định cho chu kỳ 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gắn với việc chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.</i>”</p> <p>Như vậy, việc khoản 1 Điều 32 dự thảo Nghị định quy định “...Thời gian ổn định tiền thuê đất hằng năm tính từ thời điểm được Nhà nước ..., gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, ký Hợp đồng thuê đất đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm...” có phù hợp với Luật Đất đai năm 2024 không.</p> <p>Tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) được công bố trên trang nào, cơ quan nào công bố?</p> <p>Hiện nay tại Thành phố Hồ Chí Minh có các trường hợp sau:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) có Quyết định cho thuê đất, có Hợp đồng thuê đất; (2) không có Quyết định cho thuê đất, có Hợp đồng thuê đất; (3) trường hợp (1) hoặc (2) và thời hạn sử dụng đất không xác định rõ (việc thuê đất mang tính chất tạm thời theo hiện trạng và không thuộc trường hợp thuê đất có thời hạn theo quy định tại khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai ngày 29/11/2013) do diện tích được Nhà nước cho thuê đất không phù hợp quy hoạch; (4) trường hợp (1) hoặc (2) mà trong đó đó phần diện tích đất được Nhà nước cho thuê đất có thời hạn cụ thể và phần diện tích đất được Nhà nước cho thuê đất có thời hạn không xác định rõ. <p>Như vậy, trường hợp (1) được áp dụng tiền thuê đất ổn định 05 năm; còn trường hợp (2), (3), (4) có được áp dụng tiền thuê đất ổn định 05 năm theo khoản 1 Điều 32 dự thảo Nghị định và khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai năm 2024 hay không?</p> <p>Trong thực tế có nhiều trường hợp khi hết thời gian ổn định đơn giá, tại thời điểm điều chỉnh đơn giá các yếu tố để xác định đơn giá có nhiều thay đổi cụ thể tỷ lệ (%) tính đơn giá thay đổi, giá đất tại vị trí đó bị điều chỉnh giảm theo quy định, việc phân lớp khu đất có</p> | <p>Tiếp thu, rà soát cho phù hợp,</p> <p>Tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) do Tổng cục Thống kê – Bộ Kế hoạch và Đầu tư công bố theo chức năng, nhiệm vụ được Chính phủ giao (khoản 12 Điều 2 Quyết định số 10/2020/QĐ-TTG ngày 18/3/2020 của Thủ tướng Chính phủ Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Tổng cục Thống kê thuộc Bộ Kế hoạch và Đầu tư).</p> <p>Đối với các nội dung thực tế, đề nghị TPHCM rà soát, thực hiện đúng theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.</p> <p>Việc ổn định tiền thuê đất hằng năm được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai, theo đó tiền thuê đất hằng năm được áp dụng ổn định cho chu kỳ 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gắn với việc chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.</p> <p>Tiếp thu tại dự thảo quy định Trường hợp tiền thuê đất của chu kỳ tiếp theo không tăng so với chu kỳ trước thì không phải điều chỉnh tiền thuê đất, trường hợp tăng so với chu kỳ trước thì thực hiện điều chỉnh. Quy định này là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai.</p> |
|--|---|---|

| | | | |
|---|---------|---|--|
| | | thay đổi vì vậy tiền thuê đất được xác định bị giảm đi. Như vậy việc quy định tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 30 Nghị định này nhưng không thấp hơn tiền thuê đất đã được tính cho chu kỳ trước đó cần phải xem xét. | |
| 2 | Khoản 2 | <p>- Phương án 1: Tiền Giang, Quảng Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Quảng Ninh, Nghệ An, Hải Dương, HCM, STC Bắc Ninh, STC Hậu Giang, Bắc Kạn, STC Phú Thọ, Đà Nẵng, Hòa Bình, STC Bắc Kạn, STC Phú Yên, Bộ GTVT, CT Bắc Ninh, CT Đà Nẵng, CT Nam Định, CT, STC Đồng Tháp, CT Lạng Sơn, Tập đoàn hóa chất, Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam, Tổng Công ty Đường sắt VN, UBND Trà Vinh, STC Hà Nam, Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Tập đoàn Dầu khí, Ủy ban dân tộc Trung ương.</p> <p>- Phương án 2: TCT CN Tàu Thủy, Thanh Hóa, Quảng Trị, STC Lâm Đồng, Đắc Lắc, STC Nam Định, Thanh tra Bộ, Cục Thuế Ninh Bình, STC Ninh Bình, Vĩnh Phúc, STC Vĩnh Long, Thái Bình, STC Kiên Giang, Gia Lai, Cần Thơ, Lạng Sơn, Bộ Quốc phòng, Lai Châu, Cà Mau, STC Bến Tre, Bình Thuận, CT Bắc Kạn, CT Cà Mau, STC Sơn La, STC Yên Bái, Thanh tra Chính phủ, Đắc Nông, Điện Biên, Hà Giang, STC Bình Phước, Bạc Liêu, UBND Lào Cai, UBND Sóc Trăng, UBND Tây Ninh, UBND Tuyên Quang, STC Long An, CT Quảng Nam, CT Thái Nguyên, CT Cao Bằng, CT Ninh Thuận, CT Kiên Giang, Hội Phụ nữ Việt Nam, Trung ương Đoàn TNCS HCM, Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam, STC Bà Rịa- Vũng Tàu, Tổng công ty Lâm nghiệp, UBND Trà Vinh, STC Thừa Thiên- Huế, Tổng công ty Đầu tư phát triển đường cao tốc Việt Nam, Bộ Công thương, Kiểm toán Nhà nước, STC Hải Phòng, Thanh tra Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam</p> | <p>Bộ Tài chính lựa chọn Phương án 2</p> <p>Lý do: Phương án này xử lý được vướng mắc trên thực tế, bổ sung phương án xử lý đối với trường hợp có thay đổi về quy hoạch chung dẫn tới vị trí thửa đất, khu đất có thay đổi so với vị trí đất trong Bảng giá đất.</p> |
| | | UBND Bạc Liêu: Kiến nghị bổ sung thêm nội dung việc xác định đơn giá, tiền thuê đất cho chu kỳ ổn định tiếp theo đối với trường hợp được giảm tiền thuê đất và trường hợp khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vào tiền thuê đất nộp hàng năm thì việc điều chỉnh đơn giá thuê đất cho chu kỳ ổn định tiếp theo thực hiện | |

| | | | |
|--|---------|--|--|
| | | <p>tại thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất (là thời điểm sau khi hết thời gian được giảm tiền thuê đất và thời gian được xác định hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm do được khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương thức quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm) như đã được quy định tại khoản 7 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP (Điều chỉnh đơn giá cho chu kỳ ổn định 05 năm tiếp theo đối với trường hợp này sẽ phát sinh chênh lệch giữa tiền thuê đất đã giảm trước đó cho một số năm được giảm (ban hành quyết định 1 lần cho một số năm được giảm) và số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy đổi ra số năm hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất (quy đổi một lần cho nhiều năm) với tiền thuê đất phải nộp do điều chỉnh đơn giá)</p> | |
| | | <p>Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Hiệp hội BĐS TPHCM: nhưng đề nghị bổ sung quy định không chế mức tăng không quá 15%; Đề nghị bổ sung: <i>2a. Trường hợp tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo phải điều chỉnh thấp hơn so với tiền thuê đất của chu kỳ liền kề trước đó thì thực hiện theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền (có thể quy định rõ là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh).</i>"</p> | <p>Đề nghị giữ như dự thảo do kiến nghị không phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai và Luật không giao Chính phủ quy định trường hợp điều chỉnh thấp hơn này.</p> |
| 3 | Khoản 3 | <p>Bộ TN&MT: Đề nghị rà soát quy định đối với các trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất đảm bảo nghiêm minh của pháp luật và đảm bảo công bằng trong việc sử dụng đất.</p> | <p>Nội dung này một số Bộ, ngành, địa phương cũng có ý kiến. Bộ Tài chính đã tiếp thu, sửa đổi tại dự thảo Nghị định trình Chính phủ kèm theo Tờ trình Chính phủ số 99/TTr-BTC ngày 09/5/2024. Theo đó, Bộ Tài chính bỏ quy định tại khoản này và chi quy định chuyển tiếp đối với các trường hợp đang sử dụng đất từ trước Luật Đất đai năm 2014.</p> |
| <p>Điều 33. Tính tiền thuê đất trong trường hợp thay đổi hình thức thuê đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 30 Luật Đất đai</p> | | <p>UBND Trà Vinh: Đề nghị bổ sung Khoản 3 vào Điều 34 quy định cách xác định đối với trường hợp chưa nộp tiền thuê đất hoặc nộp một phần tiền thuê đất, cụ thể: <i>"3. Chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà chưa hoàn thành nghĩa vụ hoặc hoàn thành nghĩa vụ một phần tiền thuê đất. Khi chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì người sử dụng đất thực nộp tiền thuê đất hàng năm cho thời gian thuê đất còn lại. Tiền thuê đất trả một lần của khoảng thời gian thuê đất một lần đến thời điểm</i></p> | <p>Về xử lý tiền thuê đất đối với trường hợp chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà chưa nộp hoặc đã nộp một phần tiền thuê đất đã được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 33 dự thảo Nghị định.</p> |

| | | | |
|---|---------|--|---|
| | | <i>được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển sang trả tiền thuê đất hàng năm được được xác định trên số tiền thuê đất trả một lần x tỷ lệ (%) của thời gian thuê đất một lần chưa chuyển sang thuê đất hàng năm trong tổng thời gian thuê đất và thực hiện nộp khoản tiền này vào đầu chu kỳ được chuyển sang thuê đất hàng năm và tính tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế.</i> | |
| 1 | Khoản 1 | STC Thanh Hóa: Tại điểm a khoản 1, cần nghiên cứu quy định bổ sung đối với các khu đất chuyển hình thức sử dụng đất từ trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần thấp hơn một khoảng giá trị nhất định theo Bảng giá đất (ví dụ giá trị khu đất theo Bảng giá đất dưới 20 tỷ đồng). | Đề nghị giữ như dự thảo do Nghị định chỉ quy định những nội dung được giao tại Luật. |
| | | UBND Lạng Sơn: Đề nghị xem xét bổ sung thêm trường hợp “Chuyển từ thuê đất trả tiền 01 lần cho cả thời gian thuê mà chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất sang thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm” | Tiếp thu ý kiến này bổ sung quy định tại dự thảo Nghị định. |
| | | STC Long An: Tại điểm b khoản 1 đề nghị điều chỉnh đoạn 2 như sau: “Số tiền để khấu trừ nêu trên được tính bằng đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm theo quy định tại chu kỳ đầu tiên tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhân (x) với thời gian đã xác định hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất hàng năm còn lại (chưa được khấu trừ).” | Tiếp thu đề nghiên cứu hoàn thiện dự thảo Nghị định. |
| | | Cục thuế Bắc Ninh: - Tại điểm b khoản 1 đề nghị sửa thành: “Số tiền để khấu trừ nêu trên được tính bằng đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm theo quy định tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện quy đổi nhân (x) với thời gian đã xác định hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất hàng năm còn lại (chưa được khấu trừ).” - Bổ sung điểm c vào khoản 1: “c) Trường hợp trước đó người sử dụng đất đã nộp một lần cho nhiều năm thì nay số tiền thuê đất đã nộp một lần được trừ vào tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.” | Tiếp thu để nghiên cứu hoàn thiện dự thảo Nghị định. Tại dự thảo chỉ quy định đối với trường hợp đất trước khi chuyển mục đích đất là đất được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm, hoặc được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Việc thuê đất trả tiền hàng năm nhưng nộp trước tiền thuê đất một số năm là do cách tổ chức thực hiện trong thực tế, Luật không giao quy định hướng dẫn đối với trường hợp này. |
| | | UBND Trà Vinh: Tại khoản 1: Đề nghị điều chỉnh cụm từ “khoản | Tiếp thu, chỉnh sửa tại dự thảo. |

| | | | |
|--|---------|---|---|
| | | <i>1 Điều 25, khoản 1 Điều 29 Nghị định này” thành “khoản 1 Điều 25 và Điều 27, Điều 28, Điều 29 Nghị định này”. Lý do: Để quy định toàn diện các quy định của pháp luật liên quan.</i> | |
| 2 | Khoản 2 | Tổng Công ty Hàng không Việt Nam: Đối với nội dung khoản 2, Điều 33 Dự thảo “ <i>Chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất sang thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì người sử dụng đất không phải nộp tiền thuê đất hằng năm cho thời gian thuê đất còn lại.</i> ”, đề nghị quy định rõ các trường hợp chuyển tiếp trước khi Nghị định có hiệu lực và phương án xử lý đối với khoản tiền đã nộp để được sử dụng đất. | Tại khoản 2 Điều 33 đã có quy định về Chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất sang thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì người sử dụng đất không phải nộp tiền thuê đất hằng năm cho thời gian thuê đất còn lại. Các trường hợp chuyển tiếp đã được quy định tại Điều 51 dự thảo Nghị định. |
| Điều 34. Tính tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất | | Tổng công ty Lâm nghiệp: Đề xuất bổ sung quy định việc tính tiền thuê đất trong trường hợp chuyển từ đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang thuê đất trả tiền hàng năm. | Đã được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 34 dự thảo Nghị định |
| | | Bộ TN&MT: Đề nghị làm rõ dự án sử dụng đất theo hình thức sử dụng đất hỗn hợp vì Luật Đất đai không quy định loại này. Trường hợp cần thiết phải quy định nội dung này thì chỉ áp dụng cho dự án sử dụng nhiều loại đất. | Tiếp thu hoàn thiện dự thảo. |
| 1 | Khoản 1 | CT Bắc Ninh: Đề nghị bổ sung tiết b3 vào điểm b khoản 1 như sau: “ <i>b3) Trường hợp diện tích đã nộp tiền thuê đất một lần cho nhiều năm theo quy định của Luật Đất đai 2003 khi chuyển mục đích sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất chênh lệch giữa mục đích sử dụng đất mới so với mục đích sử dụng đất ban đầu cho thời gian hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với đất trước khi chuyển mục đích.</i> ” | Tiếp thu để nghiên cứu hoàn thiện dự thảo Nghị định. |
| 3 | Khoản 3 | STC Bắc Ninh: Đề nghị quy định rõ tại tiết b1 điểm b, khoản 3 “ <i>khoản tiền này được xác định bằng số tiền thuê đất nộp một lần cho thời gian sử dụng đất còn lại tại thời điểm có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất</i> ” là như thế nào vì nếu là đất nông nghiệp không thuộc trường hợp đất được Nhà nước cho thuê đất thì xác định số tiền này ra sao? tính theo giá đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất hay sau khi chuyển mục đích sử dụng đất? Đề nghị quy định rõ để địa phương | Trong trường hợp này, khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác định bằng số tiền thuê đất trả một lần cho thời gian sử dụng đất còn lại tại thời điểm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất . |

| | | |
|--|--|---|
| | thực hiện. | |
| | STC Quảng Bình: Điểm b đề nghị quy định rõ việc xác định số tiền nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp hợp pháp được trừ vào tiền thuê đất (theo giá đất nhận chuyển nhượng hay theo hợp đồng nhận chuyển nhượng? Cơ quan xác định số tiền được trừ...) | Tiếp thu, đã quy định cơ quan xác định số tiền được trừ tại quy trình (cơ quan thuế). |
| | STC Thái Bình: Tại điểm b: Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “b) Khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cơ quan thuế xác định và xử lý như sau:”. | Tiếp thu rà soát lại dự thảo Nghị định. |
| | STC Thái Nguyên: Tại tiết b1 điểm b: “... Khoản tiền này được xác định bằng số tiền thuê đất nộp một lần cho thời gian sử dụng đất còn lại...” đề nghị quy định rõ xác định của loại đất nào (đất nông nghiệp hay đất sau chuyển mục đích)? Đề xuất quy định tính theo bảng giá đất. | Tại tiết b 1 điểm b khoản 3 Điều 34 quy định áp dụng đối với trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp; việc xác định giá đất nông nghiệp thực hiện theo quy định tại Điều 159, Điều 160 Luật Đất đai và quy định của Chính phủ về giá đất. |
| | STC Hải Phòng: Tại điểm b2 khoản 3 Điều 34 dự thảo Nghị định: Đề nghị bổ sung quy định về “Khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào số tiền thuê đất trong trường hợp nhận chuyển nhượng đất phi nông nghiệp” là số tiền được tính theo giá trong Bảng giá đất (theo quy định hiện hành) hay số tiền ghi trên Hợp đồng chuyển nhượng. | |
| | Bộ Tư pháp: dự thảo Nghị định bổ sung quy định xử lý đối với trường hợp dự án sử dụng đất hỗn hợp. Tuy nhiên, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo cần lập luận, đánh giá kỹ về phương án đề xuất để bảo đảm hài hòa lợi ích của nhà đầu tư, Nhà nước và các chủ thể có liên quan khác, không để ảnh hưởng đến nguồn thu ngân sách nhà nước. | Tiếp thu, bổ sung tại Tờ trình Chính phủ |
| | STC Hải Dương: Để đơn giản trong việc xác định số tiền được trừ, đề xuất xử lý theo hướng trừ trực tiếp số tiền nhận chuyển nhượng vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhưng quy định rõ là “Số tiền nhận chuyển nhượng được trừ không vượt quá số tiền bồi thường về đất và tiền hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm tương tự như trường hợp nhà nước thu hồi đất tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng đất; số tiền được trừ chỉ được tính trong phần diện tích đất giao, cho thuê để thực hiện dự án.”. Việc quy định như trên thì có thể tính toán được ngay số tiền được trừ mà không cần | Tại dự thảo Nghị định quy định theo hướng thu chênh lệch giữa tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước khi chuyển mục đích đất. Đồng thời, tại điểm c khoản 3 Điều 34 đã có quy định xử lý đối với trường hợp dự án sau khi chuyển mục đích sử dụng đất có hình thức sử dụng đất hỗn hợp. |

| | | | |
|---|---------|---|--|
| | | phải giả lập phương án bồi thường. | |
| Điều 35. Tính tiền thuê đất khi gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 156 Luật Đất đai | | Bộ Tư pháp: Về tính tiền thuê đất khi điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với trường hợp đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, Điều 35 dự thảo Nghị định chưa tách bạch được trường hợp đã hoàn thành và trường hợp chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính, vì vậy, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu, xem xét, quy định rõ | Đề nghị giữ như dự thảo do: Để thực điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với trường hợp đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, thì điều kiện là người thuê đất phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Tại các văn bản pháp luật có liên quan cũng đã có quy định liên quan thời gian để nộp nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất (như 180 ngày phải xác định giá cụ thể, Thời hạn nộp 90 ngày theo Thông báo của cơ quan thuế theo luật Quản lý thuế...); do vậy nội dung này không quy định cho trường hợp chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính. |
| | | Bộ TN&MT: Dự thảo Nghị định quy định về giá đất đang trình Chính phủ chỉ quy định về giá đất đối với thời hạn sử dụng đất mới sau khi đã được điều chỉnh; việc định giá đối với thời hạn còn lại gặp khó khăn do việc áp dụng suất vốn đầu tư xây dựng theo thời hạn mới của công trình khi áp dụng phương pháp thặng dư và không có loại đất tương tự cùng thời hạn khi áp dụng phương pháp so sánh. Do vậy, trong dự thảo Nghị định đề nghị quy định theo hướng tiền thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê tính bằng tổng giá trị của dự án sau khi được điều chỉnh thời hạn sử dụng đất chia cho thời hạn của dự án nhân với thời gian sử dụng đất được điều chỉnh tăng thêm. | Nội dung này, một số Bộ, ngành, địa phương cũng có ý kiến tương tự. Bộ Tài chính đã tiếp thu, sửa đổi tại điểm b khoản 2 Điều 35 dự thảo Nghị định kèm theo Tờ trình Chính phủ số 99/TTr-BTC ngày 09/5/2024 của Bộ Tài chính. |
| | Khoản 1 | - UBND Bạc Liêu: Đề nghị sửa thành “ <i>Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì chu kỳ ổn định tiền thuê đất tính từ thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép gia hạn thời gian thuê đất. Trường hợp thời điểm hết thời gian thuê đất trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép gia hạn thời gian thuê đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất hằng năm đối với khoảng thời gian này, không ổn định theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai</i> ” | Tiếp thu rà soát để quy định tại dự thảo Nghị định cho phù hợp |
| | | - CT Quảng Nam: Đề nghị sửa thành: “ <i>Trường hợp thời điểm hết thời gian thuê đất trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép gia hạn thời gian thuê đất thì người sử</i> | Tiếp thu để nghiên cứu hoàn thiện dự thảo Nghị định |

| | | | |
|--|----------------|--|--|
| | | <i>dụng đất phải nộp tiền thuê đất hằng năm theo đơn giá từng năm đối với khoảng thời gian này.”</i> | |
| | | <p>CT Cao Bằng: Tại khoản 1 quy định trường hợp thời điểm hết thời gian thuê đất trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép gia hạn thời gian thuê đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất hằng năm đối với khoảng thời gian này.</p> <p><i>Đề nghị có hướng dẫn cụ thể cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép gia hạn thời gian thuê đất là cơ quan nào (UBND tỉnh hay Sở tài nguyên và Môi trường hay Sở Kế hoạch và Đầu tư...); hồ sơ, thủ tục chuyển cho cơ quan thuế để xác định và ra thông báo cho người sử dụng đất phải nộp trong trường hợp được gia hạn sử dụng đất.</i></p> | <p>Đề nghị giữ như dự thảo do việc hướng dẫn về cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép gia hạn thời gian thuê đất không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này. Căn cứ Quyết định gia hạn của cơ quan có thẩm quyền và hồ sơ địa chính do cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển đến, cơ quan thuế xác định và thông báo tiền thuê đất phải nộp cho người sử dụng đất theo quy định.</p> |
| | Điểm b khoản 2 | <p>- Phương án 1: Thanh Hóa, Tiền Giang, Quảng Bình, STC Lâm Đồng, Bắc Ninh, Đắk Lắk, Thanh tra Bộ, Cục Thuế Ninh Bình, Phú Thọ, Vĩnh Phúc, Vĩnh Long, Yên Bái, STC HCM, Cần Thơ, Bộ Quốc phòng, Nghệ An, CT Cà Mau, Gia Lai, STC Kiên Giang, STC Sơn La, Thanh tra Chính phủ, Bình Thuận, Đà Nẵng, Hòa Bình, STC Bắc Kạn, STC Bình Phước, Bạc Liêu, UBND Lào Cai, UBND Tây Ninh, UBND Tuyên Quang, STC Long An, STC Phú Yên, CT Bắc Ninh, CT Quảng Nam, CT Thái Nguyên, CT, STC Đồng Tháp, Tập đoàn Hóa chất, TTXVN, Trung ương Đoàn TNCS HCM, Tổng Công ty Đường sắt VN, Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam, UBND Trà Vinh, STC Thừa Thiên- Huế, Bộ Công thương, Kiểm toán Nhà nước, Tập đoàn Dầu khí, Ủy ban dân tộc Trung ương, STC Hải Phòng, Thanh tra Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam</p> <p>- Phương án 2: STC Nam Định, STC Ninh Bình, Hải Dương, Lạng Sơn, CT Bắc Kạn, STC Bến Tre, STC Hậu Giang, Lai Châu, STC Quảng Trị, STC Thái Nguyên, Đắk Nông, Điện Biên, Hà Giang, STC Bình Định, UBND Sóc Trăng, Bộ GTVT, CT Nam Định, CT Cao Bằng, CT Ninh Thuận, Hội Phụ nữ Việt Nam, Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam, STC Bà Rịa- Vũng Tàu, Tổng công ty Đầu tư phát triển đường cao tốc Việt Nam</p> | <p>Bộ Tài chính lựa chọn Phương án 2</p> <p>Lý do: Thu ngân sách cao hơn, đơn giản, dễ thực hiện và hạn chế được tình trạng lợi dụng điều chỉnh thời hạn sử dụng đất nhiều lần gây khó khăn trong quá trình thực hiện.</p> |
| | | STC, CT Quảng Ninh: Không nhất trí với phương án 1 và | Đề nghị giữ như dự thảo nội dung này do tại điểm đ |

| | | | |
|---|---|---|--|
| | | <p>phương án 2 và đề xuất phương án khác (phương án 3), cụ thể:</p> <p><i>"b1) Trường hợp thay đổi thời hạn sử dụng đất của dự án nhưng không thay đổi quy hoạch chi tiết của dự án thì tiền thuê đất phải nộp tăng thêm được tính bằng giá đất một năm của thời hạn tại bảng giá đất nhân với số năm được điều chỉnh tăng thêm thời gian sử dụng đất.</i></p> <p><i>b2) Trường hợp thay đổi thời hạn sử dụng đất của dự án đồng thời thay đổi quy hoạch chi tiết của dự án thì tiền thuê đất được tính bằng (=) chênh lệch giữa tiền thuê đất trả một lần cho cả thời hạn thuê đất và quy hoạch chi tiết đã được điều chỉnh với tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê và quy hoạch chi tiết trước khi được điều chỉnh theo chính sách và giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất kết hợp với điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án."</i> Đồng thời, trường hợp này thì áp dụng theo giá đất tại Bảng giá để giảm thiểu thủ tục hành chính.</p> | <p>khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai quy định giá đất cụ thể áp dụng trong trường hợp tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.</p> |
| | | <p>STC Hải Phòng: Tại điểm a khoản 2 Điều 35 dự thảo Nghị định: Đề nghị không quy định nội dung "<i>Khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với người sử dụng đất bằng cách quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm nhưng chưa sử dụng hết; trong trường hợp điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án</i>".</p> | |
| <p>Điều 36. Tính tiền thuê đất khi thay đổi quy hoạch chi tiết của dự án</p> | <p>Bộ TN&MT: Tên Điều cần nêu rõ thực hiện theo điều khoản nào của Luật Đất đai.</p> | <p>Nội dung này, một số Bộ, ngành, địa phương cũng có ý kiến tương tự. Bộ Tài chính đã tiếp thu, sửa đổi tại Điều 36 dự thảo Nghị định kèm theo Tờ trình Chính phủ số 99/TT-Tr-BTC ngày 09/5/2024 như sau: <i>Tính tiền thuê đất khi thay đổi quy hoạch chi tiết của dự án mà không thay đổi quyết định cho thuê đất quy định tại điểm d khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai</i></p> | |

| | | | |
|---|---------|---|---|
| 1 | Khoản 1 | <p>CT, STC Thanh Hóa: Các trường hợp quy định tại khoản 1 nêu được xác định tiền thuê đất theo giá đất được quy định tại bảng giá đất thì trong khoảng thời gian bảng giá đất chưa có sự thay đổi về giá đất của vị trí khu đất khi được áp dụng tính cho việc thay đổi quy hoạch thì việc tính tiền thuê đất sau khi điều chỉnh quy hoạch và tiền thuê đất trước khi điều chỉnh quy hoạch không có sự thay đổi. Vì vậy đề nghị quy định rõ phương pháp tính tại khoản này.</p> | <p>Tại dự thảo Nghị định đã quy định theo hướng thu chênh lệch giữa tiền thuê đất theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh và tiền thuê đất đã nộp. Hơn nữa, tại điểm d khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai đã quy định trường hợp này áp dụng giá đất cụ thể (không áp dụng Bảng giá đất để tính tiền thuê đất).</p> |
| | | <p>STC Hải Phòng: Tại điểm a khoản 1 Điều 36: Đối với trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, đề nghị xem xét điều chỉnh cách xác định lại tiền thuê đất đối với người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch chi tiết của Dự án để thống nhất với trường hợp xác định lại tiền sử dụng đất khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tại điểm a khoản 1 Điều 14).</p> | |
| | | <p>STC Sơn La: Đề nghị sửa tiết b1, điểm b, khoản 1 như sau: “ Số tiền thuê <i>đất chưa nộp so với thông báo của cơ quan thuế</i> theo quy hoạch chi tiết trước điều chỉnh”</p> | <p>Tiếp thu đề rà soát lại câu chữ tại dự thảo cho phù hợp</p> |
| 2 | Khoản 2 | <p>- Phương án 1: Bộ Quốc phòng, STC Bến Tre, STC Cần Thơ, STC Lâm Đồng, STC Phú Thọ, STC Quảng Bình, TCT CN Tàu Thủy, Thanh tra Chính phủ, Hòa Bình, STC Bình Định, UBND Tây Ninh, STC Phú Yên, Bộ GTVT, CT Đà Nẵng, STC Bắc Kạn, Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam, STC Bà Rịa- Vũng Tàu, CT Điện Biên, CT Ninh Thuận, STC Thừa Thiên- Huế, Tổng công ty Đầu tư phát triển đường cao tốc Việt Nam, STC Hà Nam, Ủy ban dân tộc Trung ương, STC Hải Phòng, Thanh tra Chính phủ</p> <p>- Phương án 2: CT Bắc Kạn, CT Ninh Bình, CT Cà Mau, STC Bắc Ninh, STC Gia Lai, STC Hải Dương, STC Hậu Giang, STC Kiên Giang, STC Lai Châu, STC Nam Định, STC Ninh Bình, STC Quảng Trị, STC Sơn La, STC Thái Bình, STC Tiền Giang, STC Vĩnh Long, STC Vĩnh Phúc, STC Yên Bái, Bình Thuận, Lạng Sơn, Thanh tra Bộ Tài chính, Đắk Lắk, Đà Nẵng, Đắk Nông, Điện Biên, Hà Giang, STC Bình Phước, Bạc Liêu, UBND Lào Cai, UBND Sóc Trăng, UBND Tuyên Quang, CT Bắc Ninh, CT Quảng Nam, Hội</p> | <p>Bộ Tài chính lựa chọn Phương án 2. Lý do: Phương án này phù hợp với bản chất của trường hợp giao đất thông qua đấu giá; khả thi khi thực hiện vì giá trúng đấu giá và giá khởi điểm đều đã có sẵn. Phương án này cũng góp phần hạn chế điều chỉnh quy hoạch chi tiết sau khi trúng đấu giá.</p> |

| | | | |
|--|---------|--|--|
| | | <p>Phụ nữ Việt Nam, Trung ương Đoàn TNCS HCM, CT Quảng Ninh, CT Thái Nguyên, CT Nam Định, CT Cao Bằng, CT Thanh Hóa, CT Đồng Tháp, CT Lai Châu, CT Lạng Sơn, CT Kiên Giang, UBND Trà Vinh, Bộ Công thương, Kiểm toán Nhà nước, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam</p> | |
| | | <p>STC Quảng Ninh, STC TPHCM: - Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh thấy cả 02 phương án đều quy định không thống nhất như trường hợp được giao đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 14. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo nội dung này được quy định tương tự như phương án 1 điểm b khoản 1 Điều 14 dự thảo.</p> <p>- Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh đề xuất chu kỳ ổn định tiền thuê đất hằng năm được tính lại bắt đầu từ thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết và được ổn định trong 05 năm.</p> | <p>Tiếp thu ý kiến này tại Phương án 1 khoản 2 Điều 36 dự thảo Nghị định. Việc đề xuất 02 Phương án đối với nội dung này là thống nhất như trường hợp giao đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 14 dự thảo Nghị định</p> <p>- Đã được quy định tại dự thảo Nghị định.</p> |
| | | <p>STC Sơn La: Đề nghị sửa theo hướng bỏ việc nhân với tỷ lệ Giá trúng đấu giá/giá khởi điểm tại công thức do nếu nhân với tỷ lệ giá trúng đấu giá/giá khởi điểm thì số tiền được trừ sẽ nhiều hơn số tiền thuê đất phải nộp trước khi điều chỉnh quy hoạch.</p> | <p>Đề nghị giữ như dự thảo vì quy định tính tiền thuê đất theo dự thảo Nghị định sẽ tính được yếu tố thay đổi giá đất theo kết quả của cuộc đấu giá. Nội dung này không phải xác định số tiền được trừ mà tính luôn tiền thuê đất khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết.</p> |
| 3 | Khoản 3 | <p>Bộ TN&MT: Đề nghị làm rõ dự án sử dụng đất theo hình thức sử dụng đất hỗn hợp vì Luật Đất đai không quy định loại này. Trường hợp cần thiết phải quy định nội dung này thì chỉ áp dụng cho dự án sử dụng nhiều loại đất.</p> | <p>Tiếp thu hoàn thiện dự thảo.</p> |
| Điều 37. Tính tiền thuê đất phải nộp trong trường hợp được giảm tiền thuê đất | | | |
| | | <p>CT, STC Thanh Hóa: Đề nghị quy định bổ sung các trường hợp đang được trừ tiền thuê đất được giảm và trừ tiền bồi thường giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất lớn hơn chu kỳ ổn định đơn giá 5 năm thì đơn giá phải xác định lại tại thời điểm phải nộp tiền thuê đất khi hết thời gian trừ tiền thuê đất được giảm và tiền bồi thường GPMB đã trừ vào tiền thuê đất sau khi đã trừ số tiền bồi thường GPMB vào tiền thuê đất được giảm sau đó tiền bồi thường</p> | <p>Tiếp thu rà soát dự thảo Nghị định để quy định cho phù hợp.</p> |

GPMB được quy đổi ra số năm, số tháng hoàn thành nghĩa vụ tiền thuê đất lớn hơn chu kỳ ổn định đơn giá 5 năm.

Mục 2
MIỄN, GIẢM TIỀN THUÊ ĐẤT

| | | | |
|--|--|---|---|
| <p>Điều 38. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất</p> | <p>STC Thừa Thiên- Huế: Đề nghị bổ sung cụ thể thời gian nộp hồ sơ để được miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là bao nhiêu ngày kể từ ngày có Quyết định giao đất hay Quyết định quy định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.</p> | <p>Khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai không quy định phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất</p> <p>Đối với trường hợp giảm tiền thuê đất, tại khoản 2 Điều 41 dự thảo đã quy định “<i>căn cứ vào hồ sơ thuê đất của người thuê đất do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Cơ quan tài nguyên và môi trường 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</i>”</p> | |
| | <p>Bộ Xây dựng (tại cuộc họp trực tuyến Chính phủ ngày 20/5/2024): Quy định này là có căn cứ. Đề nghị bổ sung đối với trường hợp người được miễn tiền sử dụng đất theo pháp luật về nhà ở, sau đó chuyển nhượng quyền sử dụng đất.</p> | <p>Tại điểm b khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai quy định: <i>b) Tổ chức trong nước chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì phải nộp cho Nhà nước một khoản tiền tương ứng với số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm tại thời điểm giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật có liên quan có quy định khác.</i> Vì vậy, đề nghị Bộ Xây dựng đưa nội dung này vào dự thảo Nghị định hướng dẫn Luật Nhà ở cho phù hợp.</p> | |
| 1 | Khoản 1 | <p>CT, STC Nam Định: Đề nghị sửa lại khoản 1 như sau: “<i>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 cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhận đủ hồ sơ giảm tiền thuê đất theo quy định; khoảng thời gian chậm làm thủ tục không được giảm tiền thuê đất.</i>”</p> <p>UBND Hòa Bình: Tại điểm đ khoản 1 Điều 39 quy định: “<i>đ) Sử dụng đất xây dựng công trình cấp nước sạch và thoát nước,</i></p> | <p>Tiếp thu, Bộ Tài chính hoàn thiện dự thảo Nghị định.</p> <p>“...<i>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...</i>”</p> <p>- Tại dự thảo Nghị định chỉ quy định mức miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các trường hợp</p> |

| | | | |
|---|---------|--|--|
| | | <i>xử lý nước thải tại khu vực đô thị và nông thôn” Đề nghị bổ sung thêm nội dung để khuyến khích các nhà đầu tư tham gia đầu tư hơn nữa vào lĩnh vực bảo vệ môi trường: “đ) Sử dụng đất xây dựng công trình cấp nước sạch; thoát nước, xử lý nước thải và xử lý chất thải rắn sinh hoạt tại khu vực đô thị và nông thôn”</i> | miễn, giảm theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai; việc miễn, giảm đối với các trường hợp khác thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai. |
| | | Kiểm toán Nhà nước: Đề nghị sửa lại như sau “ <i>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 người sử dụng đất làm đầy đủ thủ tục hợp lệ để được giảm tiền thuê đất; khoảng thời gian chậm làm thủ tục không được giảm tiền thuê đất.</i> ” | Tiếp thu để rà soát tại dự thảo Nghị định. |
| | Khoản 2 | STC Hà Tĩnh: Đề nghị sửa thành “ <i>2. Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được hưởng cả miễn và giảm tiền thuê đất tại Nghị định này hoặc các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan thì được miễn tiền thuê đất.</i> ” | - Tiếp thu. |
| | Khoản 3 | Tập đoàn Điện lực: Đề xuất bổ sung vào quy định này như sau: <i>3. Việc miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Điều 40, Điều 41 Nghị định này chỉ được thực hiện trực tiếp đối với đối tượng được Nhà nước cho thuê đất hoặc đối tượng được chuyển đổi, cổ phần hóa từ đối tượng được Nhà nước cho thuê đất và tính trên số tiền thuê đất. Người sử dụng đất nộp giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.</i> | Việc kế thừa ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất đối với trường hợp chuyển đổi mô hình hoạt động hoặc cổ phần hóa đã được quy định tại khoản 8 Điều 38 dự thảo Nghị định. |
| | Khoản | Tổng Công ty Đường sắt VN: khoản 6 Điều 38: đề nghị điều chỉnh như sau: “ <i>.... người mua tài sản trên đất tiếp tục được Nhà nước cho thuê đất cho thời gian thuê đất còn lại với mục đích sử dụng đất theo đúng mục đích trước khi nhận chuyển nhượng thì việc miễn, giảm tiền thuê đất được thực hiện như sau:.....</i> ” | Tiếp thu, bổ sung tại khoản 6 Điều 38 dự thảo |
| 7 | Khoản 7 | - Phương án 1: STC Ninh Bình, Thanh tra Chính phủ, Đà Nẵng, STC Bình Phước, UBND Tây Ninh, UBND Tuyên Quang, STC Phú Yên, CT Bắc Ninh, CT Đà Nẵng, Trung ương Đoàn TNCS HCM, Tổng Công ty Đường sắt VN, STC Bà Rịa- Vũng Tàu, Tổng công ty Lâm nghiệp, Tổng công ty Đầu tư phát triển đường cao tốc Việt Nam, Thanh tra Chính phủ - Phương án 2: Bộ Quốc phòng, STC Cần Thơ, STC Nam Định, | Bộ Tài chính lựa chọn Phương án 2. Lý do: Phương án 2 (thu theo giá tại thời điểm cũ (đã quy định cứng trong Luật) + tiền tương đương chậm nộp thì hợp lý hơn là khi chuyển nhượng, góp vốn người sử dụng đất sẽ xác định lại giá trị quyền sử dụng đất theo mặt bằng giá tại thời điểm chuyển nhượng, góp vốn (theo quy định của pháp luật hiện hành (tại Nghị định số |

| | | | |
|---|---------|---|---|
| | | <p>STC Phú Thọ, STC Quảng Ninh, STC Sơn La, STC Thái Bình, STC Thanh Hóa, STC Tiền Giang, STC Vĩnh Long, STC Vĩnh Phúc, STC Yên Bái, TCT CN Tàu Thủy, Thanh tra Bộ Tài chính, Đắc Lắc, Điện Biên, STC Bắc Kạn, STC Long An, Bộ GTVT, CT Quảng Nam, Hội Phụ nữ Việt Nam, Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam, CT Quảng Ninh, CT Thái nguyên, CT Nam Định, CT Cao Bằng, CT Quảng Nam, CT Thanh Hóa, CT Đồng Tháp, CT Lai Châu, CT Điện Biên, CT Đắc Nông, CT Ninh Thuận, CT Lạng Sơn, CT Kiên Giang, STC Thừa Thiên- Huế, Bộ Công thương, Ủy ban dân tộc Trung ương, STC Hải Phòng, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam</p> | <p>45/2014/NĐ-CP, được sửa đổi ở Nghị định 123/2017/NĐ-CP) thì: Đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người chuyển nhượng phải nộp đủ số tiền đã được miễn, giảm vào ngân sách nhà nước <i>theo giá đất tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất.</i>)</p> |
| | | <p>CT Bắc Ninh: Tại điểm b khoản 7 đề nghị sửa thành: "<i>Trường hợp số tiền thuê đất đã được miễn, giảm không tính vào giá chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng tiếp tục thực hiện dự án thì người nhận chuyển nhượng tiếp tục được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đầu tư cho thời gian còn lại của dự án và không phải làm thủ tục giảm tiền thuê đất.</i>"</p> | <p>Tiếp thu.</p> |
| | | <p>STC TPHCM: Tại Khoản 7 có quy định cụ thể quy định tại điểm b khoản 3 Điều.33 Luật Đất đai và tại điểm a khoản 7 có đưa ra 02 phương án. Tuy nhiên, sau khi rà soát, Sở Tài chính TPHCM nhận thấy cả Điều 33 Luật Đất đai không giao Chính phủ quy định chi tiết. Do đó, kiến nghị không quy định Khoản 7 của dự thảo (<i>tương tự Khoản 12 Điều 17 dự thảo</i>).</p> | <p>Tại Điều 33 Luật Đất đai không giao Chính phủ quy định chi tiết. Tuy nhiên, Bộ Tài chính nhận thấy trường hợp không quy định thì có thể dẫn đến lợi dụng việc miễn, giảm đối với dự án, sau đó thực hiện chuyển nhượng dự án, gây thất thoát ngân sách nhà nước. Do vậy, Bộ Tài chính trình Chính phủ về nội dung này. Trường hợp Chính phủ lựa chọn phương án nào thì sẽ theo quyết định của Chính phủ.</p> |
| 8 | Khoản 8 | <p>Cục Thuế Bắc Ninh: Đề nghị sửa khoản 8 thành: "<i>8. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và đang trong thời gian được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất khi thực hiện chuyển đổi mô hình hoạt động; chia tách, sáp nhập, hợp nhất hoặc cổ phần hóa theo quy định của pháp luật thì tổ chức kinh tế sau khi chuyển đổi hoặc cổ phần hóa tiếp tục được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại nếu tiếp tục sử dụng đất vào đúng mục đích đã được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật trước khi chuyển đổi mô hình</i></p> | <p>Đề nghị giữ như dự thảo do hiện tại Luật Đất đai và Nghị định quy định chi tiết Luật Đất đai chưa có nội dung này. Trường hợp tại Nghị định quy định chi tiết Luật Đất đai bổ sung nội dung này thì Bộ Tài chính sẽ bổ sung cho phù hợp</p> |

| | | | |
|---|---------|--|--|
| | | <i>hoạt động hoặc cơ phân hóa.</i> " | |
| 9 | Khoản 9 | <p>CT, STC Nam Định: Tại khoản 9 dự thảo quy định: "<i>Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện 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 theo quy định ...</i>" Đề nghị dự thảo nêu rõ: trường hợp không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại văn bản pháp luật nào?</p> <p>- Tại điểm a khoản 9 dự thảo quy định: "<i>... Số tiền thuê đất được miễn, giảm phải thu hồi được tính theo giá đất tại Bảng giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tính tại thời điểm có quyết định cho thuê đất cộng (+) với khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ. Người sử dụng đất không phải hoàn trả số tiền được miễn, giảm theo địa bàn ưu đãi đầu tư;</i>"</p> <p>Đề nghị sửa lại như sau: "<i>Số tiền thuê đất được miễn, giảm phải thu hồi được tính theo giá đất tại Bảng giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tính tại thời điểm có quyết định cho thuê đất cộng (+) với khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ. Người sử dụng đất không phải hoàn trả số tiền được miễn, giảm theo địa bàn ưu đãi đầu tư.</i>"</p> <p>Lý do: Để phù hợp với quy định tại khoản 10 Điều 38.</p> <p>UBND Hòa Bình: Tại điểm c khoản 9 Điều 38: Đề nghị bổ sung mẫu báo cáo.</p> <p>Tập Đoàn Than Khoáng sản Việt Nam: đề nghị làm rõ <i>Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện 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 theo quy định</i>" thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền là cơ quan nào</p> <p>- Cục CST: Việc thiết kế nội dung về thủ tục, quy trình thu hồi tiền thuê đất đã nộp tại khoản này là chưa phù hợp với tên Điều. Theo đó, đề nghị cân nhắc chỉ quy định chung, mang tính nguyên tắc như Khoản 7 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính</p> | <p>- Phạm vi dự thảo Nghị định chỉ quy định xử lý đối với trường hợp không đáp ứng điều kiện miễn, giảm tiền thuê đất. Việc xác định điều kiện miễn, giảm tiền thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật liên quan và thuộc trách nhiệm của các cơ quan chức năng của địa phương; nội dung này đã được quy định tại khoản 3 Điều 39 dự thảo Nghị định.</p> <p>- Tiếp thu ý kiến này tại dự thảo Nghị định.</p> <p>- Tiếp thu rà soát tại dự thảo Nghị định.</p> <p>Đề nghị giữ như dự thảo do cơ quan nhà nước có thẩm quyền là nhiều cơ quan theo chức năng, nhiệm vụ được Chính phủ giao: như thanh tra, kiểm toán</p> <p>Đề nghị giữ như dự thảo do quy định như dự thảo Nghị định nhằm đảm bảo tính đồng bộ, dễ tra cứu.</p> |

| | | | |
|----|----------|---|--|
| | | phù. | |
| | | UBND Bạc Liêu, STC Thái Bình, STC Quảng Ninh: Tại điểm c khoản 9, kiến nghị sửa thành: " <i>c) Cơ quan Thuế thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn, giảm sau khi báo cáo và được Ủy ban nhân dân cùng cấp chấp thuận</i> " | - Tiếp thu. |
| | | CT, STC Quảng Ninh: Đề nghị sửa như sau: " <i>9. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo chức năng, nhiệm vụ chuyên môn phát hiện người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền thuê đất nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm</i> " | Đề nghị giữ như dự thảo do việc phát hiện người sử dụng đất không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm ngoài các cơ quan có chuyên môn theo lĩnh vực quản lý nhà nước thì còn có các cơ quan có thẩm quyền khác. |
| | | CT Cao Bằng: Tại điểm a quy định người sử dụng đất không phải hoàn trả số tiền được miễn, giảm theo địa bàn ưu đãi đầu tư. Đề nghị quy định rõ trường hợp nào không phải hoàn trả số tiền được miễn, giảm theo địa bàn ưu đãi đầu tư. | Đã tiếp thu bỏ quy định này tại dự thảo |
| 10 | Khoản 10 | STC Thái Bình: Đề nghị bổ sung như sau: " <i>10. Không áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất sử dụng để thanh toán dự án BT.</i> " | Đề nghị giữ như dự thảo do pháp luật hiện hành về đầu tư theo hình thức đối tác công tư đã không còn quy định phương thức đầu tư theo hình thức Hợp đồng BT nữa. |
| | | UBND Hòa Bình: Tại khoản 10 Điều 39: Đề nghị nêu rõ các trường hợp sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ; quy định các trường hợp cụ thể. | - Tiếp thu rà soát tại dự thảo Nghị định. |
| 11 | Khoản 11 | - Phương án 1: STC Gia Lai, STC Hải Dương, STC Hậu Giang, STC Ninh Bình, STC Quảng Trị, STC Sơn La, STC TP HCM, TCT CN Tàu Thủy, Thanh tra Chính phủ, Thanh tra Bộ Tài chính, Hà Giang, STC Phú Yên, Bộ GTVT, Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam, STC Thừa Thiên- Huế, Tổng công ty Đầu tư phát triển đường cao tốc Việt Nam, Tập đoàn Dầu khí, Thanh tra Chính phủ - Phương án 2: Nghệ An, CT Bắc Kạn, CT Cà Mau, STC Bắc Ninh, STC Bến Tre, STC Cần Thơ, STC Kiên Giang, STC Lai Châu, STC Lâm Đồng, STC Nam Định, STC Phú Thọ, STC Quảng Ninh, STC Thái Bình, STC Thanh Hóa, STC Tiền Giang, STC Vĩnh Long, STC Yên Bái, Bình Thuận, Lạng Sơn, Đắk Lắk, Đà Nẵng, Đắk Nông, Điện Biên, Hòa Bình, STC Bắc Kạn, STC Bình | Bộ Tài chính lựa chọn Phương án 2. Lý do: Phương án này phù hợp với quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về thuế tiêu thụ đặc biệt. |

| | | | |
|----|------------------------------------|---|---|
| | | Định, STC Bình Phước, Bạc Liêu, UBND Lào Cai, UBND Sóc Trăng, UBND Tây Ninh, UBND Tuyên Quang, STC Long An, CT Bắc Ninh, CT Đà Nẵng, CT Quảng Nam, Bộ Quốc phòng, Hội Phụ nữ Việt Nam, Trung ương Đoàn TNCS HCM, CT Quảng Ninh, CT Thái Nguyên, CT Nam Định, CT Cao Bằng, CT Thanh Hóa, CT Đồng Tháp, CT Lai Châu, CT Điện Biên, CT Đắk Nông, CT Ninh Thuận, CT Lạng Sơn, CT Kiên Giang, UBND Trà Vinh, Kiểm toán Nhà nước. | |
| | | STC Vĩnh Phúc: Cần nghiên cứu để lựa chọn cho phù hợp với quy định của Luật đầu tư và các Luật khác có liên quan, đảm bảo không được quy định loại trừ các quy định của Luật. | Tiếp thu rà soát để đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật đầu tư và pháp luật khác có liên quan. |
| 12 | Khoản 12 | UBND Hòa Bình: Đề nghị nêu rõ các dự án khai thác tài nguyên có các nhà máy chế biến và các công nghệ phụ trợ. Diện tích đối với nhà máy chế biến và các công nghệ phụ trợ này có được miễn không? Tập Đoàn Than Khoáng sản Việt Nam: tại khoản 12 quy định “ <i>Không áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất đối với dự án khai thác tài nguyên khoáng sản</i> ”. Đề nghị làm rõ khái niệm dự án khai thác tài nguyên khoáng sản được hiểu là những khu vực nào trong định nghĩa về đất quy định tại Luật Đất đai (Điều 205) nêu trên. Ngoài ra, đề nghị bỏ khoản này bởi Điều 39, 40 đã quy định rõ các trường hợp của Luật. Như vậy, việc quy định một số trường hợp không áp dụng miễn giảm sẽ không đầy đủ và không mang tính nguyên tắc chung. Đồng thời, tại khoản 2 Điều 157 có quy định trường hợp miễn, giảm khác sau khi có ý kiến đồng ý của UBTVQH. | Tiếp thu rà soát tại dự thảo Nghị định. |
| 13 | Khoản 13 | CT Thanh Hóa, Cục Thuê Kiên Giang: Tại khoản 13 không cần quy định vì đã được quy định tại 10 Điều 17 Nghị định này. | Đề nghị giữ như dự thảo do để thực hiện được nội dung nêu tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai thì các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chỉ được Chính phủ quy định sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Trường hợp Ủy ban Thường vụ Quốc hội đồng ý mới trình Chính phủ quy định (tại một Nghị định mới). |
| | Điều 39. Miễn tiền thuê đất | | Tiếp thu rà soát dự thảo Nghị định để đảm bảo thống nhất. |
| | | - Bộ Tư pháp (tại cuộc họp trực tuyến Chính phủ ngày 20/5/2024): Đề nghị Bộ Tài chính rà soát các trường hợp đang được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo các văn bản dưới luật: ND, QĐ của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ (như trường hợp Ngân hàng chính sách XH, xã hội hóa) để đưa vào dự thảo Nghị định vì Luật Đất đai giao CP quy định trường hợp khác sau khi báo cáo | Để thực hiện được nội dung nêu trên, Bộ Tài chính đã trình Chính phủ trước mắt, giao Bộ Tài chính có Công văn gửi các Bộ, ngành để báo cáo, đề xuất các trường hợp khác cần phải có ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng đất (nếu có), gửi Bộ Tài chính để tổng hợp báo cáo Chính |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>UBTVQH; đồng thời phải rà soát đề quy định chuyên tiếp trong thời gian chưa có quy định cụ thể đối với những trường hợp miễn khác theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai.</p> <p>Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà: Đề nghị Bộ Tài chính rà soát và đưa vào dự thảo Nghị định về chuyên tiếp đối với những trường hợp đang được miễn, giảm để tránh xáo trộn chính sách; giao Bộ TN&MT rà soát để đảm bảo mức miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không thấp hơn mức hiện hành.</p> | <p>phù, UBTVQH. Trường hợp UBTVQH đồng ý mới trình Chính phủ quy định (tại một Nghị định mới). Đồng thời, trình Chính phủ hoàn thiện khoản 4, khoản 7 Điều 18, khoản 2, khoản 4 Điều 39 dự thảo Nghị định cho phù hợp.</p> <p>Đồng thời, tiếp thu ý kiến tham gia, để tránh xáo trộn trong thời gian chưa có chính sách mới, Bộ Tài chính trình Chính phủ 02 Phương án:</p> <p>+ Phương án 1: Quy định bổ sung tại khoản 7 Điều 50, khoản 19 Điều 51 dự thảo nội dung: <i>Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định, quyết định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện theo quy định, quyết định đó cho đến khi Chính phủ có quy định mới về việc này sau khi xin ý kiến của Ủy ban Thường vụ Quốc hội theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai và khoản 4 Điều 18, khoản 7 Điều 19 Nghị định này.</i></p> <p>+ Phương án 2: Không quy định.</p> <p>Tại dự thảo Nghị định đang quy định theo Phương án 1 theo chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà. Tuy nhiên, tại Luật Đất đai năm 2024 không giao Chính phủ quy định chuyên tiếp về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.</p> |
| | <p>Bộ VH TT&DL: Đề nghị bổ sung quy định trường hợp miễn tiền thuê đất đối với sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp của các tổ chức sự nghiệp công lập (theo Điều 110 của Luật đất đai).</p> | <p>Luật Đất đai quy định đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, trường hợp có nhu cầu thì được được lựa chọn chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | | năm và được giảm tiền thuê đất theo quy định tại Điều 40 dự thảo Nghị định nếu thuộc lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư. |
| Bộ GTVT: Đề nghị nghiên cứu, bổ sung vào dự thảo Nghị định quy định về việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với dự án PPP thuộc lĩnh vực giao thông vận tải trong toàn bộ thời gian thực hiện hợp đồng dự án. | | Trong quá trình xây dựng nghị định, Bộ Tài chính đã nghiên cứu, xem xét quy định tại pháp luật đầu tư về dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư. Tuy nhiên, qua rà soát thì những dự án này không phát sinh các trường hợp được miễn, giảm tiền thuê đất. Do đó, Bộ Tài chính đã đề nghị các cơ quan như Bộ Giao thông vận tải, Bộ Kế hoạch và Đầu tư ... nhận diện rõ các trường hợp cần miễn, giảm tiền thuê đất theo pháp luật đầu tư về dự án đầu tư; trên cơ sở đó sẽ báo cáo cấp có thẩm quyền quy định cho phù hợp. |
| Bộ NNPTNT: đề nghị rà soát khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai 2024 để quy định đầy đủ các trường hợp được miễn tiền thuê đất. | | Tiếp thu, bổ sung thêm khoản các nội dung về miễn tiền thuê đất tại dự thảo cho đầy đủ như: bổ sung điểm c, g khoản 1, khoản 4 Điều 39 |
| Hiệp hội Bất động sản Việt Nam: Đề nghị xem xét giữ nguyên mức ưu đãi đầu tư đối với các dự án thuộc Danh mục ưu đãi đầu tư, đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn (quy định tại Luật Đầu tư) theo quy định pháp luật trước đây. | | Tại dự thảo Nghị định quy định theo hướng miễn là miễn cho toàn bộ thời gian thuê đất; giảm là giảm theo tỷ lệ % tương ứng với số năm được giảm; đồng thời các mức giảm đã được thiết kế tương đương với mức giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai năm 2013 |
| Bộ KH&ĐT: - Đề nghị Bộ Tài chính bổ sung quy định miễn tiền thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất xây dựng kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ, đường sắt theo phương thức PPP (trừ các hạng mục thuộc công trình giao thông đường bộ, đường sắt mà có thể xác định được tiền thuê đất, như trạm thu phí, nhà ga...) - Đề nghị Bộ Tài chính nghiên cứu, bổ sung quy định miễn tiền thuê đất đối với trường hợp dự án sử dụng đất xây dựng nhà ở cho công nhân của các khu công nghiệp theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, chủ đầu tư không được tính chi phí về tiền thuê đất vào giá cho thuê (như đã quy định tại Nghị định số | | - Tiếp thu, Bộ Tài chính đã bổ sung khoản 4 Điều 39 dự thảo Nghị định " <i>4. Việc miễn tiền thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai thực hiện theo quy định của Chính phủ về ưu đãi đầu tư đối với lĩnh vực đầu tư theo phương thức đối tác công tư.</i> Đồng thời, đã có văn bản đề nghị các Bộ chuyên ngành đề xuất cụ thể lĩnh vực, ưu đãi miễn, giảm để có căn cứ báo cáo Chính phủ. - Tại điểm b khoản 1 Điều 39 dự thảo đã có quy định: miễn tiền thuê đất đối với Sử dụng đất để thực hiện dự |

| | | | |
|---|---------|---|--|
| | | 46/2014/NĐ-CP). | án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; |
| | | <p>VCCI (tại cuộc họp trực tuyến Chính phủ ngày 20/5/2024): Đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian XDCB (miễn tiền thuê đất cho một số năm) vì thời gian đầu này doanh nghiệp còn khó khăn.</p> <p>Bộ TN&MT báo cáo (tại cuộc họp trực tuyến Chính phủ ngày 20/5/2024): Luật Đất đai năm 2024 không quy định thể nào là miễn, thể nào là giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.</p> <p>PTTgCP Trần Hồng Hà: Thống nhất với nội dung này của Bộ Tài chính, VCCI không nên đề xuất trái đi.</p> | - Miễn và giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là 02 quy định tại 02 Điều khác nhau, dự thảo Nghị định đã quy định mức giảm 80% tiền thuê đất trong thời gian XDCB, vì vậy trường hợp có đề xuất VCCI nên đề xuất mức giảm, không nên đề xuất miễn một số năm như quy định cũ. |
| 1 | Khoản 1 | <p>UBND Hoà Bình: Tại điểm b khoản 1 Điều 40 quy định "Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp" đề nghị sửa thành "Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, phục vụ cho công nhân làm việc trong khu công nghiệp".</p> <p>Bộ GTVT: Đề nghị bổ sung thêm vào điểm a khoản 1 Điều 39 như sau: "a) Sử dụng đất sản xuất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số tại các địa bàn (vùng) kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn" để bảo đảm phù hợp với Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất tại khoản 13 Điều 38: "Địa bàn (vùng) có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn quy định tại Điều 17, Điều 18 Nghị định này là thôn, xã, huyện theo quy định hoặc Quyết định của Chính phủ, Thủ tướng chính phủ hoặc của cơ quan, người được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao, phân cấp, ủy quyền"</p> <p>Bộ GTVT (bổ sung) Đề nghị Bộ Tài chính nghiên cứu, xem xét bổ sung điểm c khoản 1 Điều 402 và bổ sung vào Điều 39 quy định về miễn tiền thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất xây dựng kết cấu hạ tầng cảng hàng không, sân bay; sử dụng đất xây dựng cơ sở, công trình cung cấp dịch vụ hàng không như ý kiến của Bộ GTVT tại văn bản số 4402/BGTVT-TC ngày 25/04/2024.</p> <p>Tổng Công ty Cà Phê: đề nghị bổ sung thêm đối tượng miễn tiền thuê đất là đồng bào thiểu số nhận khoán, nông trường viên, hộ</p> | <p>- Rà soát quy định để đảm bảo phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai.</p> <p>Tiếp thu rà soát dự thảo Nghị định để đảm bảo thống nhất.</p> <p>Tiếp thu, đã bổ sung tại điểm g khoản 1 Điều 39 về miễn tiền sử dụng đất với g) Sử dụng đất xây dựng kết cấu hạ tầng cảng hàng không, sân bay không có mục đích kinh doanh; đất xây dựng cơ sở, công trình cung cấp dịch vụ hàng không không có mục đích kinh doanh.</p> <p>Đề nghị giữ như dự thảo do Nghị định này chỉ quy định chi tiết các nội dung được Luật giao. Tại Điều 157 Luật</p> |

| | | | |
|---|---------|--|---|
| | | <p>nông trường viên ký hợp đồng nhận khoán của doanh nghiệp ký hợp đồng thuê đất trực tiếp với UBND tỉnh.</p> <p>Lý do: tạo điều kiện thuận lợi, giảm bớt chi phí trong sản xuất nông nghiệp của người lao động nhận khoán của các công ty, nông trường nhà nước. Tại điểm d khoản 1: đề nghị bổ sung thêm đối tượng được miễn giảm là các công ty, nông trường Nhà nước. Lý do: nhằm đảm bảo công bằng giữa các bên tham gia sản xuất kinh doanh trong lĩnh vực nông nghiệp</p> | <p>Đất đai không có đối tượng là công ty, nông trường Nhà nước hoặc đồng bào thiểu số nhận khoán, nông trường viên, hộ nông trường viên ký hợp đồng nhận khoán của doanh nghiệp ký hợp đồng thuê đất trực tiếp với UBND tỉnh</p> |
| | | <p>Ngân hàng Chính sách XH, STC Yên Bái: Đề nghị quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cần quy định rõ việc miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất đang thực hiện đối với các trường hợp khác; Đề nghị bổ sung tiết g khoản 1 Điều 39 “<i>Sử dụng đất xây trụ sở hoạt động Ngân hàng Chính sách xã hội các cấp</i>”.</p> | <p>Đề nghị giữ như dự thảo do tại Luật Đất đai 2024 không quy định cụ thể từng cơ quan, đơn vị được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Trường hợp miễn, giảm khác phải Chính phủ chỉ quy định khi UBTVQH đồng ý. Do vậy, đề nghị tổng hợp NIICSXH để báo cáo UBTVQH đồng ý trước khi quy định.</p> |
| | | <p>Tập đoàn Điện lực:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bổ sung đối tượng miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng đập, đất cơ mặt nước của các nhà máy thủy điện đa mục tiêu. - Bổ sung đối tượng miễn tiền thuê đất đối với diện tích mà đất tổ chức, doanh nghiệp xây dựng nhà ở cho người lao động. | <p>Tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai không quy định về miễn, giảm tiền thuê đất đối với trường hợp này.</p> |
| 2 | Khoản 2 | <p>STC Hà Tĩnh: Tại khoản 2, Điều 39 của Dự thảo: “2. Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được hưởng cả miễn và giảm tiền thuê đất tại Nghị định này hoặc các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan thì được miễn tiền sử dụng đất.” đề nghị sửa thành “2. Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được hưởng cả miễn và giảm tiền thuê đất tại Nghị định này hoặc các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan thì được miễn tiền thuê đất.”.</p> | <p>- Tiếp thu.</p> |
| | Khoản 4 | <p>Bộ Giao thông vận tải: Tại khoản 4 Điều 39 Dự thảo Nghị định quy định: “Việc miễn tiền thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai thực hiện theo quy định của Chính phủ về ưu đãi đầu tư đối với lĩnh vực đầu tư theo phương thức đối tác công tư”. Tuy nhiên, hiện nay Điều 79 Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP) quy định:</p> | <p>Tiếp thu, Bộ Tài chính đã có Công văn đề nghị các Bộ chuyên ngành đề xuất cụ thể các dự án trong lĩnh vực PPP thực hiện miễn giảm (trường hợp nào miễn, trường hợp nào giảm, mức giảm); trên cơ sở đó sẽ tiếp tục báo cáo Chính phủ xem xét, quyết định</p> |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | <p>“Nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án PPP được hưởng các ưu đãi về thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật về thuế, đất đai, đầu tư và quy định khác của pháp luật có liên quan”; 1 Khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai quy định: “Chính phủ quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chưa được quy định tại khoản 1 Điều này sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội”. 2 Theo quy định tại tiết c1 điểm c khoản 1 Điều 40 dự thảo Nghị định, dự án sử dụng đất xây dựng kết cấu hạ tầng cảng hàng không, sân bay; dự án sử dụng đất xây dựng cơ sở, công trình cung cấp dịch vụ hàng không thuộc trường hợp được giảm 50% tiền thuê đất hằng năm trong thời gian 5 năm. 2 bên cạnh đó, điểm g khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024 đã có quy định “sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư” thuộc trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Do vậy, để tránh vướng mắc khi thực hiện, dự thảo Nghị định cần có quy định cụ thể đối với việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với dự án PPP, tránh việc dẫn chiếu đến các văn bản quy phạm pháp luật, quy định khác. Trên cơ sở đó, đề nghị bỏ khoản 4 Điều 39 nêu trên và bổ sung quy định chi tiết về việc miễn tiền thuê đất đối với dự án PPP vào Điều 39 của Dự thảo Nghị định.</p> | |
| | | <p>Bộ KH&ĐT, Bộ GTVT, Bộ Tư pháp (tại cuộc họp trực tuyến Chính phủ ngày 20/5/2024): Đề nghị bổ sung miễn, giảm đối với trường hợp sử dụng đất tham gia dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP).</p> | <p>- Để có căn cứ quy định chi tiết, Bộ Tài chính đã có văn bản gửi các Bộ đề nghị các Bộ rà soát và đề xuất bằng văn bản việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư trong các lĩnh vực cụ thể thuộc trách nhiệm quản lý theo chức năng nhiệm vụ và gửi về Bộ Tài chính để tổng hợp hoàn thiện dự thảo Nghị định.</p> <p>- Do chưa đủ cơ sở để quy định chi tiết nội dung này nên Bộ Tài chính đã quy định tại khoản 4 Điều 39, khoản 5 Điều 40 dự thảo Nghị định theo hướng dẫn chiếu việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án PPP thực hiện theo pháp luật về đầu tư theo hình</p> |

| | | | |
|------------------------------------|---------|---|--|
| | | | thức PPP. |
| Điều 40. Giảm tiền thuê đất | | | |
| | | Bộ KH&ĐT, Bộ GTVT, Bộ Tư pháp (tại cuộc họp trực tuyến Chính phủ ngày 20/5/2024): Đề nghị bổ sung miễn, giảm đối với trường hợp sử dụng đất tham gia dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP). | <p>- Để có căn cứ quy định chi tiết, Bộ Tài chính đã có văn bản gửi các Bộ đề nghị các Bộ rà soát và đề xuất bằng văn bản việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư trong các lĩnh vực cụ thể thuộc trách nhiệm quản lý theo chức năng nhiệm vụ và gửi về Bộ Tài chính để tổng hợp hoàn thiện dự thảo Nghị định.</p> <p>- Do chưa đủ cơ sở để quy định chi tiết nội dung này nên Bộ Tài chính đã quy định tại khoản 4 Điều 39, khoản 5 Điều 40 dự thảo Nghị định theo hướng dẫn chiếu việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án PPP thực hiện theo pháp luật về đầu tư theo hình thức PPP.</p> |
| | | <p>VCCI (tại cuộc họp trực tuyến Chính phủ ngày 20/5/2024): Đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian XDCB (miễn tiền thuê đất cho một số năm) vì thời gian đầu này doanh nghiệp còn khó khăn.</p> <p>Bộ TN&MT báo cáo (tại cuộc họp trực tuyến Chính phủ ngày 20/5/2024): Luật Đất đai năm 2024 không quy định thế nào là miễn, thế nào là giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.</p> <p>PTTgCP Trần Hồng Hà: Thống nhất với nội dung này của Bộ Tài chính, VCCI không nên đề xuất trái đi.</p> | <p>- Miễn và giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là 02 quy định tại 02 Điều khác nhau, dự thảo Nghị định đã quy định mức giảm 80% tiền thuê đất trong thời gian XDCB, vì vậy trường hợp có đề xuất VCCI nên đề xuất mức giảm, không nên đề xuất miễn một số năm như quy định cũ.</p> |
| I | Khoản 1 | CT, STC Nam Định: Đề nghị sửa đổi điểm a khoản 1 dự thảo như sau: "... Việc giảm tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản được thực hiện theo dự án gắn với việc Nhà nước cho thuê đất mới (bao gồm cả mở rộng cơ sở sản xuất kinh doanh), chuyển từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang thuê đất, không bao gồm các | Đề nghị giữ như dự thảo. Do nguyên tắc này được kế thừa quy định hiện hành tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP đã thực hiện trong thời gian dài và được chứng minh là đúng đắn, phù hợp. |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>trường hợp đầu tư xây dựng cải tạo, mở rộng cơ sở sản xuất kinh doanh trên diện tích đất đang được nhà nước cho thuê (bao gồm tái canh vườn cây).”</p> | |
| | <p>Tổng Công ty Cà Phê: đề nghị bổ sung thêm đối Tại điểm a khoản 1 dự thảo đối tượng là đất vườn cây đang tái canh được giảm tiền thuê đất nhằm giảm bớt khó khăn cho doanh nghiệp khi diện tích tái canh chưa có sản phẩm để thu.</p> | <p>Đề nghị Đề nghị giữ như dự thảo do Nghị định này chỉ quy định chi tiết các nội dung được Luật giao. Tại Điều 157 Luật Đất đai không quy định giảm tiền thuê đất cho đất vườn cây đang tái canh</p> |
| | <p>STC Yên Bái: Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “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 khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai. Việc miễn tiền thuê đất được ghi trong quyết định cho thuê đất. Người sử dụng đất được miễn tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền thuê đất. Trong quá trình thực hiện, cơ quan tài nguyên và môi trường định kỳ kiểm tra, rà soát, xác định việc đáp ứng các điều kiện về ưu đãi miễn tiền thuê đất, nếu phát hiện người đã được miễn tiền thuê đất không đáp ứng điều kiện để được miễn thì phải báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi việc miễn tiền thuê đất và chuyển thông tin cho cơ quan thuế để phối hợp tính, thu nộp tiền thuê đất”.</p> | <p>Tại dự thảo đã quy định trách nhiệm của cơ quan tài nguyên và môi trường trong việc thống kê, tổng hợp các trường hợp được miễn tiền thuê đất. Việc miễn tiền thuê đất được ghi trong quyết định cho thuê đất không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này.</p> |
| | <p>Bộ Quốc phòng: Đề nghị nghiên cứu bổ sung vào sau điểm d khoản 1 như sau: “đ. Giảm 30% tiền thuê đất hàng năm trong toàn bộ thời gian thuê đất đối với diện tích không phải đất quốc phòng an ninh cho mục đích quốc phòng an ninh của doanh nghiệp quân đội, công an”</p> | <p>- Tiếp thu.</p> |
| | <p>Bộ GTVT: Đề nghị nghiên cứu, xem xét bãi bỏ tiết c1 điểm c khoản 1 Điều 40 và bổ sung vào Điều 39 quy định về miễn tiền thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất xây dựng kết cấu hạ tầng cảng hàng không, sân bay; sử dụng đất xây dựng cơ sở, công trình cung cấp dịch vụ hàng không.</p> | <p>Đề nghị giữ như dự thảo vì quy định tại tiết c1 điểm c khoản 1 Điều 40 là phù hợp với quy định tại Điều 208 Luật Đất đai. Theo đó, Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với đất xây dựng các hạng mục thuộc kết cấu hạ tầng cảng hàng không và công trình dịch vụ hàng không, dịch vụ phi hàng không</p> |
| | <p>Hiệp hội Bất động sản Việt Nam: Đề nghị xem xét giữ nguyên mức ưu đãi đầu tư đối với các dự án thuộc Danh mục ưu đãi đầu tư, đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn (quy định tại Luật Đầu tư) theo quy định pháp luật trước đây.</p> | <p>Tại dự thảo Nghị định quy định theo hướng miễn là miễn cho toàn bộ thời gian thuê đất; giảm là giảm theo tỷ lệ % tương ứng với số năm được giảm; đồng thời các mức giảm đã được thiết kế tương đương với mức giảm</p> |

| | | | |
|--|---------|--|--|
| | | | tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai năm 2013 |
| | | <p>Bộ KH&ĐT: Đề nghị Bộ Tài chính nghiên cứu:</p> <p>(1) Giảm 100% tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt;</p> <p>(ii) Bộ quy định Danh mục địa bàn được hưởng ưu đãi tiền thuê đất chỉ áp dụng đối với địa bàn có địa giới hành chính cụ thể (địa bàn cấp huyện); do quy định này chưa thống nhất với danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư quy định tại Nghị định số 31/2021/NĐ-CP</p> | <p>Đề nghị được giữ như dự thảo đề cân đối với các quy định hiện hành đang thực hiện tại.</p> <p>Tiếp thu, quy định Danh mục địa bàn được hưởng ưu đãi tiền thuê đất chỉ áp dụng đối với địa bàn có địa giới hành chính cụ thể và thực hiện theo pháp luật đầu tư</p> |
| 3 | Khoản 3 | <p>Cục Thuế Bắc Ninh: Đề nghị sửa thành: “3. <i>Thẩm quyền xác định và quyết định số tiền thuê đất được giảm thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 41 Nghị định này.</i>”</p> <p>Bộ KH&ĐT: Khoản 3 Điều 40 quy định: “Thẩm quyền tính và quyết định số tiền thuê đất được giảm thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 42 Nghị định này”. Vì vậy, đề nghị Bộ Tài chính bổ sung quy định cụ thể về thẩm quyền quyết định số tiền thuê đất được giảm tại khoản 2 Điều 42 dự thảo Nghị định</p> | <p>Tiếp thu rà soát để đảm bảo phù hợp.</p> <p>Tiếp thu, chỉnh sửa lỗi kỹ thuật soạn thảo “Thẩm quyền tính và quyết định số tiền thuê đất được giảm thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 41 Nghị định này”</p> |
| 4 | Khoản 4 | <p>STC Long An: Tại Khoản 4 Điều 40, đề nghị điều chỉnh từ “miễn” thành từ “giảm”, cụ thể: “<i>Điều 40. Giảm tiền thuê đất ... 4. Việc giảm tiền thuê đất trong các trường hợp khác được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai.</i>”</p> | Tiếp thu. |
| Điều 41. Trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền thuê đất | | <p>UBND Hòa Bình: Đề nghị quy định rõ cơ quan tham mưu trình cấp có thẩm quyền về việc xác định đối tượng được miễn tiền thuê đất.</p> | Việc xác định đối tượng được miễn tiền thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành, thuộc trách nhiệm của các cơ quan chức năng địa phương. Dự thảo Nghị định này chỉ quy định về việc miễn, mức giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với từng đối tượng theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai và phạm luật khác có liên quan. |
| 1 | Khoản 1 | <p>STC Bến Tre: Đề nghị đổi cơ quan Tài nguyên và Môi trường thành cơ quan thuế, các cơ quan có liên quan cần quy định rõ là những cơ quan nào.</p> <p>STC Yên Bái: Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “1. <i>Trường hợp</i></p> | <p>Tiếp thu rà soát để đảm bảo phù hợp.</p> <p>- Việc miễn tiền thuê đất được ghi trong quyết định cho</p> |

| | | | |
|---|---------|---|---|
| | | <p>được miễn tiền thuê đất thì không thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền thuê đất được miễn theo quy định khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai. Việc miễn tiền thuê đất được ghi trong quyết định cho thuê đất. Người sử dụng đất được miễn tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền thuê đất. Trong quá trình thực hiện, cơ quan tài nguyên và môi trường định kỳ kiểm tra, rà soát, xác định việc đáp ứng các điều kiện về ưu đãi miễn tiền thuê đất, nếu phát hiện người đã được miễn tiền thuê đất không đáp ứng điều kiện để được miễn thì phải báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi việc miễn tiền thuê đất và chuyển thông tin cho cơ quan thuế để phối hợp tính, thu, nộp tiền thuê đất”.</p> <p>CT Cao Bằng: Tại dự thảo quy định người sử dụng đất được miễn tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền thuê đất. Tuy nhiên tại Điều 59 Thông tư 80/2021/TT-BTC của Bộ Tài chính có quy định về thủ tục hồ sơ miễn tiền thuê đất. Đề nghị có hướng dẫn cụ thể nội dung này trong quá trình áp dụng văn bản vào thực tiễn.</p> | <p>thuê đất không thuộc phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị định này. Tuy nhiên, tiếp thu ý kiến này để rà soát đối với quy định tại dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai.</p> <p>Quy định tại dự thảo là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai “<i>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</i>”</p> |
| 2 | Khoản 2 | <p>UBND Lạng Sơn: Đề nghị chỉnh sửa, bổ sung điểm b thành: “<i>Chi cục trưởng chi cục thuế, chi cục thuế khu vực ban hành quyết định giảm tiền thuê đất đối với người thuê đất là hộ gia đình, cá nhân thuê đất</i>”. Lý do: để thống nhất với quy định tại điểm b khoản 7 Điều 19 của Dự thảo.</p> | <p>Tiếp thu ý kiến này tại dự thảo Nghị định.</p> |
| <p>Mục 3 THU, NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT</p> | | | |
| Điều 42. Trình tự, thủ tục tính tiền thuê đất | | | |
| 2 | Khoản 2 | <p>CT, STC Nam Định: Tại khoản 2 dự thảo quy định: “<i>Hàng năm cơ quan thuế thông báo nộp tiền thuê đất trực tiếp cho người phải nộp tiền thuê đất để thực hiện việc thu, nộp trong thời gian ổn định tiền thuê đất. Trường hợp căn cứ tính tiền thuê đất có thay đổi thì phải xác định lại tiền thuê đất phải nộp, sau đó thông báo cho người có nghĩa vụ thực hiện.</i>” Đề nghị sửa đổi lại như sau: “<i>Hàng năm cơ quan thuế thông báo nộp tiền thuê đất trực tiếp cho người phải nộp tiền thuê đất để thực hiện việc thu, nộp trong thời gian ổn</i></p> | <p>- Nội dung này dự thảo Nghị định chỉ quy định về nguyên tắc phải tính tại tiền thuê đất khi căn cứ tính tiền thuê đất thay đổi còn trình tự, thủ tục xác định tiền thuê đất nói chung, trong đó có việc cơ quan thuế căn cứ Phiếu chuyển thông tin của cơ quan tài nguyên và môi trường để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đã được quy định cụ thể tại dự thảo Nghị định.</p> |

| | | | |
|--|---------|--|---|
| | | <i>định tiền thuê đất. Trường hợp căn cứ tính tiền thuê đất có thay đổi thì cơ quan thuế căn cứ Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường để xác định lại tiền thuê đất phải nộp, sau đó thông báo cho người có nghĩa vụ thực hiện.”</i> | |
| | | Bộ VHTT&DL: Tại điểm a khoản 2 đề nghị bổ sung đối tượng “ <i>đơn vị sự nghiệp công lập</i> ” | Đã được quy định tại dự thảo Nghị định |
| | | Kiểm toán Nhà nước: Đề nghị sửa khoản 2 Điều 42 dự thảo như sau: “ <i>Hàng năm cơ quan thuế thông báo nộp tiền thuê đất trực tiếp cho người phải nộp tiền thuê đất để thực hiện việc thu, nộp trong thời gian ổn định tiền thuê đất. Trường hợp căn cứ tính tiền thuê đất có thay đổi thì cơ quan thuế căn cứ phiếu Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển đến để xác định lại tiền thuê đất phải nộp, sau đó thông báo cho người phải nộp tiền thuê đất.</i> ” | Tiếp thu để rà soát lại quy định tại dự thảo cho phù hợp. |
| 3 | Khoản 3 | CT Bắc Ninh: Đề nghị sửa thành: “ <i>3. Sau thời kỳ ổn định tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai, cơ quan thuế phối hợp với cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện việc xác định và thông báo cho người thuê đất thực hiện điều chỉnh lại tiền thuê đất cho thời kỳ ổn định tiếp theo theo quy định của pháp luật tại thời điểm điều chỉnh. Trường hợp thông tin địa chính (vị trí, đoạn đường, khu vực...) của kỳ ổn định tiếp theo có sự thay đổi thì cơ quan tài nguyên và môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm chuyển thông tin cho cơ quan thuế làm căn cứ xác định đơn giá thuê đất theo quy định.</i> ” | Tiếp thu. |
| Điều 43. Thu, nộp tiền thuê đất | | UBND Lạng Sơn: đề nghị chỉnh sửa “Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất” thành “Tổ chức đăng ký đất đai”, lý do: để phù hợp với tên gọi quy định tại khoản 2 Điều 136 Luật Đất đai năm 2024 | Tiếp thu, Bộ Tài chính sẽ căn cứ quy định về tên gọi của “Tổ chức đăng ký đất đai” quy định tại khoản 2 Điều 136 Luật Đất đai năm 2024 và được quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai và 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 để quy định phù hợp. Hiện nay |

| | | |
|-------------------------|--|---|
| | | <p>các dự thảo nêu trên đều quy định “Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất” là tên gọi của “Tổ chức đăng ký đất đai”.</p> |
| | <p>UBND Bạc Liêu: Đề nghị bổ sung cách tính năm nộp tiền thuê đất trong trường hợp năm đầu tiên thuê đất, năm kết thúc thuê đất không đủ 12 tháng; trường hợp thời gian thuê đất của tháng thuê đầu tiên, tháng thuê kết thúc không đủ số ngày của 01 tháng.</p> | <p>Tiếp thu.</p> |
| <p>3</p> <p>Khoản 3</p> | <p>Bộ TN&MT (tại cuộc họp trực tuyến Chính phủ ngày 20/5/2024): Giao ngành tài nguyên và môi trường tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất ghi vào quyết định giao đất, cho thuê đất</p> <p>Cục Thuế Bắc Ninh: Tại điểm b đề nghị sửa thành: “b) Trường hợp được nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, thời hạn nộp tiền thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Quá thời hạn nộp tiền thuê đất theo quy định thì người sử dụng đất phải nộp tiền chậm nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Việc cưỡng chế thuế (nếu có) thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.”</p> <p>Tổng Công ty Viễn thông Mobifone: Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá mà người trúng đấu giá đã nộp một phần hoặc toàn bộ tiền thuê đất thì không hoàn trả cho người trúng đấu giá số tiền đã đặt cọc; số tiền đã nộp còn lại được xử lý theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đấu giá tài sản và pháp luật về quản lý thuế.</p> <p>Đề nghị dự thảo làm rõ thêm nội dung không hoàn trả cho người trúng đấu giá số tiền đã đặt cọc liên quan đến trách nhiệm hủy kết</p> | <p>- Luật Đất đai (tại khoản 4 Điều 155) chỉ quy định việc ghi giá đất theo Bảng giá đất vào quyết định giao đất, cho thuê đất; không phải là tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.</p> <p>- Pháp luật về quản lý thuế quy định trách nhiệm của ngành thuế trong việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vì là khoản thu khác của ngân sách nhà nước. Do vậy, việc Bộ Tài chính quy định như dự thảo Nghị định là phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của các cơ quan có liên quan.</p> <p>Tiếp thu.</p> <p>Đề nghị giữ như dự thảo do tại điểm a khoản 3 đã quy định rõ: “Trường hợp người trúng đấu giá <u>không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền thuê đất theo thời hạn quy định tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất</u> thì mới hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Do vậy, tại khoản này không phát sinh trường hợp hủy kết quả trúng đấu giá mà không phải lỗi do bên trúng đấu giá</p> |

| | | | |
|--|--|---|---|
| | | <p>quả trúng đấu giá nếu việc hủy kết quả trúng đấu giá không phải lỗi do bên trúng đấu giá</p> <p>CT Đất Nông: Tại điểm a đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: <i>Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải được quy định cụ thể tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất, <u>Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất</u> theo quy định của pháp luật về đấu giá để người trúng đấu giá thực hiện, nhưng không quá thời hạn phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.</i> <i>Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản hủy <u>Quyết định công nhận</u> kết quả trúng đấu giá mà người trúng đấu giá đã nộp một phần hoặc toàn bộ tiền thuê đất thì không hoàn trả cho người trúng đấu giá số tiền <u>đã đặt cọc</u>; số tiền đã nộp còn lại được xử lý theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đấu giá tài sản và pháp luật về quản lý thuế.</i></p> | Tiếp thu |
| | | <p>Bộ Thông tin và truyền thông: Quy định trình tự, thủ tục tính tiền thuê đất, thu nộp tiền thuê đất (Điều 43,44 dự thảo Nghị định): Hiện nay có một số trường hợp sau khi nhận Quyết định của cấp có thẩm quyền về điều chuyển nguyên trạng cơ sở nhà, đất giữa các Bộ, ngành, địa phương tuy nhiên chưa hoàn thành các thủ tục có liên quan (đăng ký biến động đất đai, chuyển chủ thể trong hợp đồng thuê đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...). Quá trình hoàn thành các thủ tục pháp lý có thể diễn ra trong thời gian dài do cần có nhiều ý kiến của các cơ quan liên quan. Do vậy có thể xảy ra trường hợp đơn vị điều chuyển tài sản đi rồi nhưng do chưa hoàn thành thủ tục giấy tờ, vẫn đứng tên trên hợp đồng thuê đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tương ứng vẫn phải trả tiền thuê đất; bên nhận điều chuyển, nhận chuyển giao đã sử dụng tài sản nhưng do không đứng tên trên giấy tờ do đó không có cơ sở để nộp tiền thuê đất cũng như các nghĩa vụ tài chính liên quan. Vậy đề nghị giải quyết bất cập nêu trên đề nghị tại dự thảo Nghị định có quy định cụ thể đối với trường hợp tổ chức, doanh nghiệp được chuyển giao nguyên trạng cơ sở nhà đất theo quyết định của cấp có thẩm quyền</p> | <p>Đối với trường hợp điều chuyển, Luật Đất đai đã có quy định về đăng ký biến động tại Điều 133 Luật Đất đai. Đối với các trường hợp đơn vị nêu đã điều chuyển tài sản đi rồi nhưng do chưa hoàn thành thủ tục giấy tờ, vẫn đứng tên trên hợp đồng thuê đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tương ứng vẫn phải trả tiền thuê đất; bên nhận điều chuyển, nhận chuyển giao đã sử dụng tài sản nhưng do không đứng tên trên giấy tờ do đó không có cơ sở để nộp tiền thuê đất cũng như các nghĩa vụ tài chính liên quan thì đề nghị nhanh chóng thực hiện thủ tục hành chính về đất đai. Trường hợp vướng mắc đề nghị kiến nghị nội dung này tại Nghị định của Chính phủ về cấp giấy</p> |

| | | | |
|---|--|---|--|
| | | thì bên nhận chuyên giao nếu đã nhận bàn giao, đã quản lý và khai thác đất và tài sản trên đất sẽ phải đóng tiền thuê đất và các nghĩa vụ tài chính khác cả trong trường hợp chưa hoàn thành xong thủ tục liên quan (đăng ký biến động đất đai, chuyển đổi chủ thể trong Hợp đồng thuê đất, giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất). | |
| Chương IV | | | |
| TRÁCH NHIỆM CỦA CƠ QUAN, NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT | | | |
| Mục 1 | | | |
| TRÁCH NHIỆM CỦA CƠ QUAN, NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT TRONG XÁC ĐỊNH VÀ THU NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT | | | |
| Điều 44. Trách nhiệm của cơ quan và người sử dụng đất | UBND Lạng Sơn: đề nghị chỉnh sửa “Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất” thành “Tổ chức đăng ký đất đai”, lý do: để phù hợp với tên gọi quy định tại khoản 2 Điều 136 Luật Đất đai năm 2024 | Tiếp thu, Bộ Tài chính sẽ căn cứ quy định về tên gọi của “Tổ chức đăng ký đất đai” quy định tại khoản 2 Điều 136 Luật Đất đai năm 2024 và được quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai và 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 để quy định phù hợp. Hiện nay các dự thảo nêu trên đều quy định “Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất” là tên gọi của “Tổ chức đăng ký đất đai”. | |
| 1 | Khoản 1 | CT, STC Thanh Hóa: Đề nghị bổ sung quy định vào khoản 1: Cơ quan tài chính thực hiện ghi thu, ghi chi số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định tại pháp luật về ngân sách nhà nước. | - Nội dung này không thuộc phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị định quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. |
| | | UBND Bạc Liêu: Kiến nghị sửa đoạn “theo quy định tại Điều 25, 26 và 27 Nghị định này” thành: “theo quy định tại Điều 27, 28 và 29 Nghị định này.” | Rà soát dự thảo Nghị định để đảm bảo phù hợp. |
| | | UBND Tuyên Quang: Đề nghị sửa lại khoản 1 như sau: “Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá; đơn giá thuê đất có mặt nước; đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm nằm ngoài phần không gian sử dụng đất đã xác định cho người sử dụng | Rà soát dự thảo Nghị định để đảm bảo phù hợp. |

| | | | |
|---|---------|--|---|
| | | <i>đất, đất có mặt nước theo quy định tại Điều 25, 26 và 27 Nghị định này”</i> | |
| 2 | Khoản 2 | <p>UBND Nghệ An: Tại điểm b khoản 2 Điều 44 dự thảo Nghị định, đề nghị Bộ Tài chính xem xét, chuyển nhiệm vụ này cho cơ quan Thuế (quy định tại khoản 3 Điều 45 dự thảo Nghị định) do cơ quan Thuế là cơ quan có thẩm quyền ban hành Quyết định miễn tiền sử dụng đất, miễn tiền thuê đất</p> <p>UBND Tuyên Quang: Tại điểm b, khoản 2, Điều 45 quy định trách nhiệm của cơ quan tài nguyên môi trường: “<i>b) Hằng năm, thống kê, tổng hợp các trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, miễn tiền thuê đất và thông báo cho các cơ quan có liên quan để thực hiện kiểm tra, thanh tra, kiểm toán theo chức năng nhiệm vụ được giao</i>”. Đề nghị xem xét chuyển nhiệm vụ này cho cơ quan Thuế (đưa vào khoản 3 Điều 45) do cơ quan Thuế là cơ quan có thẩm quyền ban hành Quyết định miễn tiền sử dụng đất, miễn tiền thuê đất</p> <p>UBND Điện Biên: Tại điểm a khoản 2 đề nghị điều chỉnh lại như sau: “<i>2. Cơ quan tài nguyên và môi trường, 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</i>”</p> <p>STC Thừa Thiên – Huế: Đề thống nhất trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước trong việc quản lý và kiểm tra, thanh tra xác định đối tượng được miễn tiền thuê đất (Khoản 3 Điều 44 dự thảo Nghị định quy định cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được giảm). Đề nghị nội dung này giao cơ quan thuế có trách nhiệm theo dõi, thống kê do việc xác định đối tượng được miễn tiền thuê đất không thuộc chức năng nhiệm vụ của ngành tài nguyên môi trường mặc khác cơ quan thuế có trách nhiệm theo dõi việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất nên việc giao cơ quan thuế để đảm bảo việc quản lý nhà nước được đồng bộ</p> <p>UBND Trà Vinh Tại điểm a khoản 2 Điều 45: Đề nghị điều chỉnh, bổ sung như sau: “<i>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, thời hạn thuê đất, giá đất cụ thể</i>”.</p> | <p>- 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. Do đó, cơ quan thuế không ban hành Quyết định miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.</p> <p>- Tiếp thu rà soát dự thảo Nghị định để đảm bảo phù hợp.</p> <p>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. Do đó, cơ quan thuế không ban hành Quyết định miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Hồ sơ miễn tiền sử dụng đất chỉ có tại cơ quan tài nguyên môi trường, không chuyển sang cơ quan thuế nên cơ quan thuế không có thông tin về vấn đề này.</p> <p>Tiếp thu rà soát dự thảo Nghị định để đảm bảo phù hợp.</p> |

| | | | |
|---|---------|---|--|
| | | <p>Lý do: Thẩm quyền xác định đơn giá là Cơ quan thuế đã được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 43 của dự thảo Nghị định và việc xác định đối tượng đáp ứng điều kiện được miễn tiền sử dụng đất do cơ quan thuế thực hiện.</p> | |
| | | <p>UBND Hòa Bình: Tại điểm a khoản 2: Đề nghị bỏ cụm từ “<i>đơn giá thuê đất</i>” trong nội dung trên, do cơ quan tài nguyên và môi trường, văn phòng đăng ký đất đai chỉ có trách nhiệm chuyên thông tin địa chính cho cơ quan thuế để tổ chức việc xác định và thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (trong đó có nội dung xác định đơn giá thuê đất).</p> | <p>- Tiếp thu rà soát để đảm bảo phù hợp.</p> |
| 3 | Khoản 3 | <p>STC Thái Bình: Đề nghị bổ sung – Trách nhiệm của cơ quan Thuế như sau: 3 “<i>d</i>) <i>Xác định số tiền tổ chức, cá nhân chuyên nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền thuê đất</i>”.</p> <p>Lý do: Phù hợp với quy định tại điểm b khoản 3 Điều 35.</p> | <p>- Đây là một trong các nội dung tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuộc trách nhiệm của cơ quan thuế.</p> |
| | | <p>STC Bình Phước: - Đề nghị bổ sung điểm d, khoản 3: d) Phối hợp với cơ quan tài chính xây dựng và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất; mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đối với đất xây dựng công trình ngầm, công trình ngầm nằm ngoài phần không gian sử dụng đất đã xác định cho người sử dụng đất, đất có mặt nước theo quy định tại Điều 24, 25 và 26 Nghị định này.</p> <p>Lý do: nhằm đảm bảo việc xây dựng quyết định được chặt chẽ, khắc phục những khó khăn, vướng mắc trong thực hiện việc xác định đơn giá thuê đất...thì việc quy định cơ quan thuế phối hợp thực hiện xây dựng dự thảo quyết định là cần thiết.</p> <p>- Đề nghị bổ sung điểm d, khoản 5: d) Phối hợp với cơ quan tài chính xây dựng và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất; mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đối với đất xây dựng công trình ngầm, công trình ngầm nằm ngoài phần không gian sử dụng đất đã xác định cho người sử dụng đất, đất có mặt nước theo quy định tại Điều 24, 25 và 26 Nghị định này. Lý do: Địa phương là nơi nắm được đơn giá cho thuê đất rõ nhất vì vậy việc đề xuất tỷ lệ % cho phù hợp phải do địa phương đề xuất...</p> | <p>Rà soát quy định tại dự thảo Nghị định để đảm bảo phù hợp.</p> |

| | | | |
|--|---------|--|---|
| | | CT TP HCM: Tại điểm a, đề xuất sửa từ “ <i>Căn cứ quy định tại Nghị định này và Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai do cơ quan tài nguyên và môi trường và các cơ quan khác...</i> ” thành “ <i>Căn cứ quy định tại Nghị định này và các hồ sơ pháp lý do cơ quan tài nguyên và môi trường...</i> ” | Đề nghị giữ như dự thảo do căn cứ đề cơ quan thuế tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai do cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển đến |
| 4 | Khoản 4 | Kho bạc TW: - Đề nghị bỏ quy định tại điểm a, b khoản 4 Điều 44 dự thảo Nghị định. Đề nghị sửa đổi, bổ sung vào trách nhiệm của người sử dụng đất tại khoản 5, Điều 44 dự thảo Nghị định theo hướng: “Thủ tục nộp tiền vào ngân sách nhà nước được thực hiện theo quy định của Chính phủ về thủ tục hành chính thuộc lĩnh vực Kho bạc Nhà nước”. | Rà soát quy định tại dự thảo Nghị định để đảm bảo phù hợp. |
| | | Kho bạc TW: Đề nghị Cục QLCS bổ sung một khoản mới quy định trách nhiệm của ngân hàng thương mại, tổ chức cung ứng dịch vụ trung gian thanh toán vào Điều 44 dự thảo Nghị định theo hướng: “ <i>Ngân hàng thương mại, tổ chức cung ứng dịch vụ trung gian thanh toán có trách nhiệm thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này, Nghị định số 126/2020/ND-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế và quy định của pháp luật có liên quan</i> ”. | Rà soát quy định tại dự thảo Nghị định để đảm bảo phù hợp. |
| Điều 45. Xử lý chậm nộp | | UBND Lạng Sơn: đề nghị chỉnh sửa “Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất” thành “Tổ chức đăng ký đất đai”, lý do: để phù hợp với tên gọi quy định tại khoản 2 Điều 136 Luật Đất đai năm 2024 | Tiếp thu, Bộ Tài chính đã giải trình tại Điều 22 dự thảo |
| Điều 47. Trách nhiệm của Bộ Tài chính | | Bộ KH&ĐT: Đề nghị bổ sung trách nhiệm của Bộ Tài chính làm đầu mối, tổng hợp trình Chính phủ các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024. | Tiếp thu, Bộ Tài chính bổ sung thêm khoản 3 Điều 47 về trách nhiệm của Bộ Tài chính |
| Mục 2 | | | |
| TRÁCH NHIỆM QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT | | | |
| Điều 48. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh | | Bộ Nội vụ: Về trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, đề nghị nghiên cứu theo hướng rõ trách nhiệm, không quy định chung chung như “chỉ đạo các cơ quan, chỉ đạo kiểm tra”. | Tiếp thu để rà soát, bổ sung tại dự thảo Nghị định cho phù hợp. |
| Chương V | | | |

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Mục 1

ĐIỀU KHOẢN CHUYỂN TIẾP VÀ XỬ LÝ MỘT SỐ VẤN ĐỀ CỤ THỂ

| | | | |
|---|---------|--|---|
| Điều 50. Điều khoản chuyển tiếp đối với tiền sử dụng đất | | | |
| | | Bộ Tư pháp, Bộ Xây dựng (tại cuộc họp trực tuyến Chính phủ ngày 20/5/2024): Đề nghị cần tách trường hợp là lỗi của cơ quan nhà nước, trường hợp là lỗi của người sử dụng đất để tính thu cho phù hợp. | - Điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai không quy định phân chia trường hợp là lỗi của cơ quan nhà nước, trường hợp là lỗi của người sử dụng đất mà chỉ giao Chính phủ quy định mức thu bổ sung đối với trường hợp này. Quy định tại khoản 2 Điều 50 và khoản 9 Điều 51 dự thảo Nghị định là thực hiện theo văn bản luật giao (điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai.) |
| | | Công ty thẩm định giá Việt Nam (tại cuộc họp trực tuyến Chính phủ ngày 20/5/2024): Đề nghị không thu phạt chậm nộp | - Dự thảo Nghị định đang quy định thu theo mức tương đương với tiền chậm nộp chứ không quy định mức phạt đối với trường hợp này. |
| 1 | Khoản 1 | STC Bắc Ninh: Tại khoản 1 đề nghị quy định rõ trường hợp nào cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính lại tiền sử dụng đất để thuận lợi khi thực hiện. | - Trong thực tế phát sinh nhiều trường hợp phải tính lại tiền sử dụng đất, tiền thuê đất do yêu cầu quản lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; do vậy, dự thảo Nghị định chỉ quy định về nguyên tắc mà không liệt kê cụ thể các trường hợp phải tính lại tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. |
| | | Hiệp hội Bất động sản Việt Nam: Đề nghị bỏ quy định tại khoản 1. Lý do: - Quy định "...nhưng chưa hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất thì nay phải nộp số tiền sử dụng đất còn thiếu và nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ" là không phù hợp vì pháp luật về quản lý thuế đã có quy định về thời hạn nộp tiền sử dụng đất. Nếu người sử dụng đất chưa bị quá hạn thì không có nghĩa vụ phải nộp tiền chậm nộp. - Quy định "...cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính lại mà phát sinh khoản tiền sử dụng đất tăng thêm so với số đã được thông báo..." dẫn đến cách hiểu là cơ quan nhà nước <u>hồi tố</u> tính lại tiền sử | - Đề nghị giữ như dự thảo vì quy định này là để xử lý đối với các trường hợp đã được thông báo tiền sử dụng đất nhưng quá hạn phải nộp theo quy định người sử dụng đất chưa hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất. - Trong thực tế có phát sinh do yêu cầu của quản lý (theo các kết luận của cơ quan có thẩm quyền), cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải tính lại và có phát sinh khoản tiền sử dụng đất tăng thêm. Do vậy, quy định tại dự thảo là phù hợp. |

| | | | |
|---|---------|---|--|
| | | dụng đất. Việc tính lại tiền sử dụng đất phải thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, tránh tùy tiện. | |
| 2 | Khoản 2 | <p>- Phương án 1: TCT CN Tàu Thủy, STC Quảng Bình, STC Bắc Ninh, TPHCM, Nghệ An, STC Kiên Giang, STC Ninh Bình, Thanh tra Chính phủ, Đà Nẵng, STC Bắc Kạn, STC Bình Định, UBND Lào Cai, STC Phú Yên, CT Bắc Ninh, Tập đoàn Hóa chất, Hội Nông dân Việt Nam, Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam, Trung ương Đoàn TNCS HCM, STC Bà Rịa- Vũng Tàu, Tổng công ty Đầu tư phát triển đường cao tốc Việt Nam, Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Tập đoàn Dầu khí, Ủy ban dân tộc Trung ương, Thanh tra Chính phủ</p> <p>- Phương án 2: STC Vĩnh Phúc, STC Gia Lai, UBND Bình Thuận, Bộ Quốc phòng, Hà Giang, STC Hà Nam, Kiểm toán Nhà nước</p> <p>- Phương án 3: STC Thanh Hóa, STC Lâm Đồng, STC Phú Thọ, STC Quảng Ninh, STC Hải Dương, STC Vĩnh Long, Đắk Nông, Điện Biên, UBND Sóc Trăng, UBND Tây Ninh, UBND Tuyên Quang, STC Long An, CT Đà Nẵng, CT TP HCM, CT Quảng Ninh, CT Thanh Hóa, CT Đồng Tháp, CT Điện Biên, CT Kiên Giang, Bộ Công thương</p> <p>- Phương án 4: STC Tiền Giang, STC Quảng Trị, STC Hậu Giang, Đắk Lắk, UBND Lạng Sơn, STC Yên Bái, STC Thái Nguyên, CT Bắc Kạn, CT Cà Mau, STC Cần Thơ, STC Bến Tre, STC Cần Thơ, STC Nam Định, STC Sơn La, Thanh tra Bộ Tài chính, Hòa Bình, STC Bình Phước, UBND Bạc Liêu, Bộ GTVT, CT Quảng Nam, Hội Phụ nữ Việt Nam, CT Thái Nguyên, CT Nam Định, CT Cao Bằng, CT Đắk Nông, CT Ninh Thuận, CT Lạng Sơn, UBND Trà Vinh, STC Thừa Thiên- Huế, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam</p> | <p>Bộ Tài chính lựa chọn Phương án 3.</p> <p>Lý do: Phương án này có tính kế thừa quy định xử lý chuyển tiếp tại pháp luật về thu tiền sử dụng đất hiện hành (tính theo tiền chậm nộp tiền sử dụng đất;. Đồng thời, giải quyết được vướng mắc trên thực tế mà các địa phương phản ánh vì mức thu 50% là có sự chia sẻ giữa Nhà nước và người sử dụng đất trong trường hợp khó xác định được lỗi của việc chậm xác định giá đất nhưng chưa công bằng với trường hợp đã được xác định và thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhưng chậm nộp.</p> |
| | | <p>Tập đoàn Dầu khí, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam: Tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 đề nghị quy định mức lãi suất cụ thể</p> | <p>Tiếp thu, đã thể hiện khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>hoặc xác định ngân hàng cụ thể để tránh phức tạp trong việc xác định.</p> | |
| <p>UBND Kon Tum: Cả 4 phương án là chưa phù hợp. Đề nghị làm rõ bản chất của cụm từ “<i>khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất</i>” để nhằm xác định tiền chậm nộp do lỗi chủ quan hay khách quan của người sử dụng đất để từ đó xem xét, cân nhắc tính khoản tiền nộp bổ sung cho phù hợp hơn.</p> | <p>Nội dung này đã được quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai và giao Chính phủ hướng dẫn.</p> | |
| <p>STC Thừa Thiên- Huế: Dự thảo: “...2. Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan trước ngày 01 tháng 01 năm 2025 nhưng chưa quyết định giá đất thì thực hiện tính và thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai.” -Đề nghị điều chỉnh lại như sau: “...2. Đối với trường hợp đã được giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan trước ngày 01 tháng 01 năm 2025 nhưng chưa quyết định giá đất thì thực hiện tính và thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai.” Lý do: pháp luật đất đai 1993, 2003 vẫn có một số trường hợp chủ đầu tư được giao đất nhưng không ban hành quyết định giao đất (như điều 28 nghị định 69/2009/NĐ-CP), theo đó pháp lý thủ tục giao đất của nhà đầu tư hiện nay chỉ thể hiện ở biên bản bàn giao đất trên thực địa mà không có quyết định giao đất nên việc quy định phải có quyết định giao đất đối với các dự án được lựa chọn nhà đầu tư theo pháp luật Đất đai 1993, 2003 một số dự án sẽ không đáp ứng được</p> | <p>Đề nghị giữ như dự thảo do nội dung khoản này là cụ thể quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai. Theo đó khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai đã quy định: “2. Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan trước ngày Luật này có hiệu lực thì hành nhưng chưa quyết định giá đất thì thực hiện như sau...”</p> | |
| <p>STC Bắc Ninh: - Tại khoản 2: lựa chọn phương án 1. Tuy nhiên, tại dự thảo quy định: “lãi suất tiền gửi trung bình của 03 ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu 50% vốn điều lệ trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất” Hiện tại có 04 ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu 50% vốn điều lệ là Vietcombank, Agribank, BIDV và Vietinbank. Việc quy định trung bình của 03 ngân hàng sẽ dẫn đến có chênh lệch khi tính tiền</p> | <p>- Tiếp thu tại dự thảo Nghị định theo hướng “của 03 NHTM Nhà nước sở hữu 50% vốn điều lệ có mức lãi suất theo kỳ hạn 03 tháng/1 năm cao nhất”.</p> | |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>sử dụng đất nộp bổ sung. Do vậy, đề nghị sửa đổi thành 04 ngân hàng cụ thể trên để thống nhất khi áp dụng.</p> <p>STC Hải Dương: Đề nghị nghiên cứu để có quy định xử lý cho trường hợp có quyết định giao đất vào thời điểm tháng 11 hoặc tháng 12/2024; theo Nghị định 10/2023/NĐ-CP của Chính phủ thì có thời gian là 90 ngày để phê duyệt giá đất. Như vậy, sẽ có trường hợp sang đến tháng 02/2025 (sau 01/01/2025) chưa xác định giá đất nhưng không thuộc trường hợp là chậm quyết định giá đất (do chưa quá 90 ngày) theo Luật đất đai 2013. Nếu những trường hợp này cũng tính thu bổ sung do chậm tính giá đất thì chưa hoàn toàn phù hợp.</p> <p>Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam: Khoản 1 Điều 50 dự thảo Nghị định quy định về việc thu tiền sử dụng đất sau: <i>“...Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính lại mà phát sinh khoản tiền sử dụng đất tăng thêm so với số đã được thông báo thì người sử dụng đất phải nộp số tiền sử dụng đất tăng thêm và nộp khoản thu bổ sung tính trên số tiền tăng thêm theo như quy định tại khoản 2 Điều này, điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai tính từ thời điểm tính tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ đến thời điểm người sử dụng đất nộp tiền vào ngân sách nhà nước.”</i></p> <p>Các trường hợp nêu trên đều không phải do lỗi của Người sử dụng đất nên việc quy định Người sử dụng đất phải nộp khoản tiền bổ sung bên cạnh số tiền sử dụng đất tăng thêm là vô lý, không gắn với trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. VNPT kiến nghị cơ quan soạn thảo xem xét quy định đối với các trường hợp nêu trên thì Người sử dụng đất chỉ phải nộp số tiền sử dụng đất tăng thêm.</p> | <p>Bộ Tài chính tiếp thu ý kiến này. Tuy nhiên, Khoản 2 Điều 50 dự thảo Nghị định chi tiết khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai (được Quốc hội giao Chính phủ hướng dẫn); đồng thời, tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai Quốc hội không giao Chính phủ hướng dẫn đối với nội dung này.</p> <p>Bộ Tài chính sẽ tổng hợp cùng ý kiến của các Bộ, ngành, địa phương, trên cơ sở đó sẽ sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.</p> |
| | <p>TPHCM. Tại Khoản 2 có đưa ra 04 phương án. Nhằm tạo điều kiện cho nhà đầu tư sớm hoàn thành nghĩa vụ tài chính với nhà nước, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh thống nhất chọn Phương án 1. Trường hợp nếu thực hiện theo Phương án 1 mà khó khăn trong việc tổ chức thực hiện, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh đề xuất cơ quan soạn thảo Phương án thứ 5 như sau: <i>“Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất</i></p> | <p>Việc đề xuất 4 Phương án lựa chọn tại dự thảo Nghị định đã được Bộ Tài chính cân nhắc trên cơ sở có tính toán đến các yếu tố khách quan và chủ quan và chia sẻ trách nhiệm giữa Nhà nước và nhà đầu tư; do đó, việc đề xuất thêm Phương án ở giữa, thực chất là chia nhỏ phương án là không cần thiết, có thể gây khó khăn cho việc cân nhắc lựa chọn Phương án cuối cùng. Vì vậy,</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p><i>của các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c Khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 được tính bằng 30% khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ, tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo quy định tại Khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024". Cờ sở của việc đề xuất nêu trên là:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Thứ nhất, để thực hiện, để áp dụng trong thực tiễn (không phải thu thập lãi suất tiền gửi của các ngân hàng, có thể thu thập không đủ hoặc sai ngân hàng sẽ gây rủi ro khi thực hiện, ...); - Thứ hai, nếu tính bằng khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, pháp luật về quản lý thuế sẽ không công bằng với nhà đầu tư (vì việc chậm nộp tiền sử dụng đất không hẳn là lỗi của nhà đầu tư); nếu tính bằng 50% khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, pháp luật về quản lý thuế, mức đề xuất này xem như việc chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính nhà nước và nhà đầu tư đều có lỗi trong việc chậm thực hiện, nên nhà nước chịu một phần, nhà đầu tư chịu một phần. Tuy nhiên, trong rất nhiều trường hợp khi xác định nghĩa vụ tài chính thì các cơ quan nhà nước và nhà đầu tư đã nỗ lực hết sức, nhưng cũng không thể thực hiện được do đa số gặp khó khăn, vướng mắc về cơ chế, chính sách. Như vậy, việc chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính có nhiều nguyên nhân, nhưng đa số gặp 03 vướng mắc chủ yếu sau: (i) do nhà đầu tư chưa phối hợp cung cấp đầy đủ thông tin; (ii) do các cơ quan nhà nước chậm thực hiện; (iii) gặp khó khăn do cơ chế, chính sách còn nhiều bất cập; ... và nhiều nguyên nhân nữa trong thực tiễn. <p>Do đó, đề xuất mức thu tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung trong thời gian chưa thực hiện theo Khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 được chia đều cho các bên thực hiện chậm, được tính tròn bằng 30% (vì còn nhiều nguyên nhân trong thực tiễn chưa thể thống kê hết, nên đề nghị tính tròn cho dễ thực hiện và áp dụng).</p> | <p>Bộ Tài chính giữ đề xuất 4 Phương án trình Chính phủ xem xét, quyết định.</p> |
| | <p>Bộ KH&ĐT: Đề nghị Bộ Tài chính rà soát, bổ sung quy định về</p> | <p>Tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 không quy</p> |

| | | | |
|--|---------|---|---|
| | | việc nộp bổ sung tiền thuê đất, tiền sử dụng đất đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 do nguyên nhân khách quan, nguyên nhân chủ quan (như đã quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP), từ đó đề xuất phương án thu bổ sung phù hợp với, từng trường hợp, đảm bảo hài hòa lợi ích của nhà nước và doanh nghiệp. | định về nguyên nhân lỗi (chủ quan, khách quan) đồng các địa phương thì trên thực tế khó xác định được lỗi của việc chậm xác định giá đất. Do vậy, tại Tờ trình Chính phủ số 99/TTr-BTC, Bộ Tài chính đã báo cáo Chính phủ về nội dung này khi lựa chọn phương án. |
| 6 | Khoản 6 | CT Cao Bằng: Đề nghị quy định rõ hơn về thẩm quyền và trách nhiệm được giao của các sở ngành (Sở Tài nguyên Môi trường, Ban quản lý khu kinh tế, cơ quan thuế...) đối với nội dung này. | Trách nhiệm của các cơ quan, người sử dụng đất đã được quy định tại Điều 44 dự thảo. |
| | | Tập đoàn Dầu khí: Tại khoản 6, trường hợp hồ sơ đã nộp lâu mà chưa được giải quyết, dẫn đến bất cập, thời gian chuyển hồ sơ kéo dài, do đó dự thảo cần quy định thời gian cụ thể trên cơ sở quy định cụ | Đề nghị giữ như dự thảo do việc xử lý đối với các trường hợp này là chuyên tiếp. |
| 7 | | CT Ninh Thuận: Đề nghị bổ sung khoản 7 như sau: “7. Đối với các trường hợp đã có quyết định giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan trước ngày 01 tháng 01 năm 2025 đã có quyết định về giá đất nhưng chưa thực hiện nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất thì thực hiện tính và thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024. Khoản tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật đất đai được tính như sau: đề xuất lựa chọn phương án 4 như Khoản 2 Điều 50.” | Không tiếp thu do Luật không giao Chính phủ hướng dẫn nội dung này. |
| Điều 51. Điều khoản chuyên tiếp đối với thu tiền thuê đất | | | |
| 2 | Khoản 2 | CT Bắc Ninh: Đề nghị sửa thành: “2. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân... khoản 1 Điều 49-50 Nghị định này...” | Tiếp thu rà soát dự thảo Nghị định. |
| 3 | Khoản 3 | CT Bắc Ninh: Đề nghị sửa thành: “Đối với đất của đơn vị nghiệp công lập, doanh nghiệp được giao đất không thu tiền sử dụng đất thuộc đối tượng phải chuyển sang thuê đất và được miễn tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013...” Công ty Nước sạch Hà Nội: Ngoài nội dung dự thảo đã tháo gỡ | Nội dung này chỉ quy định xử lý đối với đối tượng là đơn vị sự nghiệp. Tại khoản 3 Điều 51 quy định “Đối với đất của đơn vị |

| | | | |
|---|---------|---|---|
| | | <p>khó khăn quy định tại khoản 3 Điều 51, đề nghị bổ sung nội dung sau: Đối với doanh nghiệp cấp, thoát nước và xử lý nước thải sử dụng đất xây dựng các công trình cấp nước, thoát nước và xử lý nước thải tại khu vực thành thị và nông thôn thuộc đối tượng phải chuyển sang thuê đất được miễn tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai 2013 nhưng chưa chuyển sang thuê đất hoặc chuyển sang thuê đất nhưng chậm làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất thì nay không phải nộp tiền thuê đất (bao gồm cả tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) đối với thời gian chưa hoặc chậm làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất theo quy định trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành)</p> <p>Đối với trường hợp đã nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp (nếu có) trước ngày Nghị định này có hiệu lực mà giá thành nước sạch do UBND tỉnh, thành phố quyết định không kết cấu tiền thuê đất sẽ được UBND tỉnh, thành phố xem xét hoàn trả.</p> | <p><i>ngành công lập thuộc đối tượng phải chuyển sang thuê đất và được miễn tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 nhưng chưa chuyển sang thuê đất hoặc đã chuyển sang thuê đất nhưng chưa hoặc chậm làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất đất thì nay không phải nộp tiền thuê đất....”</i> quy định này dựa trên quy định tại khoản 2 Điều 30 Luật Đất đai 2024 theo đó cho phép đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.</p> <p>Đồng thời, tại điểm d khoản 1 Điều 39 dự thảo Nghị định đã có quy định Miễn tiền thuê đất đối với “<i>Sử dụng đất xây dựng công trình cấp nước sạch và thoát nước, xử lý nước thải tại khu vực đô thị và nông thôn</i>”. Do vậy, Bộ Tài chính sẽ tiếp thu ý kiến của các Bộ, ngành, địa phương để cân đối cho phù hợp.</p> |
| | | <p>- Bộ Tư pháp (tại cuộc họp trực tuyến Chính phủ ngày 20/5/2024): Về quy định chuyển tiếp thì sẽ quy định về hành vi xảy ra trước và xảy ra sau. Trường hợp chưa thực hiện gì thì theo Luật mới (k thu như Bộ TN&MT nêu), trường hợp đã thực hiện hành vi như Thông báo thuế, xử phạt rồi thì phải có chuyển tiếp.</p> <p>- Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà: Luật Đất đai giờ quy định không thu tiền thì nguyên tắc giờ người sử dụng đất chưa nộp thì sẽ áp dụng theo quy định Luật mới, không thu nữa; Luật Đất đai là Luật gốc, k cần căn vào Luật Quản lý thuế. Có xin thì UBNDTVQH thường thống nhất, nhưng lại mất thời gian thủ tục hành chính. Bộ TC xử lý kỹ thuật: Trường hợp đã có Thông báo thuế, Bộ Tài chính lồng ghép vào một báo cáo của UBNDTVQH, không đưa vào dự thảo Nghị định này.</p> | <p>- Tiếp thu, Bộ Tài chính sẽ tổng hợp số liệu do các Bộ, địa phương gửi về để lồng ghép đưa vào báo cáo UBNDTVQH.</p> |
| 4 | Khoản 4 | <p>Tổng công ty Lâm nghiệp: Đề nghị sửa lại như sau: “Trường hợp tổ chức kinh tế, công ty nông, lâm nghiệp đã sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm nhưng chưa được cơ quan nhà nước ban hành quyết định cho thuê đất thì không phải nộp tiền thuê đất.</p> | <p>Đề nghị giữ như dự thảo do kiến nghị này chưa phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai.</p> |

| | | | |
|---|---------|--|---|
| | | <p>Trường hợp đã có quyết định cho thuê đất nhưng chưa được cơ quan nhà nước ký hợp đồng thuê đất hoặc xác định, bóc tách diện tích đất thuê xem kẹp không sử dụng được (...) thì không phải nộp tiền thuê đất.”</p> <p>Tập đoàn Dầu khí: Đề nghị xem xét nội dung này do nguyên tắc hồi tố chưa hợp lý.</p> | <p>Đề nghị giữ như dự thảo do Bộ Tài chính đã căn cứ quy định của pháp luật Đất đai đề quy định.</p> |
| 5 | Khoản 5 | <p>Hiệp hội Bất động sản Việt Nam: Đề xuất bổ sung và điều chỉnh:</p> <p><i>“c) Trường hợp dự án đầu tư có hồ sơ hợp lệ, đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận và thực hiện công tác thẩm định nhưng chưa ban hành quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (đối với dự án thuộc diện cấp Giấy chứng nhận đầu tư) trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thì hành thì được áp dụng ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành; trường hợp mức ưu đãi tại Nghị định này cao hơn thì áp dụng mức ưu đãi theo quy định tại Nghị định này.</i></p> <p><i>d) Trường hợp người sử dụng đất chưa làm thủ tục để được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì <u>hành trừ các trường hợp nêu trên</u> thì thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.”</i></p> | <p>Đề nghị giữ như dự thảo do trường này chưa được ban hành quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và chưa được cho thuê đất nên không có cơ sở để miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định.</p> |
| | Khoản 7 | <p>Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam Điểm b khoản 7 Điều 51 dự thảo Nghị định quy định: <i>“Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính lại mà phát sinh khoản tiền sử dụng đất tăng thêm so với số đã được thông báo thì người sử dụng đất phải nộp số tiền sử dụng đất tăng thêm và nộp khoản thu bổ sung tính trên số tiền sử dụng đất tăng thêm theo như quy định tại khoản 2 Điều 50 Nghị định này, điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai tính từ thời điểm tính tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ đến thời điểm nộp tiền vào ngân sách nhà nước.”</i></p> <p>Các trường hợp nêu trên đều không phải do lỗi của Người sử dụng đất nên việc quy định Người sử dụng đất phải nộp khoản tiền bổ sung bên cạnh số tiền sử dụng đất tăng thêm là vô lý, không gắn với trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. VNPT kiến nghị</p> | <p>Bộ Tài chính sẽ tổng hợp cùng ý kiến của các Bộ, ngành, địa phương, trên cơ sở đó sẽ sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.</p> |

| | | | |
|---|---------|--|--|
| | | <p>cơ quan soạn thảo xem xét quy định đối với các trường hợp nêu trên thì Người sử dụng đất chỉ phải nộp số tiền sử dụng đất tăng thêm.</p> | |
| | | <p>Hiệp hội Bất động sản Việt Nam: Kiến nghị giống khoản 1 Điều 50</p> | <p>Đã giải trình tại khoản 1 Điều 50 nêu trên.</p> |
| 9 | Khoản 9 | <p>- Phương án 1: Nghệ An, STC Bắc Ninh, STC Kiên Giang, STC Ninh Bình, STC Quảng Bình, STC TP HCM, TCT CN Tàu Thủy, Thanh tra Chính phủ, Đà Nẵng, STC Bắc Kạn, STC Bình Định, UBND Lào Cai, STC Phú Yên, CT Bắc Ninh, Tập đoàn Hóa chất, Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam, Trung ương Đoàn TNCS HCM, STC Bà Rịa- Vũng Tàu, Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Tập đoàn Dầu khí, Ủy ban dân tộc Trung ương, Thanh tra Chính phủ</p> <p>- Phương án 2: Bộ Quốc phòng, STC Cần Thơ, STC Gia Lai, STC Lai Châu, STC Vĩnh Phúc, Bình Thuận, Hà Giang, CT Lai Châu, STC Hà Nam, Kiểm toán Nhà nước</p> <p>- Phương án 3: STC Hải Dương, STC Lâm Đồng, STC Phú Thọ, STC Quảng Ninh, STC Thanh Hóa, STC Vĩnh Long, Đắk Nông, Điện Biên, UBND Sóc Trăng, UBND Tây Ninh, UBND Tuyên Quang, STC Long An, CT Đà Nẵng, CT Quảng Ninh, CT Thanh Hóa, CT Đồng Tháp, CT Điện Biên, CT Kiên Giang</p> <p>- Phương án 4: CT Bắc Kạn, CT Cà Mau, STC Bến Tre, STC Hậu Giang, STC Nam Định, STC Quảng Trị, STC Sơn La, STC Thái Nguyên, STC Tiền Giang, STC Yên Bái, Lạng Sơn, Thanh tra Bộ Tài chính, Đắk Lắk, Hòa Bình, STC Bình Phước, UBND Bạc Liêu, Bộ GTVT, CT Quảng Nam, Hội Phụ nữ Việt Nam, CT Thái Nguyên, CT Nam Định, CT Cao Bằng, CT Đắk Nông, CT Ninh Thuận, CT Lạng Sơn, UBND Trà Vinh, STC Thừa Thiên- Huế, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam</p> | <p>Đa số các ý kiến chọn Phương án 4, là phương án đang quy định kế thừa quy định hiện hành. Bộ Tài chính lựa chọn Phương án 3. Lý do: Phương án này có tính kế thừa quy định xử lý chuyên tiếp tại pháp luật về thu tiền sử dụng đất hiện hành (tính theo tiền chậm nộp tiền sử dụng đất; Đồng thời, giải quyết được vướng mắc trên thực tế mà các địa phương phản ánh vì mức thu 50% là có sự chia sẻ giữa Nhà nước và người sử dụng đất trong trường hợp khó xác định được lỗi của việc chậm xác định giá đất nhưng chưa công bằng với trường hợp đã được xác định và thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhưng chậm nộp.</p> |
| | | <p>UBND Kon Tum: Cả 4 phương án là chưa phù hợp. Đề nghị làm rõ bản chất của cụm từ "<i>khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất</i>" để nhằm xác định tiền chậm nộp do lỗi chủ quan hay khách quan của người sử dụng đất để từ đó xem xét, cân nhắc tính khoản tiền nộp</p> | <p>Nội dung này đã được quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai và giao Chính phủ hướng dẫn.</p> |

| | | | |
|--|----------|--|--|
| | | bổ sung cho phù hợp hơn. | |
| | | STC Thừa Thiên- Huế: Đề nghị điều chỉnh thành: “9. Trường hợp đã có quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hằng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng chưa quyết định giá đất thì việc tính tiền thuê đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024. ” Lý do: Quyết định giá đất theo quy định này là giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính trong nhiều trường hợp không chỉ cho trường hợp tính tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê | Đề nghị giữ như dự thảo do tại khoản 9 đã quy định “Trường hợp đã có quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hằng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê...” |
| | | STC TP HCM: Tương tự Khoản 2 Điều 50, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh đã góp ý tại Khoản 16 nêu trên. | Bộ Tài chính đã giải trình tại khoản 2 Điều 50 nêu trên. |
| | | Bộ KH&ĐT: Đề nghị Bộ Tài chính rà soát, bổ sung quy định về việc nộp bổ sung tiền thuê đất, tiền thu sử dụng đất đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 do nguyên nhân khách quan, nguyên nhân chủ quan (như đã quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP), từ đó đề xuất phương án thu bổ sung phù hợp với, từng trường hợp, đảm bảo hài hòa lợi ích của nhà nước và doanh nghiệp. | Tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 không quy định về nguyên nhân lỗi (chủ quan, khách quan) đồng các địa phương thì trên thực tế khó xác định được lỗi của việc chậm xác định giá đất. Do vậy, tại Tờ trình Chính phủ số 99/TTr-BTC, Bộ Tài chính đã báo cáo Chính phủ về nội dung này khi lựa chọn phương án. |
| 14 | Khoản 14 | CT Cao Bằng: Đề nghị quy định rõ hơn về thẩm quyền và trách nhiệm được giao của các sở ngành (Sở Tài nguyên Môi trường, Ban quản lý khu kinh tế, cơ quan thuế...) đối với nội dung này. | Trách nhiệm của các cơ quan, người sử dụng đất đã được quy định tại Điều 44 dự thảo. |
| Điều 52. Xử lý một số vấn đề cụ thể | | | |
| | | STC TP HCM: - Bổ sung quy định về trình tự, thủ tục và các cơ quan thực hiện các khoản khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực; | - Tại dự thảo Nghị định đã quy định cụ thể trách nhiệm của các cơ quan tài chính, tài nguyên và môi trường, thuế, kho bạc nhà nước và Ủy ban nhân dân cấp huyện trong việc tính, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>- Bổ sung quy định khấu trừ đối với trường hợp nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất (có lập hoặc không lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư), nhưng nhà đầu tư tự thực hiện thỏa thuận bồi thường, hỗ trợ hoặc nhận chuyển nhượng, sau khi thực hiện hoàn thành được nhà nước giao đất thì cũng được khấu trừ khoản tiền đã trả bằng tương ứng như trường hợp chuyên mục đích qua các thời kỳ</p> | <p>(bao gồm cả các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất). Đồng thời, quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và ban hành Quy định về quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất phù hợp với thực tế của địa phương.</p> <p>- Đây là trường hợp đặc thù, đồng thời Luật Đất đai cũng không giao Chính phủ hướng dẫn đối với nội dung này. Do đó, Bộ Tài chính không tiếp thu nội dung này tại dự thảo Nghị định.</p> |
| | <p>STC Quảng Ninh: Bổ sung quy định về xử lý nghĩa vụ tài chính đối với người thuê đất khi dự án đã được cơ quan nhà nước phê duyệt giá thuê đất theo hình thức trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, đã có thông báo nộp tiền thuê đất nhưng người thuê đất chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính. Sau đó, người thuê đất lại có đơn đề nghị cơ quan có thẩm quyền cho phép điều chỉnh hình thức thuê đất từ thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang thuê đất trả tiền hàng năm.</p> <p>- Bổ sung quy định về trình tự, thủ tục và các cơ quan thực hiện các khoản khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực.</p> <p>- Bổ sung quy định khấu trừ đối với trường hợp nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất (có hoặc không lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư), nhưng nhà đầu tư tự thực hiện thỏa thuận bồi thường, hỗ trợ hoặc nhận chuyển nhượng, sau khi thực hiện hoàn thành được nhà nước giao đất thì cũng được khấu trừ khoản tiền đã trả bằng tương ứng như trường hợp chuyên mục đích qua các thời kỳ.</p> | <p>- Luật Đất đai không giao Chính phủ hướng dẫn nội dung này. Về nguyên tắc trường hợp hợp đã có thông báo của cơ quan thuế thì phải thực hiện nộp tiền theo thông báo; sau khi hoàn thành nghĩa vụ tiền thuê đất một lần nếu người sử dụng đất yêu cầu chuyển sang thuê đất trả tiền hàng năm thì tại dự thảo Nghị định đã quy định đối với trường hợp này.</p> <p>- Đã được quy định tại dự thảo Nghị định.</p> <p>- Luật Đất đai cũng không giao Chính phủ hướng dẫn đối với nội dung này. Do đó, Bộ Tài chính đề nghị giữ như dự thảo Nghị định.</p> |
| | <p>Bộ GTVT: Đề nghị nghiên cứu, bổ sung các quy định để xử lý một số vấn đề cụ thể liên quan đất sử dụng cho cảng hàng không, sân bay, đất dành cho đường sắt như: thời điểm bắt đầu sử dụng đất, thời điểm tính tiền thuê đất, việc giải quyết các thủ tục hành chính liên quan để xác định các nghĩa vụ về tài chính trong trường hợp đất sử dụng cho cảng hàng không, sân bay, đất dành cho đường sắt đã</p> | <p>Tiếp thu rà soát quy định tại dự thảo Nghị định để đảm bảo phù hợp.</p> |

| | | | |
|-----------------------------------|---------|--|--|
| | | được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước thời điểm Luật Đất đai 2024 có hiệu lực để bảo đảm tính khả thi trong quá trình thực hiện. | |
| | | Bộ Tư pháp: Về quy định chuyên tiếp và xử lý một số vấn đề cụ thể (Điều 50, 51, 52 dự thảo Nghị định): Tại Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 quy định chuyên tiếp đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan trước ngày Luật này có hiệu lực thì hành nhưng chưa quyết định giá đất. Trong đó, tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 giao Chính phủ quy định về khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa quyết định giá đất đối với các trường hợp quy định tại Điều 257 Luật Đất đai năm 2024. Vì vậy, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát đảm bảo đầy đủ các trường hợp; các quy định về thủ tục hành chính thì quy định theo hướng đơn giản, cách thức tính tiền thì theo nguyên tắc công bằng, hợp lý. | Tiếp thu, rà soát đảm bảo đầy đủ các trường hợp; các quy định về thủ tục hành chính thì quy định theo hướng đơn giản, cách thức tính tiền thì theo nguyên tắc công bằng, hợp lý. |
| | | Tổng công ty Lâm nghiệp: Đề nghị bổ sung khoản 2: “Trường hợp Nhà nước cho thuê đất thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, Nghị định số 135/2016/NĐ-CP và các quy định khác trước ngày Nghị định số 123/2017/NĐ-CP có hiệu lực mà chưa được miễn, giảm thì nay được miễn, giảm theo quy định tại Nghị định số 123/2017/NĐ-CP.” | Kiểm nghị này không có căn cứ pháp lý để tiếp thu |
| Mục 2 | | | |
| ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH | | | |
| Điều 53. Hiệu lực thi hành | | | |
| 1 | Khoản 1 | STC Long An: Tại Khoản 2 Điều 53: đề nghị Bộ Tài chính xem xét bổ sung Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 của Chính phủ sửa đổi Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất. | Tiếp thu. |
| | | STC Sơn La, Bộ VHTT&DL: Tại Điều 53 (Hiệu lực thi hành) bổ | - Tiếp thu và quy định rõ những điều, khoản cụ thể tại |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>sung quy định: Bãi bỏ khoản 8, Điều 2, Quyết định 118-TTg ngày 27/02/1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người có công với cách mạng cải thiện nhà ở” và cần xác định rõ những điều, khoản cụ thể tại các Nghị định số 69/2008/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 59/2014/NĐ-CP) bị bãi bỏ tại dự thảo Nghị định này</p> | <p>các Nghị định số 69/2008/NĐ-CP, Nghị định số 59/2014/NĐ-CP bị bãi bỏ tại dự thảo Nghị định này. Việc bãi bỏ Quyết định 118-TTg ngày 27/02/1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người có công với cách mạng cải thiện nhà ở (nếu cần) thuộc trách nhiệm của Bộ Lao động, Thương binh và Xã hội.</p> |
| | <p>STC Thừa Thiên-Huế: Đề nghị bổ sung quy định hết ưu đãi hay vẫn tiếp tục hưởng ưu đãi đến hết thời hạn của dự án thuộc lĩnh vực xã hội đối với trường hợp các đơn vị đang hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất theo chính sách xã hội hóa theo Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30 tháng 5 năm 2008, Nghị định số 59/2014/NĐ-CP ngày 16 tháng 6 năm 2014 tại Điều 38 của Dự thảo.</p> | <p>Nội dung này đã được quy định tại khoản 4 Điều 38 về nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất: <i>Trường hợp người sử dụng đất đang được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất cao hơn quy định của Nghị định này thì tiếp tục được hưởng mức ưu đãi cho thời gian còn lại; trường hợp mức ưu đãi thấp hơn quy định tại Nghị định này thì được hưởng theo quy định tại Nghị định này của thời hạn ưu đãi còn lại kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành. Trường hợp đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đã hết thời gian được hưởng ưu đãi thì không thực hiện ưu đãi theo quy định tại Nghị định này</i></p> |
| | <p>Hiệp hội Bất động sản Việt Nam: Tại khoản 3 Điều 53 dự thảo Nghị định bãi bỏ quy định về ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất đối với dự án thuộc lĩnh vực xã hội hóa, do đó sau khi Nghị định này được ban hành các dự án nêu trên sẽ áp dụng thống nhất theo quy định tại Nghị định này, vì vậy đề nghị:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rà soát các trường hợp miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Điều 39, Điều 40 để không bỏ sót các trường hợp ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất đối với dự án xã hội hóa. - Bổ sung xử lý chuyển tiếp đối với các trường hợp này. | <p>Tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai không quy định miễn, giảm tiền thuê đất đối với dự án xã hội hóa. Trường hợp từ ngày Nghị định này được ban hành và có hiệu lực thi hành nếu các dự án này thuộc lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư thì được miễn, giảm theo quy định tại Điều 39, Điều 40 Nghị định này.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đề nghị giữ như dự thảo vì xử lý chuyển tiếp đối với các trường hợp đã được quy định tại Điều 51 dự thảo Nghị định |
| Điều 54. Trách nhiệm thi hành | | |
| III - CÁC Ý KIẾN THAM GIA KHÁC (nếu có) | | |
| | <p>STC Thanh Hóa: 1. Thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: Luật Đất đai 2024 không có quy định và dự thảo Nghị định thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chưa quy định thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất phải xác định giá khởi điểm theo điểm d</p> | <p>- Nội dung này không thuộc phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị định, việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, thời điểm định giá thực hiện theo quy định của Chính phủ về giá đất.</p> |

khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai 2024 “d) *Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, trừ trường hợp quy định tại điểm i khoản 1 Điều 159 của Luật này*”. Đối với trường hợp này xác định giá khởi điểm theo quyết định đấu giá hay thời điểm xác định giá? Đề nghị Bộ Tài chính bổ sung thêm hướng dẫn đối với nội dung này.

2. Đề nghị bổ sung quy định về việc trừ tiền bồi thường GPMB vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo tiến độ giao đất:

- Khoản 4 Điều 116 Luật Đất đai 2024 quy định cụ thể việc giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư, tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Tại điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai 2024 đã quy định: “c) *Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành nhưng phương án giá đất chưa được trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất được xác định tại thời điểm ban hành quyết định đó. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền đã thực hiện giao đất, cho thuê đất theo tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì giá đất cụ thể được xác định theo thời điểm ban hành của từng quyết định.*” Vì vậy, đề nghị bổ sung quy định việc trừ tiền bồi thường GPMB đối với trường hợp dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và nhà đầu tư đã thanh toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư giải phóng mặt bằng cho toàn bộ dự án.

3. Hiện nay nội dung dự thảo Nghị định của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã sửa đổi nhiều theo hướng rút gọn và cô đọng (*quy định về tiền sử dụng đất và tiền thuê đất trong cùng một Nghị định và không ban hành Thông tư hướng dẫn Nghị định*). Trong khi thời lượng nghiên cứu, tham gia vào dự thảo Nghị

- Trường hợp giao đất theo tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì việc trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tính theo từng quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

| | | |
|--|--|--|
| | <p>định ngân. Vì vậy, Sở Tài chính Thanh Hóa kính đề nghị Bộ Tài chính sau khi tổng hợp ý kiến tham gia của các tỉnh, tiếp tục xin ý kiến địa phương một lần nữa để hoàn thiện dự thảo Nghị định nêu trên, đảm bảo quy định đầy đủ, bao quát các trường hợp, tình huống đã, đang và có thể xảy ra trong thực tiễn.</p> | |
| | <p>STC Bắc Ninh: Ngoài ra, đề nghị Bộ Tài chính bổ sung quy định chuyển tiếp đối với những trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định trước khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thì khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền thuê đất được xử lý như thế nào để địa phương thuận lợi trong quá trình thực hiện.</p> | <p>Tiếp thu tại dự thảo Nghị định.</p> |
| | <p>STC Hậu Giang: Ngoài ra, theo tại khoản 8 Công văn số 202/TTg-NN ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc triển khai thi hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15 Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo “8. Trước ngày 31 tháng 3 năm 2024, Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Tư pháp và các cơ quan liên quan, trình Chính phủ về dự thảo tờ trình của Chính phủ (kèm theo dự thảo Nghị quyết của Quốc hội) trình Quốc hội cho phép Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2024.”. Nếu trường hợp Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thì hành kể từ ngày 01/7/2024 thì các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2024, phải có hiệu lực đồng thời. Do đó, đề nghị rà lại hiệu lực thi hành của Nghị định này (Dự thảo ngày 01/01/2025).</p> | <p>Tiếp thu và sẽ căn cứ vào quyết định của Quốc hội, Chính phủ để tổng hợp vào dự thảo Nghị định.</p> |
| | <p>TPHCM: Mức thu tiền sử dụng đất quy định tại các Điều 10, 11, 12 và Điều 13 được tính bằng diện tích đất nhân (x) giá đất quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với tỷ lệ % (dao động từ 20% đến 100% (khoản 4 Điều 13) tùy từng đối tượng). Sau khi nghiên cứu, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh nhận thấy tỷ lệ % quy định để tính thu tiền sử dụng đất theo dự thảo Nghị định là tương đối cao, có thể dẫn đến các tỉnh, thành không muốn quy định Bảng giá đất phù hợp với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường, khi đó sẽ khó đạt được mục đích của Luật Đất đai là ban</p> | <p>Tiếp thu, Bộ Tài chính sẽ tổng hợp cùng với ý kiến của các địa phương khác để cân đối cho phù hợp</p> |

hành Bảng giá đất sát giá thị trường. Nếu so sánh với mức thu hiện nay là từ 50% đến 100% giá đất quy định tại Bảng giá đất hoặc Bảng giá đất hệ số điều chỉnh, thì số tiền hộ gia đình, cá nhân phải nộp đều thấp hơn, vì theo Luật Đất đai 2013 và các Nghị định của Chính phủ, thì Chính phủ ban hành khung giá, nên tại Thành phố Hồ Chí Minh bảng giá đất bằng khoảng 10% đến 15% giá thực tế, nên mức thu theo Luật Đất đai 2013 (trong khoảng từ 5% đến 30% giá thị trường) nên người dân có thể chấp nhận được.

Đồng thời, theo Khoản 6 Điều 94, Luật Đất đai 2024 quy định: “6. Người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường để hoàn trả ngân sách Nhà nước”.

Theo đó, trường hợp khi Nhà nước thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân để thực hiện các dự án công ích, công cộng mà người dân chưa mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước thuộc trường hợp phải nộp mức tiền sử dụng đất như dự thảo, thì số tiền bồi thường nhận được khi bị thu hồi đất của người dân còn lại rất thấp (thậm chí bằng không (Khoản 4 Điều 13), sẽ không đủ để tạo lập nơi ở mới và ổn định cuộc sống theo tinh thần người có đất bị thu hồi phải đảm bảo có nơi ở mới bằng hoặc tốt hơn và ổn định cuộc sống để không phát sinh khiếu kiện.

Trên cơ sở đó, Sở Tài chính TPHCM đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, phân chia thành 02 giai đoạn như sau:

- Trường hợp kể từ ngày Luật Đất đai có hiệu lực đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, mà các địa phương chưa điều chỉnh Bảng giá đất theo sát giá thị trường, thì mức thu tiền sử dụng đất được tính bằng mức thu theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP;
- Trường hợp kể từ ngày Luật Đất đai có hiệu lực trở về sau mà các địa phương điều chỉnh Bảng giá đất theo sát giá thị trường, thì kiến nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh mức tỷ lệ % để tính thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại Điều 10, 11, 12, 13 Dự thảo dao động trong khoảng từ 10%-50% giá đất quy định tại bảng

| | | |
|--|---|---|
| | <p>giá đất và theo nguyên tắc mức thu trong hạn mức giao đất thấp, mức thu vượt hạn mức giao đất cao hơn.</p> | |
| | <p>CT TP HCM: 1. Dự thảo Nghị định không có quy định tiền thuê mặt nước: Bổ sung quy định về tiền thuê mặt nước (kể thừa Nghị định số 46/2014/NĐ-CP). Nếu không thì hướng xử lý đối với các trường hợp phát sinh trước ngày dự thảo Nghị định này có hiệu lực thì hành như thế nào.</p> <p>2. Dự thảo Nghị định không có quy định về tính đơn giá thuê đất theo nguyên tắc 15%: Bổ sung tính tiền thuê đất theo nguyên tắc 15% (kể thừa Nghị định số 46/2014/NĐ-CP). Nếu không thì hướng xử lý đối với các trường hợp phát sinh trước ngày dự thảo Nghị định này có hiệu lực thì hành như thế nào.</p> | <p>Tại điểm i khoản 3 Điều 9 Luật Đất đai 2024 đã quy định đất có ao hồ sông suối.. là đất có mặt nước chuyên dùng, đối với đất có mặt nước ven biển được quy định tại Nghị định của Chính phủ về hoạt động lấn biển, Do vậy, tại dự thảo không quy định về tiền thuê mặt nước. Đối với hệ số sử dụng đất, tại dự thảo đã giao cho UBND cấp tỉnh quyết định căn cứ vào thực tế của địa phương, do vậy đề nghị được giữ như nội dung dự thảo.</p> <p>- Tại Luật Đất đai không có quy định về nguyên tắc tính đơn giá thuê đất theo nguyên tắc 15%:. Do vậy, đề nghị giữ như dự thảo.</p> |
| | <p>STC Sơn La: Hướng dẫn chi tiết trường hợp miễn, giảm tiền thuê đất đối với dự án đa ngành nghề (bao gồm các hạng mục thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất và không thuộc đối tượng được miễn giảm tiền thuê đất). Đối với các đơn vị sự nghiệp công lập đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, đề nghị Bộ Tài chính có văn bản hướng dẫn cụ thể về tính tiền thuê đất đối với trường hợp sau khi có quyết định tự chủ và chuyển sang hình thức thuê đất.</p> <p>- Bổ sung quy định về điều kiện, trình tự, thủ tục, thẩm quyền quyết định cho phép nhà đầu tư ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.</p> | <p>- Đã được quy định tại khoản 2 Điều 38 dự thảo Nghị định.</p> <p>- Theo Luật Đất đai năm 2024, DVSN được giao đất không thu tiền sử dụng đất, trường hợp lựa chọn chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì dự thảo Nghị định đã có quy định về tính tiền thuê đất.</p> <p>- Việc cho phép nhà đầu tư ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được quy định tại Điều 94 Luật Đất đai; tại khoản 2 Điều 16 đã quy định cụ thể về hồ sơ đề nghị khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp này.</p> |
| | <p>STC Thái Nguyên: - Đề nghị bổ sung điều kiện chuyển tiếp đối với trường hợp đã có quyết định chuyển mục đích và giá đất trước khi Nghị định này có hiệu lực nhưng chưa xác định kinh phí nhận chuyển nhượng được trừ (tiếp nhận hồ sơ sau khi Nghị định này có hiệu lực) thì kinh phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện theo các quy định trước hay thực hiện theo Nghị định này?</p> <p>- Trường hợp dự án được giao đất, cho thuê đất thành nhiều đợt thì việc khấu trừ tiền GPMB thực hiện như thế nào? Giá đất sẽ được xác định theo từng đợt tại thời điểm có Quyết định giao đất, cho</p> | <p>- Tiếp thu.</p> <p>- Đã được quy định tại dự thảo Nghị định, theo đó trường hợp giao đất theo tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì việc trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tính theo từng quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</p> <p>- Việc khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>thuê đất (tiền bồi thường GPMB được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tương ứng với từng đợt giao đất hay trừ tổng thể dự án, trường hợp có đất giao đất không có diện tích tính thu tiền, chỉ có diện tích hạ tầng kỹ thuật không thu tiền thì xử lý tiền bồi thường GPMB đối với diện tích này như thế nào?</p> <p>- Trường hợp sau khi thu hồi đất, phần còn lại của thửa đất không thể tiếp tục sử dụng, người sử dụng đất có đơn đề nghị được cấp có thẩm quyền thu hồi hết, chủ dự án đã ứng kinh phí GPMB diện tích này, nhưng không được giao đất, cho thuê đất (vì nằm ngoài ranh giới dự án), kinh phí này có được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án không?</p> <p>- Đối với trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất: Theo quy định tại Nghị định 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ, thì phần giá trị GPMB thực tế cao hơn giá trị M2 thì nhà đầu tư phải bù phần thiếu hụt, vậy Nhà đầu tư có được khấu trừ phần giá trị này vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án không?</p> <p>- Bồi thường đối với công trình hạ tầng kỹ thuật khi thu hồi đất phải thực hiện bồi thường như đường điện, nước, viễn thông, giao thông...: Khoản 3 Điều 102 Luật Đất đai năm 2024 quy định: <i>đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội gắn liền với đất đang sử dụng thì mức bồi thường tính bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật chuyên ngành.</i> Việc bồi thường bằng giá trị xây dựng được hiểu là bồi thường bằng tiền hay bồi thường bằng công trình mới, có giá trị tương đương, trường hợp bồi thường bằng công trình thì có được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không? Giá trị được trừ xác định trên cơ sở nào?</p> | <p>theo Phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc nhà đầu tư ứng tiền bồi thường đối với diện tích nằm ngoài ranh dự án không thuộc phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị định này.</p> <p>- Việc khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo Phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt (bao gồm cả trường hợp đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu).</p> <p>- Không thuộc phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị định này.</p> |
| | <p>UBND tỉnh Nghệ An: Dự thảo Nghị định chưa quy định việc thu tiền thuê đất đối với các trường hợp đang sử dụng đất nhưng chưa hoàn thành thủ tục đất đai. Đề nghị xem xét, bổ sung cho phù hợp.</p> | <p>- Nội dung này đã được quy định tại khoản 2 Điều 24, khoản 3 Điều 32 dự thảo Nghị định.</p> |
| | <p>Bộ Nội vụ: Đề nghị đánh giá đầy đủ (tính pháp lý, hợp lý, ưu điểm, hạn chế) nội dung của từng Phương án (tại Điều 9, Điều 14, Điều 32, Điều 50...) trong Tờ trình và ý kiến của cơ quan chủ trì soạn thảo. Trên cơ sở đó các Bộ, ngành, địa phương có phương án lựa</p> | <p>Tiếp thu rà soát dự thảo Nghị định và dự thảo Tờ trình Chính phủ.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>chọn phù hợp.</p> <p>Bộ VHTT&DL: Về các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (Điều 18, 19, 40, 41): Các Điều 18, 19, 40, 41 dự thảo Nghị định chưa quy định chi tiết đầy đủ các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai, cần rà soát lại để bổ sung. - Các Điều từ 42 đến 44 cần rà soát kỹ đảm bảo đồng bộ quy định về trình tự thủ tục miễn, giảm giữa Nghị định này và Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.</p> <p>- Đề nghị Bộ Tài chính sớm nghiên cứu xây dựng, trình Chính phủ dự thảo Nghị định quy định chi tiết khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai, trong đó nghiên cứu quy định các chính sách ưu đãi về tiền thuê đất, tiền sử dụng đất nhằm khuyến khích xã hội hóa đối với các hoạt động trong lĩnh vực văn hóa, thể thao, rảnh khoảng trống pháp lý đối với lĩnh vực này khi triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2024.</p> <p>- Cần bổ sung quy định về trách nhiệm của cơ quan tài nguyên và cơ quan thuế trong việc hướng dẫn người sử dụng đất kê khai, tính thuế.</p> | <p>- Tiếp thu, rà soát lại dự thảo Nghị định để bổ sung cho phù hợp.</p> <p>- Tiếp thu, rà soát, đối chiếu với quy định tại Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai để đảm bảo phù hợp</p> <p>- Nội dung này đã được quy định tại khoản 4 Điều 18, khoản 7 Điều 19, khoản 1 Điều 39 và khoản 4 Điều 40, theo đó “Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong các trường hợp khác quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai do các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề xuất trình Chính phủ quyết định sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.”</p> <p>- Đã được quy định tại dự thảo Nghị định.</p> |
| | <p>Trung ương Hội Chữ thập đỏ: Để tạo điều kiện cho việc tra cứu các nội dung Điều, khoản trong Nghị định cần lập Phụ lục: Danh mục nội dung Điều, khoản liên quan đến Nghị định</p> <p>Cần đưa thêm cơ quan độc lập để giám sát việc thực hiện cụ thể: Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên, cơ quan thuế nhằm đảm bảo minh bạch, để tránh thất thu ngân sách nhà nước</p> <p>Cần quy định rõ từng trường hợp cụ thể áp dụng: miễn, giảm tiền thuê đất, đấu giá, đấu thầu, ưu đãi đầu tư, trường hợp không được miễn giảm, chi tiết cụ thể từng trường hợp để áp dụng đi vào đời sống. Các phương án chọn ưu tiên phương án tiên thu về ngân sách nhà nước, đảm bảo tính minh bạch, tránh thất thu ngân sách Nhà nước</p> | <p>Bộ Tài chính xây dựng dự thảo Nghị định căn cứ hướng dẫn tại Luật Ban hành Văn bản quy phạm pháp luật và các Nghị định hướng dẫn.</p> <p>Trình tự, thủ tục tính thu nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được quy định tại Điều 21, từ điều 33 đến Điều 37 dự thảo Nghị định và trách nhiệm các cơ quan đã được quy định tại Điều 44 dự thảo Nghị định.</p> <p>Quy định về các trường hợp đấu giá, đấu thầu, ưu đãi đầu tư, trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được quy định cụ thể trong Luật Đất đai. Tại Nghị định đã cụ thể hóa các trường hợp miễn, giảm, tiền sử dụng đất (Điều 17, 18, 19 và 38, 39,40).</p> |
| | <p>Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam: Điều 218 Luật Đất đai quy định cho phép được sử dụng đất kết hợp đa mục đích. Quy định này tạo rất nhiều điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp</p> | <p>Tại Điều 218 Luật Đất đai quy định cho phép được sử dụng đất kết hợp đa mục đích. Tuy nhiên, không có quy định về việc giao Chính phủ hướng dẫn về nghĩa vụ tài</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>viễn thông như VNPT trong việc sử dụng các loại đất kết hợp với mục đích xây dựng công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin. Tuy nhiên, tiền thuê đất sử dụng kết hợp đa mục đích chưa được quy định tại dự thảo Nghị định này. VNPT kiến nghị cơ quan soạn thảo xem xét bổ sung nhằm tạo cơ sở thuận lợi cho Người sử dụng đất nói chung và VNPT nói riêng thực hiện.</p> | <p>chính về tiền thuê đất với nội dung này. Do vậy, đề nghị giữ như nội dung dự thảo Nghị định.</p> |
| | <p>Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam: Người sử dụng đất có thể bị thu hồi đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và được bồi thường theo quy định tại khoản 7 Điều 26 Luật Đất đai 2024. Để tạo điều kiện thuận lợi cho việc thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, VNPT kiến nghị cơ quan soạn thảo xem xét bổ sung quy định cho phép khấu trừ số tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng đối với đất bị thu hồi và tài sản trên đất vào tiền thuê đất mà Người sử dụng đất đó phải nộp (nếu Người sử dụng đất còn nghĩa vụ nộp tiền thuê đất).</p> | <p>Tại Luật Đất đai không quy định về việc khấu trừ số tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng đối với đất bị thu hồi và tài sản trên đất vào tiền thuê đất mà Người sử dụng đất đó phải nộp. Do vậy, đề nghị giữ như dự thảo Nghị định</p> |
| | <p>Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam: Tại dự thảo Nghị định chỉ quy định về miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà không có miễn giảm tiền thuê mặt nước. Nhằm tạo điều kiện thuận lợi để phát triển kinh tế biển, đề nghị Chính phủ xem xét, bổ sung quy định về miễn, giảm tiền thuê mặt nước.</p> <p>Ngoài ra, đối với các doanh nghiệp cảng biển, ngành nghề kinh doanh chủ yếu là khai thác cảng và kho bãi nên ngoài diện tích kho bãi được đầu tư cho khách hàng thuê thì phần lớn diện tích sử dụng đất hạ tầng kỹ thuật và đất lưu không với hệ số sử dụng đất khá lớn. Vì vậy, đề nghị Chính phủ xem xét áp dụng hệ số sử dụng đất đặc thù khi tính đơn giá cho thuê đất đối với các doanh nghiệp cảng biển.</p> | <p>Tại điểm i khoản 3 Điều 9 Luật Đất đai 2024 đã quy định đất có ao hồ sông suối.. là đất có mặt nước chuyên dùng, đối với đất có mặt nước ven biển được quy định tại Nghị định của Chính phủ về hoạt động lấn biển, Do vậy, tại dự thảo không quy định về tiền thuê mặt nước.</p> <p>Đối với hệ số sử dụng đất, tại dự thảo đã giao cho UBND cấp tỉnh quyết định căn cứ vào thực tế của địa phương, do vậy đề nghị được giữ như nội dung dự thảo.</p> |
| | <p>STC Bà Rịa- Vũng Tàu: Đề nghị Bộ Tài chính nghiên cứu bổ sung vào mục điều khoản chuyển tiếp hoặc xử lý một số vấn đề cụ thể đối với các nội dung sau:</p> <p>Xác định số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với những hồ sơ phát sinh trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đơn vị đã nộp hoặc chưa nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền;</p> | <p>Việc khấu trừ số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với những hồ sơ</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>- Đề nghị Bộ Tài chính nghiên cứu bổ sung quy định cho phép các tổ chức kinh tế chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, ... kể từ ngày 01/7/2014 đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành được áp dụng Điều 7 để xác định và khấu trừ tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng vào tiền sử dụng đất phải nộp.</p> | |
| | <p>UBND Trà Vinh: Ý kiến khác: Đề nghị Ban soạn thảo Nghị định thực hiện như sau: Rà soát toàn văn dự thảo để sửa từ ngữ và bố cục văn bản cho phù hợp, logic hơn;</p> <p>- Xem xét bổ sung điều khoản chuyển tiếp trường hợp doanh nghiệp đã thực hiện chuyển đổi mô hình hoạt động hoặc đã cổ phần hóa theo quy định của pháp luật nhưng chưa thực hiện hoàn thành thủ tục đất đai để chuyển đổi tên sang doanh nghiệp cổ phần đối với phần đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất mà phần đất này thuộc trường hợp được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất trước khi cổ phần thì doanh nghiệp cổ phần có phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời gian chậm thực hiện hồ sơ đất đai do chuyển đổi hoặc cổ phần hóa đến trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành.</p> | <p>Tiếp thu, hoàn thiện, sử dụng thống nhất cụm từ “Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.</p> <p>, Đối với trường hợp doanh nghiệp chưa thực hiện hoàn thành thủ tục đất đai để chuyển đổi tên sang doanh nghiệp cổ phần đối với phần đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất: tại Điều 157 không quy định đối tượng này, đồng thời nội dung này cần nghiên cứu kỹ. do vậy đề nghị được giữ như dự thảo</p> |
| | <p>Tổng Công ty Cà Phê Việt Nam: Căn cứ quy định tại Điều 159, 160 của Luật Đất đai đề nghị Bộ Tài chính có ý kiến với Thủ tướng Chính phủ, Quốc hội chỉ đạo Hội đồng nhân dân, UBND cấp tỉnh khi ban hành đơn giá thuê đất hàng năm, thống nhất một đơn giá chung đối với diện tích đất nông nghiệp cho toàn tỉnh để tránh tình trạng một khu vực có 2 đơn giá chênh lệch nhau mà mục đích sử dụng đất cùng trồng một loại cây trồng gây khó khăn trong việc giao khoán</p> | <p>Đề nghị Tổng công ty có ý kiến khi Hội đồng nhân dân, UBND cấp tỉnh khi ban hành đơn giá thuê đất hàng năm do nội dung này đã giao thẩm quyền cho đồng nhân dân, UBND cấp tỉnh</p> |
| | <p>Tổng Công ty Viễn thông Mobifone: Đề nghị dự thảo bổ sung quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất đối với trường hợp dự án sử dụng đất hỗn hợp. Nhà đầu tư phải nhận chuyển nhượng nhiều loại đất khác nhau, sau đó làm thủ tục để được phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy hoạch sử dụng đất được duyệt</p> | <p>Tại Điều 7, Điều 34 dự thảo đã có quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất đã có quy định đối với việc chuyển mục đích đối với dự án: vừa có hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, vừa có hình thức thuê đất, vừa có hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất</p> |
| | <p>Bộ Thông tin và truyền thông: Đề nghị có điều, khoản quy định</p> | <p>Bộ Tài chính thực hiện các nội dung được giao tại Luật</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>đối với trường hợp nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi các cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thuê lại nhà của các đơn vị được nhà nước giao quản lý nhà (ví dụ: thuê từ Công ty TNHH một thành viên quản lý và phát triển nhà Hà Nội). Khi đó, các cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp này phải trả tiền thuê nhà đồng thời trả tiền thuê đất, tiền sử dụng đất nhưng do không phải đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trực tiếp nên không được hưởng các quyền lợi, chính sách miễn giảm như đối với chủ thể được nhà nước giao đất, cho thuê đất trực tiếp (được miễn giảm tiền thuê đất trong thời kỳ xây dựng; được miễn giảm tiền thuế đất do ảnh hưởng của dịch, bệnh kéo dài...)</p> | Đất đai. |
| | <p>Hiệp hội Bất động sản Việt Nam: Bổ sung quy định về khấu trừ, kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp nhà đầu tư thực hiện phương thức thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 122 và Điều 127 Luật Đất đai.</p> | <p>Đề nghị giữ như dự thảo do trường hợp nhận chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đã được quy định tại dự thảo theo hướng thu chênh lệch tiền đất (không quy định xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp này)</p> |
| | <p>Bộ Tư pháp: Về việc bổ sung các trường hợp không áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất tại khoản 10, 11, 12 Điều 38 dự thảo Nghị định, Luật Đất đai chỉ giao cho Chính phủ hướng dẫn các trường hợp miễn giảm, bổ sung các trường hợp miễn, giảm chứ không giao quy định bổ sung các trường hợp không được miễn, giảm. Các trường hợp không được miễn giảm đã được quy định tại Điều 157 Luật Đất đai như xây dựng nhà ở thương mại, sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh và mục đích thương mại dịch vụ (liên quan đến ưu đãi đầu tư theo Luật Đầu tư). Đối với 2 trường hợp quy định tại khoản 11, 12 Điều 38 dự thảo Nghị định, theo Luật Đầu tư là hai lĩnh vực không thuộc lĩnh vực được ưu đãi đầu tư. Vì vậy, căn cứ Luật Đất đai và Luật Đầu tư thì hai trường hợp này không được miễn giảm tiền thuê đất. Vì vậy, đề nghị cân nhắc để quy định đúng thẩm quyền Chính phủ giao, phù hợp Luật Đất đai và Luật Đầu tư.</p> | <p>Tiếp thu, quy định đúng thẩm quyền Chính phủ giao, phù hợp Luật Đất đai và Luật Đầu tư</p> |
| | <p>Bộ TN&MT:</p> <p>(1) Đề nghị bổ sung quy định về hoàn trả "<i>chi phí đầu tư vào đất còn lại</i>" vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Vì lý do: Tại khoản 6 Điều 17 dự thảo Nghị định quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái</p> | <p>- Tại điểm d khoản 2 Điều 107 Luật Đất đai quy định: "<i>Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước</i></p> |

định cư đang trình Chính phủ có quy định: “Việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại đối với trường hợp ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà chưa khấu trừ hết vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 107 của Luật Đất đai và trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm mà đã trả trước cho nhiều năm nhưng chưa sử dụng thời gian đã trả trước tiền thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”. Do vậy, Nghị định này cần bổ sung quy định về hoàn trả “chi phí đầu tư vào đất còn lại” vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để đảm bảo thống nhất giữa các nghị định.

(2) Bổ sung quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất kết hợp đa mục đích được quy định tại Điều 218 Luật Đất đai.

(3) Dự thảo Nghị định cần bổ sung mục hoặc chương riêng quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi cô phần hóa doanh nghiệp nhà nước do nội dung này thực hiện theo quy định của pháp luật về cô phần hóa (điểm c khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai năm 2024), như quy định theo các mốc thời gian áp dụng văn bản về cô phần hóa doanh nghiệp nhà nước qua các thời kỳ làm cơ sở giải quyết thực trạng vướng mắc hiện nay.

(4) Đề nghị rà soát chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong dự thảo Nghị định này để đồng bộ với chính sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (về nguồn gốc, về hạn mức, về thời điểm...) trong dự thảo Nghị 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 (đang trình Chính phủ).

(5) Về trách nhiệm của các cơ quan trong thực hiện thủ tục hành chính:

theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà chưa khấu trừ hết vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp” là chi phí đầu tư vào đất còn lại tương tự chi phí san lấp mặt bằng, chi phí cải tạo đất... là những khoản chi được bồi thường khi nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; không phải là nội dung liên quan đến việc tính, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Do đó, việc xác định các khoản chi phí này thuộc phạm vi điều chỉnh tại Nghị định của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Việc quy định chi tiết Điều 218 Luật Đất đai thuộc phạm vi của Nghị định hướng dẫn thi hành chi tiết Luật Đất đai do Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì; Bộ Tài chính thấy nội dung này đã được quy định tại dự thảo Nghị định hướng dẫn thi hành chi tiết Luật Đất đai.

Việc quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi cô phần hóa doanh nghiệp nhà nước không thuộc phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị định này.

Tiếp thu, rà soát để đảm bảo đồng bộ quy định của pháp luật.

Tiếp thu, hoàn thiện tại dự thảo, sửa tên “cơ quan tài nguyên và môi trường” thành “cơ quan có chức năng

- Đề nghị rà soát toàn bộ dự thảo Nghị định sửa tên “cơ quan tài nguyên và môi trường” thành “cơ quan có chức năng quản lý đất đai” để thống nhất với quy định của Luật Đất đai và các nghị định khác hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

- Đề nghị cơ quan soạn thảo Nghị định rà soát toàn bộ nội dung dự thảo Nghị định để chỉnh sửa thành: “Diện tích tính tiền sử dụng đất là diện tích đất công nhận theo Phiếu chuyên thông tin do tổ chức có chức năng quản lý đất đai cấp huyện, Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai” để đảm bảo phù hợp với quy định của Luật Đất đai (khoản 33 Điều 3) thì “công nhận quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền của Nhà nước mà không phải là của cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện hay Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (cơ quan tài nguyên và môi trường).

- Sửa đổi đồng bộ các Nghị định có nội dung về trách nhiệm xác định giá đất và tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sẽ quy định trong Nghị định chung hướng dẫn Luật Đất đai năm 2024, theo đó 02 nhiệm vụ xác định giá đất và tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là 2 công việc giao cơ quan có chức năng quản lý đất đai và xác định ngay trong từng Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (nếu thuộc trường hợp tính giá đất trong bảng giá đất) hoặc xác định ngay trong từng Quyết định phê duyệt giá đất (nếu thuộc trường hợp tính giá đất cụ thể) để rút ngắn thủ tục hành chính; các nhiệm vụ còn lại về chính sách về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất giao cơ quan thuế như về giảm, về chậm nộp, về ghi nợ, về khoản khấu trừ, về nộp bổ sung, về tổ chức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và quy định cụ thể trong Nghị định này mà không giao tiếp cho các Bộ quy định cụ thể như hiện hành để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ trong hệ thống pháp luật.

(6) Đối với các nội dung thiết kế nhiều phương án (như Điều 9, Điều 14, Điều 16, Điều 17, Điều 32, Điều 33, Điều 36, Điều 37, Điều 39, Điều 50, Điều 51 dự thảo Nghị định): Đề nghị cơ quan chủ

quản lý đất đai”

Tiếp thu, hoàn thiện tại dự thảo.

Luật Đất đai không quy định trách nhiệm của cơ quan tài nguyên và môi trường trong việc tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà chỉ quy định việc xác định giá đất thuộc trách nhiệm của cơ quan có chức năng quản lý đất đai. Việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và ban hành thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện theo quy định tại Nghị định này và các văn bản quy định chi tiết Luật Quản lý thuế, trách nhiệm của cơ quan thuế. Vì vậy, Bộ Tài chính đề nghị giữ như dự thảo Nghị định.

Tiếp thu, Tại Tờ trình Chính phủ số 99/TTr-BTC ngày 09/5/2024, Bộ Tài chính đã báo cáo cụ thể về việc lựa

| | | |
|--|---|---|
| | <p>tri soạn thảo bổ sung kết quả phân tích về cơ sở lý luận, khoa học và thực tiễn đề xuất các phương án; đánh giá ưu điểm, hạn chế của từng phương án và quan điểm lựa chọn phương án của cơ quan chủ trì soạn thảo.</p> | <p>chọn các phương án quy định tại dự thảo Nghị định, có phân tích, đánh giá và đề xuất phương án trên cơ sở căn cứ pháp lý, căn cứ thực tiễn và có tiếp thu ý kiến của các Bộ, ngành, địa phương. Đồng thời, tại dự thảo Nghị định gửi xin ý kiến kèm theo Công văn số 3619/BTC-QLCS ngày 05/4/2024, Bộ Tài chính đề nghị Bộ, ngành, địa phương có ý kiến lựa chọn phương án cụ thể; tuy nhiên, Bộ TN&MT chưa có ý kiến vì vậy Bộ Tài chính chưa có cơ sở tổng hợp ý kiến của Bộ TN&MT báo cáo Chính phủ.</p> |
| | <p>Bộ KH&ĐT:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đề nghị Bộ Tài chính tổng kết tình hình thực hiện các quy định về thu tiền sử dụng đất, thuê đất trong thời gian qua, đánh giá tồn tại, hạn chế, vướng mắc và nguyên nhân, đề xuất giải pháp xử lý tại dự thảo Nghị định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (sau đây gọi tắt là dự thảo Nghị định), đảm bảo phù hợp với Luật Đất đai năm 2024 và các quy định pháp luật liên quan. - Đề nghị Bộ Tài chính rà soát, hoàn thiện dự thảo Nghị định đảm bảo: (i) hướng dẫn đúng, đủ các nội dung cần quy định chi tiết về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại Luật Đất đai năm 2024; (ii) quy định thống nhất, đồng bộ với 4 dự thảo Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai năm 2024 hiện đang do Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì xây dựng và các văn bản hướng dẫn thi hành các Luật có liên quan; (iii) quy định đủ các nội dung chuyển tiếp để không tạo khoảng trống pháp lý trong tổ chức thực hiện. - Các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước được quy định tại dự thảo Nghị định đã thu hẹp hơn so với quy định hiện hành³. Để hạn chế ảnh hưởng đến môi trường đầu tư và kinh doanh, đề nghị Bộ Tài chính rà soát, kế thừa các quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước đã được triển khai có hiệu quả trong thời gian qua. | <p>Đề xây dựng dự thảo Nghị định, Bộ Tài chính đã rà soát các quy định của Luật Đất đai năm 2024, đề nghị các địa phương đánh giá tình hình triển khai các quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản quy định chi tiết thi hành để nhận diện các vấn đề vướng mắc, bất cập cần tháo gỡ. Dự thảo Nghị định đã được gửi lấy ý kiến rộng rãi của các đối tượng chịu sự tác động của chính sách thông qua nhiều hình thức khác nhau. Các ý kiến tham gia đã được Bộ Tài chính tổng hợp, giải trình, tiếp thu đầy đủ để hoàn thiện dự thảo Nghị định, đặc biệt là ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường (cơ quan chủ trì xây dựng Luật Đất đai và một số văn bản quan trọng quy định chi tiết thi hành Luật). Các nội dung đề xuất phương án, Bộ Tài chính đã có báo cáo về ưu, nhược điểm của từng phương án và đề xuất phương án lựa chọn của Bộ Tài chính. Tại tờ trình Chính phủ, Bộ Tài chính cũng nêu rõ cơ sở pháp lý, cơ sở thực tiễn và thuyết minh cụ thể về các mức, tỷ lệ, công thức tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại dự thảo Nghị định.</p> <p>Qua tổng hợp ý kiến các Bộ, ngành, địa phương, Bộ Tài chính đã hoàn thiện, bổ sung các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt</p> |

- Các quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước tại dự thảo Nghị định có nhiều thay đổi so với quy định hiện hành, do đó tác động lớn đến một số nhóm doanh nghiệp và người dân. Vì vậy, đề nghị Bộ Tài chính tổ chức lấy ý kiến rộng rãi đối với dự thảo Nghị định và tham vấn kỹ ý kiến của các đối tượng chịu tác động của Nghị định.

- Đối với các nhóm vấn đề đang được Bộ Tài chính đề xuất 02 phương án xử lý: Đề nghị Bộ Tài chính phân tích ưu, nhược điểm từng phương án, từ đó đề xuất phương án lựa chọn, đảm bảo tính khả thi trong quá trình triển khai thực hiện và đồng bộ với hệ thống pháp luật hiện hành.

- Đề nghị Bộ Tài chính bổ sung cơ sở pháp lý, cơ sở thực tiễn và thuyết minh cụ thể về các mức, tỷ lệ, công thức tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại dự thảo Tờ trình.

- Để đảm bảo hướng dẫn đầy đủ các trường hợp quy định tại Luật Đất đai 2024, đề nghị Bộ Tài chính nghiên cứu, bổ sung các nội dung sau: (i) Điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, trong đó có dự án bất động sản, nhà ở thương mại đối với trường hợp nhà đầu tư thực hiện theo phương thức thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất (đã được quy định tại Điều 122, Điều 127 Luật Đất đai năm 2024); (ii) Việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thời hạn nộp, trình tự thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất; (iii) Bổ sung quy định miễn toàn bộ tiền thuê đất, miễn tiền thuê đất một số năm, giảm tiền thuê đất (như Nghị định số 46/2014/NĐ-CP), trong đó các dự án đầu tư thuộc diện lĩnh vực ưu đãi đầu tư, địa bàn đầu tư thuộc diện miễn tiền thuê đất một số năm

nước được quy định tại dự thảo Nghị định dù so với quy định tại Luật.

Bộ Xây dựng: Tại mục 1 Chương II của dự thảo Nghị định quy

- Tại mục 1 Chương II của dự thảo Nghị định là quy

định về việc tính tiền sử dụng đất: Đề nghị rà soát, bổ sung quy định về việc tính tiền thuê đất trong trường hợp chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất 1 lần cho cả thời gian thuê khi chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để có cơ sở triển khai thực hiện quy định tại Điều 30 của Luật Đất đai năm 2024 (quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất).

Tại điểm a khoản 2 Điều 85 của Luật Nhà ở năm 2023 có quy định: chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án; chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Do đó, đề nghị bổ sung vào dự thảo Nghị định nội dung hướng dẫn về việc hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án phải nộp cho Nhà nước trong trường hợp chủ đầu tư đã nộp tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất hoặc đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác mà diện tích đất đó được sử dụng để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

định về tiền sử dụng đất trong trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Trường hợp chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất 1 lần cho cả thời gian thuê khi chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc ngược lại đã được quy định tại Điều 33 Tính tiền thuê đất trong trường hợp thay đổi hình thức thuê đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 30 Luật Đất đai

- Tiếp thu, quy định bổ sung tại khoản 5 Điều 7, khoản 4 Điều 14 cho phù hợp

Bộ Xây dựng: Đề nghị bổ sung trong dự thảo Nghị định nội dung hướng dẫn về:

- Việc xác định số tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội trong trường hợp lựa chọn đóng tiền thay vì bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư hạ tầng theo quy định tại Điều 83 của Luật Nhà ở năm 2023.

- Việc nộp tiền sử dụng đất khi đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 85 của Luật Nhà ở năm 2023.

- Việc nộp tiền sử dụng đất khi bán lại nhà ở xã hội sau thời hạn 5 năm theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 89 của Luật Nhà ở năm 2023.

- Việc nộp tiền sử dụng đất của chủ đầu tư dự án xây dựng

Đề nghị giữ nguyên như dự thảo do "*số tiền tương đương giá trị quỹ đất*" không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này. Đề nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn tại Nghị định hướng dẫn Luật Nhà ở về Nhà ở xã hội.

Việc hướng dẫn nộp tiền sử dụng đất khi đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 85 của Luật Nhà ở năm 2023. Việc nộp tiền sử dụng đất khi bán lại nhà ở xã hội sau thời hạn 5 năm theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 89 của Luật Nhà ở năm 2023.; Việc nộp tiền sử dụng đất của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê khi được bán nhà ở xã hội sau 10 năm cho thuê theo quy định tại khoản 9 Điều 88 của Luật Nhà ở năm 2023 sẽ được quy định tại Nghị định hướng dẫn Luật Nhà ở.

| | | |
|--|---|--|
| | <p>nhà ở xã hội để cho thuê khi được bán nhà ở xã hội sau 10 năm cho thuê theo quy định tại khoản 9 Điều 88 của Luật Nhà ở năm 2023.</p> | |
| | <p>STC Hải Phòng: Đề nghị nghiên cứu, bổ sung quy định xử lý chuyển tiếp về tính tiền sử dụng đất đối với các Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê do nhà đầu tư (tổ chức, cá nhân) nước ngoài được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 nay có nhu cầu chuyển sang nộp tiền sử dụng đất cho thời gian sử dụng lâu dài (theo như quy định tại Điều 32 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ).</p> | <p>Đề nghị giữ như dự thảo do tại Luật Đất đai 2023 không có quy định nhà đầu tư nước ngoài được giao đất ở ổn định lâu dài. Nhà đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất dưới hình thức nộp tiền thuê đất một lần để thực hiện dự án nhà ở để bán hoặc cho thuê. Người mua nhà ở từ dự án vẫn được cấp giấy chứng nhận là đất ở theo hình thức giao đất ổn định lâu dài</p> |
| | <p>Bộ TN&MT (tại cuộc họp trực tuyến Chính phủ ngày 20/5/2024): Đề nghị mở rộng đối tượng ghi nợ tiền sử dụng đất khi cấp GCN đối với người dân gặp khó khăn theo Điều 138 Luật Đất đai. Tại Nghị định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã có quy định.</p> | <p>- Khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai chỉ quy định đối tượng ghi nợ với người dân được bố trí tái định cư; Điều 138 Luật Đất đai không có quy định về cho ghi nợ đối với các trường hợp cấp Giấy chứng nhận cho các đối tượng được giao đất tái định cư. Tuy nhiên, tại cuộc họp, Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà thống nhất với ý kiến của Bộ TN&MT và chỉ đạo quy định để ghi nợ và mở rộng đối tượng ghi nợ tại Nghị định của Chính phủ quy định về bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Do vậy, để không xung đột giữa 02 Nghị định của Chính phủ, Cục QLCS trình Bộ cho sửa lại Điều 22 dự thảo theo hướng, sửa đổi bổ sung khoản 1 quy định: <i>Người sử dụng đất thuộc đối tượng được ghi nợ theo quy định tại Luật Đất đai và Nghị định của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thì đối tượng và mức tiền sử dụng đất được ghi nợ 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.</i></p> |