CHÍNH PHỦ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 103/2024/NĐ-CP	*Hà Nội, ngày 30 tháng 7 năm 2024*

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, cho phép sử dụng đất kết hợp đa mục đích 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; 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, cho phép sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo quy định của pháp luật 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 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 quyết định giao đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, chuyển hình thức sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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 trên Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai (sau đây gọi là Phiếu chuyển thông tin) do cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển đến cơ quan thuế theo quy định tại 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 (sau đây gọi là Nghị định về cấp 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 thi hành một số điều của Luật Đất đai, Nghị định về cấp giấy chứng nhận.

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 áp dụng cho các trường hợp quy định tại các điểm a, h và k khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai.

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

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

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

Điều 6. Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất

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

Tiền sử dụng đất = *Diện tích đất tính tiền sử dụng đất* x *Giá đất tính tiền sử dụng đất*

Trong đó:

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

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

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

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. Việc phân bổ tiền sử dụng đất cho từng đối tượng sử dụng đất được thực hiện như sau:

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

Trong đó:

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

Tổng diện tích sàn sử dụng gồm tổng diện tích sàn sử dụng sở hữu 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 mà phải nộp tiền sử dụng đất (không bao gồm phần diện tích sàn sử dụng thuộc sở hữu chung cho các chủ sở hữu).

Việc phân bổ tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản này không áp dụng đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (nay là nhà ở thuộc tài sản công theo quy định của pháp luật về nhà ở) cho người đang thuê.

4. Khi bán lại nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ sau thời hạn 5 năm theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 89 Luật Nhà ở, Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội thì ngoài các khoản phải nộp theo quy định của pháp luật, bên bán phải nộp 50% tiền sử dụng đất được tính theo công thức quy định tại khoản 1 Điều này; trong đó:

a) Diện tích đất để tính tiền sử dụng đất là diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) quy định tại điểm e khoản 1 Điều 89 Luật Nhà ở.

b) Giá đất để tính tiền sử dụng đất là giá đất trong Bảng giá đất.

c) Thời điểm tính tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

5. Trường hợp đóng 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 theo quy định tại khoản 2 Điều 83 của Luật Nhà ở, Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội thì 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 mà chủ đầu tư phải nộp được xác định bằng tiền sử dụng đất được tính theo công thức quy định tại khoản 1 Điều này, trong đó:

a) Diện tích đất để tính tiền sử dụng đất là phần diện tích đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội mà chủ đầu tư được cấp có thẩm quyền cho phép đóng tiền tương đương.

b) Giá đất để tính tiền sử dụng đất là giá đất cụ thể của đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

c) Thời điểm tính tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Điều 7. Tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án áp dụng đối với tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài

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

theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 121, Điều 156 Luật Đất đai thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

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

Trong đó:

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

Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất	=	*Diện tích đất tính tiền sử dụng đất sau khi chuyển mục đích theo quy định tại Điều 4 Nghị định này*	x	*Giá đất tính tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định này*

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

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

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

a) Đối với đất trước khi chuyển mục đích là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà người sử dụng đất là tổ chức được Nhà nước giao đất 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).

Trường hợp người sử dụng đất đã trả trước tiền thuê đất cho một số năm theo quy định của pháp luật về đất đai năm 1993 hoặc đã ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp hằng năm bằng cách quy đổi ra số năm tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính nhưng chưa sử dụng hết (chưa trừ hết) tính đến thời điểm chuyển mục đích thì số năm tháng đã trả (hoàn thành) tiền thuê đất nhưng chưa sử dụng hết này được quy đổi ra số tiền theo đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền

ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để xác định tiền đất trước khi chuyển mục đích được trừ vào tiền sử dụng đất của dự án.

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

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

Trong đó:

- Giá đất tương ứng với thời hạn giao đất, cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục đích là giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê.

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

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

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

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

c) Đối với 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 thực hiện dự án nhà ở thương mại mà đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất trong phạm vi dự án có nhiều loại đất, trong đó có đất ở (nhưng không tách thành phần riêng trong dự án sau khi chuyển mục đích) thì phần diện tích đất ở này được xác định giá trị vào tiền đất trước khi chuyển mục đích tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

đ) 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 được tính theo quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này được thực hiện như sau:

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 được trừ vào số tiền sử dụng đất của dự án.

Trường hợp dự án vừa có hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, vừa có hình thức Nhà nước cho thuê đất, vừa có hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc dự án vừa có hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, vừa có hình thức Nhà nước cho thuê đất thì toàn bộ tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất 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 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. 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 2 Điều 5 Nghị định này, được tính tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

4. Trường hợp 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:

Tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở	=	*Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất*	-	*Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có)*

Trong đó:

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

Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất	=	*Diện tích đất tính tiền sử dụng đất sau khi chuyển mục đích theo quy định tại Điều 4 Nghị định này*	x	*Giá đất tính tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định này*

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

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

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

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

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

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

Trong đó:

- Giá đất tương ứng với thời hạn cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục đích là giá đất tại Bảng giá đất để tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

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

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

c) Đối với đất trước khi chuyển mục đích là đất nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất bằng không (= 0).

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

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

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).

Trường hợp người sử dụng đất đã trả trước tiền thuê đất cho một số năm theo quy định của pháp luật về đất đai năm 1993 hoặc đã ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và được cơ quan nhà nước cho phép khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp hằng năm bằng cách quy đổi ra số năm tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính nhưng chưa sử dụng hết (chưa trừ hết) tính đến thời điểm chuyển mục đích thì số năm tháng đã trả (hoàn thành) tiền thuê đất nhưng chưa sử dụng hết này được quy đổi ra số tiền theo đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm tại thời điểm chuyển mục đích để xác định tiền đất trước khi chuyển mục đích được trừ vào tiền sử dụng đất.

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

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

Trong đó:

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

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

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

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 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 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 4 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 của 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:

Tiền sử dụng đất	=	*Diện tích đất vượt hạn mức được công nhận đất ở*	x	*Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất*	x	*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:

Tiền sử dụng đất	=	*Diện tích đất của loại đất được công nhận*	x	*Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất*	x	*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 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:

Tiền sử dụng đất	=	*Diện tích đất vượt hạn mức được công nhận đất ở*	x	*Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất*	x	*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:

Tiền sử dụng đất	=	*Diện tích đất của loại đất được công nhận*	x	*Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất*	x	*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:

Tiền sử dụng đất	=	*Diện tích đất được công nhận trong hạn mức giao đất ở*	x	*Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất*	x	*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:

Tiền sử dụng đất	=	*Diện tích đất được công nhận vượt hạn mức giao đất ở*	x	*Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất*	x	*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:

Tiền sử dụng đất	=	*Diện tích đất của loại đất được công nhận*	x	*Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất*	x	*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:

Tiền sử dụng đất	=	*Diện tích đất của loại đất được công nhận*	x	*Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất*	x	*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

cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai:

Tiền sử dụng đất = *Diện tích đất được công nhận trong hạn mức giao đất ở* x *Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất* x *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 cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai:

Tiền sử dụng đất = *Diện tích đất được công nhận vượt hạn mức giao đất ở* x *Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất* x *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 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:

Tiền sử dụng đất = *Diện tích đất của loại đất được công nhận* x *Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất* x *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 đất phi nông nghiệp theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai:

Tiền sử dụng đất = *Diện tích đất của loại đất được công nhận* x *Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất* x *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 cấp Giấy chứng nhận trong hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại khoản 5 Điều 141 Luật Đất đai:

Tiền sử dụng đất = *Diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận trong hạn mức công nhận đất ở* x *Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất* x *10%*

b) Đối với phần diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận vượt hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại khoản 5 Điều 141 Luật Đất đai:

Tiền sử dụng đất = *Diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận vượt hạn mức công nhận đất ở* x *Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất* x *30%*

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

Tiền sử dụng đất = *Diện tích đất của loại đất được công nhận* x *Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất* x *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 cấp Giấy chứng nhận trong hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại khoản 5 Điều 141 Luật Đất đai:

Tiền sử dụng đất = *Diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận trong hạn mức công nhận đất ở* x *Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất* x *20%*

b) Đối với phần diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận vượt hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại khoản 5 Điều 141 Luật Đất đai:

Tiền sử dụng đất = *Diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận vượt hạn mức công nhận đất ở* x *Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất* x *50%*

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

Tiền sử dụng đất	=	*Diện tích đất của loại đất được công nhận*	x	*Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất*	x	*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 cấp Giấy chứng nhận trong hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai:

Tiền sử dụng đất	=	*Diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận trong hạn mức giao đất ở*	x	*Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất*	x	*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:

Tiền sử dụng đất	=	*Diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận vượt hạn mức giao đất ở*	x	*Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất*	x	*60%*

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

Tiền sử dụng đất	=	*Diện tích đất của loại đất được công nhận*	x	*Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất*	x	*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 cấp Giấy chứng 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):

Tiền sử dụng đất	=	*Diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận là đất ở*	x	*Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất*	x	*80%*

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

Tiền sử dụng đất	=	*Diện tích đất của loại đất được công nhận*	x	*Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất*	x	*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 theo 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 cấp Giấy chứng nhận là đất ở:

$$\textit{Tiền sử dụng đất} = \textit{Diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận là đất ở} \times \textit{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất} \times 70\%$$

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 theo 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 các khoản 1, 2, 3 và 4 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 quy định 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 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, cấp đổi Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 6 Điều 135 Luật Đất đai

1. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai mà làm thay đổi tăng diện tích tính thu tiền sử dụng đất và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này 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. Trường hợp thay đổi giảm diện tích tính thu tiền sử dụng đất (không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất) mà làm giảm số tiền sử dụng đất đã nộp thì số tiền này được tính vào vốn đầu tư của dự án.

2. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai do thay đổi

quy hoạch chi tiết thì tiền sử dụng đất được tính theo cách tính 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.

3. Trường hợp khi cấp đổi Giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân mà có sự chênh lệch diện tích đất tăng giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp và ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định tại Nghị định về cấp Giấy chứng nhận thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ở tăng thêm nằm ngoài hạn mức đất ở theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận trước đây.

Điều 14. Tính tiền sử dụng đất khi có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo 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 quy định của pháp luật mà làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất hoặc vị trí từng loại đất hoặc hệ số sử dụng đất thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

1.1. 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:

a) Trường hợp trước khi có quyết định 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:

a1) Khi có quyết định điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính đối với toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh và theo quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh theo quy định của pháp luật tại cùng thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết của dự án (nếu có).

a2) Khi có quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết dự án (một phần diện tích dự án) của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính đối với phần diện tích được điều chỉnh cục bộ theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh và theo quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh theo quy định của pháp luật tại cùng thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết của dự án (nếu có).

Trường hợp không tính hoặc phân bổ được tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất điều chỉnh thì thực hiện tính tiền sử dụng đất đối với toàn bộ dự án như quy định tại tiết a1 điểm này.

b) Trường hợp trước khi có quyết định 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 (chỉ áp dụng với đối với dự án được giao đất trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành mà nay thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết) thì người sử dụng đất phải:

b1) Trường hợp đã có thông báo tiền sử dụng đất tính theo quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh quy hoạch thì người sử dụng đất phải nộp đủ số tiền sử dụng đất xác định theo quy hoạch chi tiết trước khi được điều chỉnh cộng với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất (nếu có) theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Trường hợp chưa có quyết định giá đất thì người sử dụng đất phải tính và nộp số tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai và khoản thu bổ sung quy định tại khoản 2 Điều 50 Nghị định này.

b2) Nộp bổ sung số tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất phải nộp theo quy hoạch sau khi điều chỉnh và theo quy hoạch trước khi điều chỉnh được xác định tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch theo quy định tại tiết a điểm này (nếu có).

1.2. 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 và người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết được tính như sau:

a) Khi có quyết định điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền:

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

b) Khi có quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết dự án (một phần diện tích dự án) của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

$$\textit{Tiền sử dụng đất} = \left(\begin{array}{l} \textit{Số tiền sử dụng đất được tính đối với phần diện tích được điều chỉnh cục bộ theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh theo quy định của pháp luật tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết.} \\ - \textit{Số tiền sử dụng đất được tính đối với phần diện tích được điều chỉnh cục bộ theo quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh theo quy định của pháp luật tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết.} \end{array} \right) \times \frac{\textit{Giá trúng đấu giá}}{\textit{Giá khởi điểm}}$$

Trường hợp không tính hoặc phân bổ được tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được điều chỉnh cục bộ thì thực hiện tính tiền sử dụng đất đối với toàn bộ dự án như quy định tại điểm a khoản này.

2. Trường hợp do yêu cầu quản lý, cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án theo quy định của pháp luật mà làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất hoặc vị trí từng loại đất hoặc hệ số sử dụng đất của dự án dẫn đến làm tăng, giảm tiền sử dụng đất thì xử lý như sau:

a) Nếu điều chỉnh quy hoạch chi tiết mà tiền sử dụng đất tính theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh lớn hơn tiền sử dụng đất của quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định điều chỉnh quy hoạch thì người sử dụng đất phải nộp bổ sung số tiền chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo quy hoạch chi tiết sau và quy hoạch chi tiết trước. Việc tính tiền sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết trước và sau khi điều chỉnh được thực hiện theo quy định tại Điều 6 Nghị định này.

b) Nếu điều chỉnh quy hoạch mà tiền sử dụng đất tính theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh nhỏ hơn tiền sử dụng đất của quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định điều chỉnh quy hoạch thì người sử dụng đất được hoàn trả tiền sử dụng đất. Số tiền sử dụng đất hoàn trả 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 tiền sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết trước và sau khi điều chỉnh được thực hiện theo quy định tại Điều 6 Nghị định này.

Việc hoàn trả tiền số tiền sử dụng đất cho người sử dụng đất quy định tại điểm này được thực hiện 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 tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cả dự án (hoặc của phần diện tích được điều chỉnh cục bộ) bằng chênh lệch giữa tổng số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy hoạch sau khi điều chỉnh và tổng số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy hoạch trước khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch.

4. Trường hợp 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.

5. Trường hợp khu đất, thửa đất thực hiện dự án nhà ở thương mại là đất ở nhận chuyển nhượng hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai thì tính tiền sử dụng đất của khu đất, thửa đất trước khi điều chỉnh quy hoạch được xác định như trường hợp bồi thường, hỗ trợ về đất ở của hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại Nghị định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và Nghị định quy định về giá đất.

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:

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

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.

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 chuyển 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) Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu và các thông tin quy định tại điểm a khoản này, trừ các văn bản, giấy tờ có trong hồ sơ đã được cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền khác chấp thuận, quyết định hoặc giải quyết trước đó. 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, trừ các văn bản, giấy tờ có trong hồ sơ đã được cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền khác chấp thuận, quyết định hoặc giải quyết trước đó.

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 nhà nước 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 không thu tiền sử dụng đất, giao đất có 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, hỗ trợ, tái định cư 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.

Điều 16. Xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Điều 94 Luật Đất đai, xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại Điều 107 Luật Đất đai

1. Trường hợp Quỹ phát triển đất ứng vốn cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tạo quỹ đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc ngân sách nhà nước đã bố trí để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư 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 thực hiện 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 thực hiện theo quy định của pháp luật về quỹ phát triển đất, pháp luật về 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 đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai thực hiện như sau:

a) Người sử dụng đất phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư 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, hỗ trợ, tái định cư 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 đơn vị, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 01 bản sao;

a4) Bảng kê thanh toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập; trong đó có các

4. Trường hợp đất trước khi bị thu hồi là đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước đã được tính vào vốn đầu tư của dự án và người sử dụng đất đã được bồi thường về đất thì chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 107 Luật Đất đai, khoản 6 Điều 17 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP được xác định bằng không (= 0).

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 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 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 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 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 (nếu có) 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 vào 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 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 thì được trừ (trường hợp đã được miễn tiền sử dụng đất) hoặc tiếp tục được trừ (trường hợp được giảm tiền sử dụng đất) đối với kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước (nếu có) 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, địa bàn (vùng) có điều kiện kinh tế - xã hội 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.

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 sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà nay chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng dự án đầu tư gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì xử lý như sau:

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

Việc tính số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm phải trả cho Nhà nước thực hiện theo quy định tại Điều 6, Điều 7 Nghị định này theo chính sách và giá đất tại thời điểm giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

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:

b1) 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.

b2) 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 khi 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, cho phép 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.

đ) Diện tích đất tại 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 mà chủ đầu tư bố trí để phục vụ mai táng cho các đối tượng chính sách xã hội theo quy định của pháp luật về xây dựng, quản lý, sử dụng nghĩa trang và cơ sở hỏa táng.

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 đối tượng 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 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 (nếu có) 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 để được 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 chuyển thông tin cho cơ quan thuế để phối hợp tính, thu, nộp số tiền sử dụng đất phải nộp (không được miễn) theo chính sách và giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền 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, chuyển 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, chuyển 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.

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

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. Thẩm 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 trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì tiền sử dụng đất phải nộp được tính như sau:

Tiền sử dụng đất phải nộp	=	*Tiền sử dụng đất được tính theo quy định tại khoản 1 Điều này*	-	*Tiền sử dụng đất được giảm theo quy định tại Điều 19 Nghị định này (nếu có)*	-	*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)*

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 gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài:

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

Đối với trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 6 Nghị định này, ngoài hồ sơ nêu trên chủ đầu tư phải nộp thêm hồ sơ theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

b) Cơ quan thuế căn cứ các hồ sơ do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông chuyển sang, gồm:

b1) Phiếu chuyển thông tin (thông tin về người sử dụng đất, diện tích đất, vị trí đất, mục đích sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất và giá đất cụ thể trong trường hợp phải xác định giá đất cụ thể).

b2) Quyết định giao đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định về phê duyệt giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất của dự án, hoặc Bảng giá đất.

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). Đối với trường hợp này 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 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 04 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.

Sổ 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 vào ngân sách nhà nước theo thông báo của cơ quan thuế theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

đ) Đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, sau khi thu tiền sử dụng đất, cơ quan thu ngân sách nhà nước chuyển thông tin thu, nộp ngân sách cho cơ quan thuế theo quy định của pháp luật về quản lý thuế để cơ quan thuế chuyển 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 và các hồ sơ khác theo quy định tại Nghị định về cấp giấy chứng nhận, Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông chuyển

Phiếu chuyển thông tin cho cơ quan thuế để tính tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về cấp giấy chứng nhận.

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

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

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 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 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, 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 04 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.

d) Người sử dụng đất thực hiện nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo thông báo của cơ quan thuế theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

đ) Sau khi thu tiền sử dụng đất, cơ quan thu ngân sách nhà nước chuyển thông tin thu nộp ngân sách cho cơ quan thuế theo quy định của pháp luật về quản lý thuế để cơ quan thuế chuyển cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai 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 (đối với trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất).

3. Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông 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 trường hợp tính tiền sử dụng đất theo giá đất cụ thể hoặc giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

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 thực hiện theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Trường hợp người trúng đấu giá vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy thì thực hiện theo quy định của Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, pháp luật về đấu giá tài sản, pháp luật về quản lý thuế.

b) Trường hợp tính tiền sử dụng đất theo giá đất cụ thể mà không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất thông qua hình thức đấu giá quy định tại khoản a Điều này, 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.

Quá thời hạn 180 ngày kể từ ngày có quyết định phê duyệt giá đất tính tiền sử dụng đất mà người sử dụng đất không nộp đủ tiền sử dụng đất thì không được giao đất theo quy định (đối với trường hợp được Nhà nước giao đất). Quá thời hạn nộp tiền sử dụng đất theo Thông báo của cơ quan thuế mà người sử dụng đất không nộp đủ tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước thì phải nộp khoản tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Trường hợp người sử dụng đất không tuân thủ việc cưỡng chế thuế theo quy định 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 trường hợp tính tiền sử dụng đất theo giá đất trong Bảng giá đất

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

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. Đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất, mức tiền sử dụng đất được ghi nợ, thời hạn ghi nợ tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Nghị định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, Nghị định về cấp giấy chứng nhận.

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

a) Đối với trường hợp ghi nợ tiền sử dụng đất của người được bố trí tái định cư quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai, người sử dụng đất có nhu cầu ghi nợ tiền sử dụng đất nộp Đơn đề nghị ghi nợ tiền sử dụng đất 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 (trong đó bao gồm: Quyết định giao đất tái định cư và Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt) tại Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông.

b) Đối với trường hợp ghi nợ tiền sử dụng đất không thuộc quy định tại điểm a khoản này, người sử dụng đất thực hiện trình tự thủ tục về ghi nợ (nếu có) theo quy định tại Nghị định về cấp giấy chứng nhận.

c) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông rà soát, kiểm tra hồ sơ của người được ghi nợ quy định tại điểm a, điểm b khoản này 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 đối tượng được ghi nợ, thời hạn sử dụng đất được ghi nợ theo quy định tại khoản 1 Điều này; đồng thời trả Giấy hẹn cho người được ghi nợ theo quy định.

d) Căn cứ Phiếu chuyển thông tin do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông chuyển 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:

d1) Tổng số tiền sử dụng đất hộ gia đình, cá nhân phải nộp.

d2) Số tiền sử dụng đất được ghi nợ.

d3) Số tiền sử dụng đất không được ghi nợ (nếu có).

d4) Thời hạn hộ gia đình, cá nhân phải nộp tiền; gồm:

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

Thời hạn nộp số tiền sử dụng đất được ghi nợ theo quy định tại khoản 1 Điều này.

đ) Căn cứ Thông báo của cơ quan thuế, hộ gia đình, cá nhân nộp số tiền sử dụng đất không được ghi nợ (nếu có) vào ngân sách nhà nước theo thông báo của cơ quan thuế và nộp chứng từ tại Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông để được cấp Giấy chứng nhận.

e) Cơ quan thu ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý thuế 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.

g) Căn cứ chứng từ mà hộ gia đình, cá nhân nộp, Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông 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 ghi nợ theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Trình tự, thủ tục thanh toán, xóa nợ tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ:

a) Căn cứ thời hạn ghi nợ theo quy định tại Nghị định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, Nghị định về cấp giấy chứng nhận, hộ gia đình, cá nhân thực hiện thanh toán nợ tiền sử dụng đất bằng cách nộp một lần tiền sử dụng đất còn nợ vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Cơ quan thu ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý thuế có trách nhiệm thu tiền sử dụng đất còn nợ theo số nợ ghi trên Giấy chứng nhận hoặc 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.

Cơ quan thuế ban hành Thông báo về việc xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất thực hiện theo Mẫu số 03 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.

b) Sau khi hoàn thành việc thanh toán nợ tiền sử dụng đất quy định tại điểm a 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 hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông 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 cơ quan thu ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý thuế để được xác nhận số tiền sử dụng đất đã nộp.

c) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông 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 trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ tại điểm b khoản này.

Chương III
TÍNH, THU, NỘP 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 tại Nghị định 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 do cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển đến cơ quan thuế theo quy định tại Nghị định 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, điểm h 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 khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai thì đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được tính như sau:

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

b) Trường hợp tính tiền thuê đất đối với các trường hợp quy định tại điểm b, điểm đ khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai thì đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là giá đất cụ thể được xác định theo quy định tại Nghị định về giá đất.

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 giả 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 Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định, giá đất tại Bảng giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức đơn giá thuê đất đối với công trình ngầm, mức đơn giá thuê đất có mặt nước, Phiếu chuyển thông tin do cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển đến, 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 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 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:

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*

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:

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*

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

Tiền thuê đất có mặt nước trả một lần cho cả thời gian thuê	=	*Tiền thuê đất của phần diện tích đất không có mặt nước*	+	*Tiền thuê đất của phần diện tích đất có mặt nước*

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:

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

Trong đó:

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

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

b) Không áp dụng quy định về khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và quy định miễn, giảm tiền thuê đất đối với khoản tiền quy định tại điểm a khoản 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 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 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, nếu người sử dụng đất không tiếp tục sử dụng đất thì 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.

9. Trường hợp khi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân mà có sự chênh lệch diện tích đất tăng giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp và ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định tại Nghị định về cấp giấy chứng nhận thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất đối với phần diện tích đất tăng thêm theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận trước đây.

Điều 31. Xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại Điều 107 Luật Đất đai

1. Trường hợp Quỹ phát triển đất ứng vốn cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tạo quỹ đất để cho thuê đất hoặc ngân sách nhà nước đã bố trí để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư 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 hoặc được miễn tiền thuê đất nhưng trong thời gian thuê có nguyện vọng nộp tiền thuê đất (không hưởng ưu đãi) quy định tại khoản 5 Điều 38 Nghị định này, 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 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 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 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 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 tiền thuê đất.

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 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 tại 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; đối với số 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 khấu trừ vào tiền thuê đất.

8. Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định việc cho phép người sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trong Khu công nghệ cao không phải hoàn trả ngân sách nhà nước kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng đã được Nhà nước bố trí từ ngân sách nhà nước (không bao gồm trường hợp ứng vốn từ Quỹ phát triển đất) đối với các trường hợp sau:

a) Thuê đất trả tiền hàng năm và thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất nhưng có nguyện vọng không hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất.

b) Sử dụng đất và đất có mặt nước để xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật, khu cây xanh, công viên sử dụng công cộng theo quy hoạch chung và quy hoạch phân khu xây dựng.

c) Ban quản lý Khu công nghệ cao và các đơn vị trực thuộc Ban quản lý sử dụng đất để xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình phục vụ quản lý và khai thác hạ tầng Khu công nghệ cao.

d) Được giao đất không thu tiền sử dụng đất, thuê đất miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê và đã được Ban quản lý Khu công nghệ cao bàn giao đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

9. Trường hợp người bị thu hồi đất được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 107 Luật Đất đai, khoản 6 Điều 17 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP thì chi phí đầu tư vào đất còn lại được xác định như sau:

a) Đối với kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà chưa khấu trừ hết vào tiền thuê đất phải nộp (sau đây gọi là kinh phí chưa khấu trừ hết) được xác định như sau:

a1) Trường hợp đất trước khi bị thu hồi là đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê mà kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước đã được tính vào vốn đầu tư của dự án và người sử dụng đất đã được bồi thường về đất thì kinh phí chưa khấu trừ hết được xác định bằng không (= 0)

a2) Trường hợp đất trước khi bị thu hồi là đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê hằng năm và kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đang được khấu trừ theo phương thức quy đổi ra số năm, tháng đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất thì kinh phí chưa khấu trừ hết được xác định như sau:

Kinh phí chưa khấu trừ hết	=	*Số năm, tháng đã được quy đổi hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất nhưng chưa sử dụng*	x	*Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm tại thời điểm Nhà nước quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*

Trong đó, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị định này.

a3) Trường hợp đất trước khi bị thu hồi là đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê hằng năm và kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đang được khấu trừ theo phương thức trừ dần vào tiền thuê đất phải nộp theo quy định thì kinh phí chưa khấu trừ hết được xác định như sau:

Kinh phí chưa khấu trừ hết	=	*Tổng số kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được khấu trừ theo quy định*	-	*Số kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã thực hiện khấu trừ*

b) Đối với số tiền 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 thì chi phí đầu tư vào đất còn lại được xác định như sau:

Chi phí đầu tư vào đất còn lại	=	*Tiền thuê đất một năm xác định tại thời điểm Nhà nước quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*	x	*Thời hạn đã trả trước tiền thuê đất còn lại*

Trong đó:

- Tiền thuê đất một năm được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Nghị định này theo chính sách và giá đất tại thời điểm Nhà nước quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Thời hạn đã trả trước tiền thuê đất còn lại được xác định bằng (=) thời hạn đã trả trước tiền thuê đất trừ (-) thời hạn đã sử dụng đất thuê tính đến thời điểm Nhà nước quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

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) tăng 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.

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) được khấu trừ vào tiền thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Số tiền để khấu 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).

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:

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

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:

Tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê khi chuyển mục đích	=	*Tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích của thời gian thuê đất còn lại*	-	*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 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:

Tiền thuê đất khi được chuyển mục đích sử dụng đất	=	*Tiền thuê đất trả một lần của thời gian sử dụng đất còn lại của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất*	-	*Số tiền sử dụng đất đã nộp*

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 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 của tổ chức (không thuộc trường hợp đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm hoặc đất được giao không thu tiền thuê đất của tổ chức) thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định bằng (=) số tiền thuê đất trả một lần cho thời gian sử dụng đất còn lại tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 30 Nghị định này. Khoản tiền này được trừ vào tiền thuê đất nếu loại đất sau khi chuyển mục đích thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê

đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc được quy đổi ra thời gian đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất nếu loại đất sau khi chuyển mục đích thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.

- Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân (không thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất hoặc phải chuyển sang thuê đất theo pháp luật đất đai) thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định bằng (=) giá trị quyền sử dụng đất của loại đất nông nghiệp tương ứng tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

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 cơ quan nhà nước có thẩm quyền 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 được tính bằng không (=0).

Trường hợp người sử dụng đất đã trả trước tiền thuê đất cho một số năm theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc đã ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và được cơ quan nhà nước cho phép khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp hằng năm bằng cách quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính nhưng chưa sử dụng hết (chưa trừ hết) tính đến thời điểm chuyển mục đích thì số năm, tháng chưa sử dụng hết được quy đổi ra tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất theo đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm tại thời

điểm chuyển mục đích. Khoản tiền này được trừ vào tiền thuê đất nếu loại đất sau khi chuyển mục đích thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc được quy đổi ra thời gian đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất nếu loại đất sau khi chuyển mục đích thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.

b4) Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài (không phải là đất nông nghiệp) đã được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất bằng tiền thuê đất của dự án được tính theo mục đích sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản này.

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 tính bằng không (=0). Trường hợp người sử dụng đất đã trả trước tiền thuê đất cho một số năm theo quy định của pháp luật về đất đai năm 1993 hoặc đã ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và được cơ quan nhà nước cho phép khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp hằng năm bằng cách quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính nhưng chưa sử dụng hết (chưa trừ hết) tính đến thời điểm chuyển mục đích thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định theo quy định tại tiết b3 điểm b khoản này.

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 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 có thu tiền sử dụng đất và phần diện tích đất có thu 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, điều chỉnh quyết định cho thuê đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 155 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 đất 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 gian 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 điều chỉnh 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 điều chỉnh.

b2) Trường hợp điều chỉnh 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 theo quy hoạch chi tiết trước khi được điều chỉnh.

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.

b4) Tiền thuê đất đã trả một lần của thời gian sử dụng đất còn lại của thời hạn thuê đất trước khi được điều chỉnh quy định tại tiết b1, tiết b2 điểm này được xác định bằng (=) số tiền thuê đất đã trả một lần của thời hạn thuê đất trước khi điều chỉnh chia (:) thời hạn thuê đất trước khi điều chỉnh nhân (x) với thời gian sử dụng đất còn lại của thời hạn thuê đất trước khi điều chỉnh.

3. Tính tiền thuê đất khi điều chỉnh quyết định cho thuê đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai:

a) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định cho thuê đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai mà làm tăng diện tích tính tiền thuê đất và không thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản này thì tiền thuê đất đối với phần diện tích đất tăng thêm được tính theo quy định tại Điều 30 Nghị định này tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quyết định cho thuê đất. Trường hợp thay đổi giảm diện tích tính thu tiền thuê đất (không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất) mà làm giảm số tiền thuê đất đã nộp thì số tiền này được tính vào vốn đầu tư của dự án.

b) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định cho thuê đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 155 do thay đổi quy hoạch chi tiết thì tiền thuê đất được tính theo cách tính 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.

c) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định cho thuê đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 155 do thay đổi thời hạn sử dụng đất thì tiền thuê đất được tính theo quy định tại khoản 2 Điều này tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quyết định cho thuê đất.

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

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 hoặc vị trí từng loại đất hoặc hệ số sử dụng đất thì phải tính lại tiền thuê đất như sau:

1.1. 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:

a) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê và trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án, người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê theo quy định:

a1) Khi có quyết định điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất bằng chênh lệch giữa tiền thuê đất tính đối với toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh và theo quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh theo quy định của pháp luật tại cùng thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết dự án của dự án (nếu có).

a2) Khi có quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết dự án (một phần diện tích dự án) của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất bằng chênh lệch giữa tiền thuê đất được tính đối với phần diện tích được điều chỉnh cục bộ theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh và theo quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh theo quy định của pháp luật tại cùng thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết của dự án (nếu có).

Trường hợp không tính hoặc phân bổ được tiền thuê đất đối với phần diện tích đất được điều chỉnh thì thực hiện tính tiền thuê đất đối với toàn bộ dự án như quy định tại tiết a1 điểm này.

b) Trường hợp trước khi có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án, người sử dụng đất chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất theo quy định (chỉ áp dụng với đối với dự án được giao đất trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành mà nay thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết) thì người sử dụng đất phải:

b1) Trường hợp đã có thông báo tiền thuê đất tính theo quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh quy hoạch thì người sử dụng đất phải nộp đủ số tiền thuê đất xác định theo quy hoạch chi tiết trước khi được điều chỉnh cộng với tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Trường hợp chưa quyết định giá đất thì người sử dụng đất phải tính và nộp số tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai và khoản thu bổ sung quy định tại khoản 9 Điều 51 Nghị định này.

b2) Nộp bổ sung số tiền thuê đất bằng chênh lệch giữa tiền thuê đất phải nộp theo quy hoạch sau khi điều chỉnh và theo quy hoạch trước khi điều chỉnh được xác định tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch theo quy định tại tiết a điểm này (nếu có).

c) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

1.2. 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 và người sử dụng đất đã nộp tiền thuê đất thì:

a) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, khi có quyết định điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì tiền thuê đất được tính như sau:

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

b) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, khi có quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì tiền thuê đất được tính như sau:

$$\textit{Tiền thuê đất} = \left(\begin{array}{l} \textit{Số tiền thuê đất được tính đối với phần diện tích được điều chỉnh cục bộ theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh theo quy định của pháp luật tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết.} \\ - \textit{Số tiền thuê đất được tính đối với phần diện tích được điều chỉnh cục bộ theo quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh theo quy định của pháp luật tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết.} \end{array} \right) x \frac{\textit{Giá trúng đấu giá}}{\textit{Giá khởi điểm}}$$

Trường hợp không tính hoặc phân bổ được tiền thuê đất đối với phần diện tích đất được điều chỉnh cục bộ thì thực hiện tính tiền thuê đất đối với toàn bộ dự án như quy định tại điểm a khoản này.

c) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì 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.

2. Trường hợp người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê nhưng do yêu cầu quản lý, Nhà nước thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết hoặc điều chỉnh quy hoạch chung, quy hoạch phân khu mà làm thay đổi quy hoạch chi tiết, làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất hoặc vị trí từng loại đất hoặc hệ số sử dụng đất của dự án dẫn đến làm tăng, giảm tiền thuê đất thì xử lý như sau:

a) Nếu điều chỉnh quy hoạch chi tiết mà tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê tính theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh lớn hơn tiền thuê đất của quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định điều chỉnh quy hoạch thì người sử dụng đất phải nộp bổ sung số tiền chênh lệch giữa tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê tính theo quy hoạch chi tiết sau và quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh. Việc tính tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê theo từng quy hoạch chi tiết được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 30 Nghị định này.

b) Nếu điều chỉnh quy hoạch chi tiết mà tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê tính theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh nhỏ hơn tiền thuê

đất của quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định điều chỉnh quy hoạch thì người sử dụng đất được hoàn trả tiền thuê đất. Số tiền thuê đất hoàn trả được tính bằng chênh lệch giữa tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê 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 tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê theo quy hoạch chi tiết trước, sau khi điều chỉnh được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 30 Nghị định 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.

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 tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cả dự án (hoặc của phần diện tích được điều chỉnh cục bộ) bằng chênh lệch giữa tổng số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy hoạch sau khi điều chỉnh và tổng số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy hoạch trước khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch.

4. Trường hợp 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 và 3 Điều này.

5. Trường hợp khu đất, thửa đất thực hiện dự án là đất nhận chuyển nhượng hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân thì tính tiền thuê đất của khu đất, thửa đất trước khi điều chỉnh quy hoạch được xác định bằng mức bồi thường về đất của hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại Nghị định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và Nghị định về giá đất.

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

1. Trường hợp trả tiền thuê đất hằng năm:

a) Đối với trường hợp được miễn tiền thuê đất theo quy định tại Điều 39 Nghị định này, số tiền thuê đất hằng năm phải nộp tại thời điểm bắt đầu phải

nộp tiền thuê đất sau khi đã hết thời gian được miễn tiền thuê đất được xác định như sau:

Tiền thuê đất phải nộp	=	*Đơn giá thuê đất hằng năm tại thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất*	x	*Diện tích phải nộp tiền thuê đất*

b) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm mà được giảm tiền thuê đất 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:

Số tiền thuê đất phải nộp của năm được giảm tiền thuê đất	=	*Tiền thuê đất của năm được giảm tiền thuê đất*	x	*(100% - 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.

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

c1) Trường hợp được miễn tiền thuê đất một số năm theo quy định tại khoản 2 Điều 39 Nghị định này thì sau thời gian được miễn tiền thuê đất một số năm, người thuê đất được tiếp tục khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bằng cách quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất theo công thức sau:

$$n = \frac{\textit{Số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã ứng trước theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt}}{\textit{Tiền thuê đất phải nộp theo quy định tại điểm a khoản này}}$$

Trong đó:

n: Số năm, tháng không phải nộp tiền thuê đất.

c2) Trường hợp được giảm tiền thuê đất thì sau khi trừ đi số tiền được giảm theo quy định tại điểm b 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 được giảm tiền thuê đất từng năm; 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 theo đơn giá thuê đất tại thời điểm kết thúc thời gian được miễn, giảm tiền thuê đất theo công thức sau:

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

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 miễn tiền thuê đất theo quy định tại Điều 39 Nghị định này

$$\textit{Tiền thuê đất phải nộp} = \textit{Đơn giá thuê đất thu một lần của thời hạn thuê sau khi đã trừ đi thời gian được miễn theo quy định tại Điều 39 Nghị định này} \times \textit{Diện tích phải nộp tiền thuê đất}$$

b) Đối với trường hợp được giảm tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 40 Nghị định này thì số tiền thuê đất phải nộp được tính như sau:

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

c) 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, điểm b 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 40 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 39 và Điều 40 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 để 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 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 1 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:

b1) 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.

b2) 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 thương mại, dịch vụ đối với những trường hợp miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 39, điểm d khoản 1 Điều 40 Nghị định này. Không áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất trong trường hợp Nhà nước cho thuê đất thông qua đấu giá quyền 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. Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư; ngành, nghề 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 quy định tại Điều 39, Điều 40 Nghị định này 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).

14. Việc miễn tiền thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

15. Căn cứ điều kiện thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất theo từng khu vực, lĩnh vực đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư (ngành, nghề ưu đãi đầu tư) hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai mà đáp ứng một trong hai điều kiện: Dự án thuộc danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quyết định; dự án phi lợi nhuận.

Chế độ ưu đãi được quy định theo nguyên tắc: mức tối đa là miễn tiền thuê đất cho cả thời gian thuê, mức tối thiểu bằng mức ưu đãi miễn tiền thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 39 Nghị định này. Người sử dụng đất không được tính tiền thuê đất được miễn vào giá thành sản phẩm, dịch vụ cung cấp cho xã hội.

16. Việc miễn, giảm tiền thuê đất đối với dự án đầu tư đặc biệt thực hiện theo quy định tại Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về ưu đãi đầu tư đặc biệt được ban hành theo quy định tại Điều 20 Luật Đầu tư và Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư. Trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền thuê đất thì thực hiện theo quy định tại Nghị định này và pháp luật khác có liên quan.

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 cho cả thời hạn thuê 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 1, điểm b khoản 2, khoản 3 Điều 209 Luật Đất đai.

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 theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 208 Luật Đất đai.

h) Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng giao thông theo phương thức đối tác công tư.

i) Sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội cho thuê theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 120 Luật Đất đai; dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mà thuộc trường hợp được miễn tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về đất đai.

k) Miễn tiền 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 mà tách được diện tích đất sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh với mục đích sử dụng đất khác.

2. Miễn 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 đối với các dự án thuộc trường hợp miễn tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai. Trường hợp người thuê đất sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp (trồng cây lâu năm) theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì thời gian xây dựng cơ bản vườn cây được miễn 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 miễn 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 miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản đối với phần diện tích đất được Nhà nước cho thuê thêm.

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 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 xác định thời gian xây dựng cơ bản đối với từng dự án nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất.

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

a) Miễn 03 (ba) năm đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư.

b) Miễn 07 (bảy) năm đối với dự án sản xuất, kinh doanh đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

c) Miễn 11 (mười một) năm đối với dự án sản xuất, kinh doanh đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án sản xuất, kinh doanh đầu tư thuộc Danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư; dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

d) Miễn 15 (mười lăm) năm đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề 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.

e) Miễn toàn bộ thời gian thuê đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thực hiện các dự án đầu tư thuộc Danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

g) Miễn tiền thuê đất đối với các dự án quy định tại khoản 15 Điều 38 Nghị định này theo mức do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định.

4. Miễn tiền thuê đất sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại khoản 2 Điều này đối với dự án đầu tư trong Khu kinh tế thuộc trường hợp sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai như sau:

a) Miễn 11 (mười một) năm đối với dự án đầu tư không thuộc Danh mục ưu đãi đầu tư (sau đây gọi là Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư) được đầu tư vào Khu kinh tế nằm trên địa bàn cấp huyện không thuộc Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư.

b) Miễn 13 (mười ba) năm đối với dự án không thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư được đầu tư vào Khu kinh tế nằm trên địa bàn cấp huyện thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

c) Miễn 15 (mười lăm) năm đối với dự án không thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư được đầu tư vào Khu kinh tế nằm trên địa bàn cấp huyện thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư được đầu tư vào Khu kinh tế nằm trên địa bàn cấp huyện không thuộc Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư.

d) Miễn 17 (mười bảy) năm đối với dự án thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư được đầu tư vào Khu kinh tế nằm trên địa bàn cấp huyện thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

đ) Miễn 19 (mười chín) năm đối với dự án thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư được đầu tư vào Khu kinh tế nằm trên địa bàn cấp huyện thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

e) Miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời hạn thuê đối với dự án đầu tư thuộc ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư (trừ trường hợp quy định tại điểm g khoản này).

g) Riêng nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu chức năng trong Khu kinh tế được miễn tiền thuê đất như sau:

- Miễn 11 (mười một) năm đối với dự án đầu tư tại địa bàn cấp huyện không thuộc Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư.

- Miễn 15 (mười lăm) năm đối với dự án đầu tư tại địa bàn cấp huyện thuộc Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

- Miễn toàn bộ thời gian thuê đất đối với dự án đầu tư tại địa bàn cấp huyện thuộc Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

Trường hợp Khu kinh tế nằm trên phạm vi nhiều huyện thì việc ưu đãi miễn tiền thuê đất được xác định theo diện tích tương ứng ở từng huyện.

5. Miễn tiền thuê đất sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại khoản 2 Điều này đối với dự án đầu tư trong Khu công nghệ cao thuộc trường hợp sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai như sau:

a) Miễn 15 (mười lăm) năm đối với dự án đầu tư không thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư; dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghệ cao.

b) Miễn 19 (mười chín) năm đối với dự án thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư.

c) Miễn toàn bộ tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê trong trường hợp dự án thuộc Danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư (trừ dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghệ cao).

6. 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.

7. Đối với trường hợp được miễn tiền thuê đất mà không phải làm thủ tục đề nghị miễn tiền thuê đất và không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền thuê đất được miễn theo quy định tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai thì khi làm thủ tục cho thuê đất cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm thống kê, tổng hợp các trường hợp được miễn tiền thuê đất. Đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và được miễn tiền thuê đất một số năm theo quy định tại khoản 2 Điều này thì trước thời điểm hết thời hạn 06 tháng được miễn tiền thuê đất, người sử dụng đất phải đi làm thủ tục để xác định và thu, nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.

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

Trường hợp người đã được miễn tiền thuê đất không đáp ứng điều kiện để được miễn tiền thuê đất thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi việc miễn tiền thuê đất và chuyển thông tin cho cơ quan thuế để phối hợp tính, thu, nộp số tiền thuê đất phải nộp

(không được miễn) theo chính sách và giá đất tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho thuê đất và khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

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 hằng năm trong cả thời hạn thuê đất đối với đất xây dựng công trình phụ trợ khác trực tiếp phục vụ công tác chạy tàu, đón tiễn hành khách, xếp dỡ hàng hóa của đường sắt; đối với đất xây dựng công trình dịch vụ hàng không, dịch vụ phi hàng không quy định tại điểm b khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 208 Luật Đất đai.

b) 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.

c) Giảm tiền thuê đất hằng năm trong toàn bộ thời gian thuê đất theo tỷ lệ % doanh thu nhiệm vụ quốc phòng, an ninh trên tổng doanh thu đối với diện tích đất không phải đất quốc phòng, an ninh sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh và doanh thu đối với mục đích sử dụng đất khác trong trường hợp không tách được diện tích đất sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh với mục đích sử dụng đất khác. Trường hợp không xác định được tỷ lệ % doanh thu nhiệm vụ quốc phòng, an ninh trên tổng doanh thu đối với diện tích đất không phải đất quốc phòng, an ninh sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh và doanh thu đối với mục đích sử dụng đất khác thì giảm 30% tiền thuê đất hằng năm trong toàn bộ thời gian thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất sử dụng vào mục đích được Nhà nước cho thuê đất.

d) Giảm tiền thuê đất theo mức quy định tại điểm b khoản này đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư thuộc lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư theo Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư; ngành, nghề 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 theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ trường hợp quy định tại điểm h khoản 1 Điều 39 Nghị định này.

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:

Số tiền thuê đất được giảm	=	*Số tiền thuê đất trả một lần của cả thời hạn thuê đất*	x	*Tỷ lệ giảm tiền thuê đất theo quy định tại 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.

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.

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 do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai (cơ quan chuyển Phiếu chuyển thông tin) 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.

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, cơ quan thuế phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan chuyển Phiếu chuyển thông tin 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.

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.

Sổ 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 đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai và Kho bạc Nhà nước cùng cấp (để theo dõi, hạch toán theo quy định).

b) Người thuê đất thực hiện nộp tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước theo thông báo của cơ quan thuế theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

c) Đối với trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, sau khi thu tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê, cơ quan thu ngân sách nhà nước chuyển thông tin thu nộp ngân sách cho cơ quan thuế theo quy định của pháp luật về quản lý thuế để cơ quan thuế chuyển cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai để làm căn cứ thực hiện giao đất cho người thuê đất theo quy định. Việc giao đất chỉ được thực hiện khi người thuê 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 vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy thì việc xử lý thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, Nghị định về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, 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 180 ngày kể từ ngày có quyết định phê duyệt giá đất tính tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê mà người thuê đất không nộp đủ tiền thuê đất thì không được giao đất theo quy định. Quá thời hạn nộp tiền thuê đất theo Thông báo của cơ quan thuế mà người thuê đất không nộp đủ tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước thì phải nộp khoản tiền chậm nộp tiền thuê đất theo mức 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 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 26, 27 và 28 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 bàn giao đất thực

tế đối với trường hợp tính tiền nộp bổ sung quy định tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định này), thời hạn thuê đất, đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị định này, giá đất cụ thể trong 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 do cơ quan có chức năng quản lý đất đai và các cơ quan khác chuyển đến để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thuê đất có mặt nước, tiền thuê đất để xây dựng công trình ngầm, công trình ngầm nằm ngoài phần không gian sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị định này, 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 26 Nghị định này.

d) Rà soát các trường hợp đã ghi nợ nhưng đến nay chưa hoàn thành việc trả nợ để thông báo đến các trường hợp còn nợ tiền sử dụng đất về việc ghi nợ, thanh toán nợ và xóa nợ tiền sử dụng đất theo đúng quy định tại Nghị định này.

đ) 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 hoặc cơ quan thu hoặc tổ chức tín dụng (ngân hàng) được ủy quyền thu theo quy định của pháp luật về quản lý thuế:

a) Trường hợp người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại Kho bạc Nhà nước:

a1) Kho bạc Nhà nước thực hiện 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.

a2) 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.

a3) Chuyển thông tin thu nộp ngân sách của người sử dụng đất cho cơ quan thuế để cơ quan thuế chuyển 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.

a4) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định tại Nghị định này và pháp luật khác có liên quan.

b) Trường hợp người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại cơ quan thu hoặc tổ chức tín dụng (ngân hàng) được ủy quyền thu theo quy định của pháp luật về quản lý thuế:

Cơ quan thu hoặc tổ chức tín dụng (ngân hàng) được ủy quyền thu thực hiện thu đủ số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cơ quan có thẩm quyền; Thực hiện việc nộp tiền vào ngân sách nhà nước và chuyển thông tin thu nộp ngân sách của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

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 đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư 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.

7. Trách nhiệm của cơ quan, người sử dụng đất trong việc xác định và thu nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp được phân cấp thẩm quyền theo cơ chế thí điểm, đặc thù thì thực hiện theo các văn bản quyết định của cấp có thẩm quyền về việc cho phép thực hiện cơ chế thí điểm, đặc thù.

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 đối với số tiền chậm nộp theo mức quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành, trừ trường hợp ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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 theo quy định.

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, 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 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.

4. 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.

5. 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.

6. Căn cứ trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, xác định giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại các Nghị định về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, về giá đất và quy định về trình tự, thủ tục tính, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này để xây dựng và ban hành Quy định về quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai phù hợp với thực tế của địa phương.

7. Có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định:

a) Chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất theo từng khu vực, lĩnh vực đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư (ngành, nghề ưu đãi đầu tư) hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai mà đáp ứng một trong hai điều kiện: Dự án thuộc danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quyết định; dự án phi lợi nhuận theo quy định tại khoản 15 Điều 38 Nghị định này.

b) Cho phép người sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trong Khu công nghệ cao không phải hoàn trả ngân sách nhà nước kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng đã được Nhà nước bố trí từ ngân sách nhà nước (không bao gồm trường hợp ứng vốn từ Quỹ phát triển đất) theo quy định tại khoản 8 Điều 31 Nghị định này.

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 liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao phối hợp với Bộ Tài chính trong việc hướng dẫn 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 Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành 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 tiền 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 Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng chưa quyết định giá đất thì thực hiện tính và thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai.

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

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật từng thời kỳ nhưng đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa thanh toán hết nợ tiền sử dụng đất thì thực hiện như sau:

a) Đối với hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trước ngày 10 tháng 12 năm 2019 thì tiếp tục thanh toán tiền sử dụng đất còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận (hoặc theo số tiền ghi trên Giấy chứng nhận đã được xác định theo đúng quy định của pháp luật). Trường hợp quá thời hạn thanh toán theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ, được sửa đổi tại Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26 tháng 10 năm 2019 của Chính phủ thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất còn lại 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

ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ trong thời hạn 05 năm kể từ ngày ghi nợ tiền sử dụng đất.

Quá thời hạn 05 năm kể từ ngày ghi nợ tiền sử dụng đất thì hộ gia đình, cá nhân thực hiện việc trả nợ theo quy định tại Điều 22 Nghị định này.

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 8 năm 2024 thì kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, cơ quan thuế chuyển lại hồ sơ cho 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 để thực hiện theo thẩm quyền và trách nhiệm được giao.

7. Trường hợp người sử dụng đất đã được Nhà nước giao đất có thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài có thu tiền sử dụng đất và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định cho phép miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành hoặc 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 sử dụng đất thì tiếp tục được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

8. Trường hợp dự án nhà ở thương mại đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở mà đến thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa tính khoản tiền này thì thực hiện tính, thu, nộp theo quy định tại Nghị định này; trường hợp đã tính khoản tiền này theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì phải thực hiện việc thu, nộp theo đúng số tiền đã tính và phải nộp tiền chậm nộp (hoặc khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp) tiền sử dụng đất (nếu có) theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

9. Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất và đã thực hiện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành thì tiếp tục được trừ số tiền đã ứng trước vào tiền sử dụng đất phải nộp theo pháp luật về thu tiền sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành phù hợp với từng thời kỳ.

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 và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất 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 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 ghi trên Quyết định cho 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.

Trường hợp chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 50 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 sự 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 sự 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, báo cáo cấp có thẩm quyền 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. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà người đang sử dụng đất thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc 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 đang được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục được miễn, giảm tiền thuê đất trong thời hạn thuê đất còn lại theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành. 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 theo đúng quy định tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đang còn trong thời gian được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật 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 của pháp luật 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 cho thời gian ưu đãi còn lại.

c) Trường hợp người sử dụng đất chưa làm thủ tục để được miễn, giảm tiền thuê đất nhưng đang còn trong thời gian được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật 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 cho thời gian ưu đãi còn lại.

d) Đối với trường hợp quy định tại điểm b, điểm c khoản này mà thuộc trường hợp được miễn tiền thuê đất thì cơ quan thuế chuyển trả hồ sơ cho cơ quan quản lý đất đai để thực hiện các thủ tục về đất đai (không phải làm thủ tục miễn tiền thuê đất); đối với trường hợp còn lại thì cơ quan thuế tiếp tục làm thủ tục và thông báo cho người sử dụng đất và cơ quan quản lý đất đai 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 tiền 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 tiền 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, 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 hoặc chưa trừ hết vào thời gian hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất (đối với trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm) và chưa được tính vào chi phí (vốn) đầu tư của dự án theo quy định của pháp luật từng thời kỳ thì tiếp tục được trừ số tiền đã ứng trước vào tiền thuê đất phải nộp theo pháp luật về thu tiền thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành phù hợp với từng thời kỳ.

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 năm 2024 được tính bằng mức thu 5,4%/năm tính trên số tiền thuê đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai 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 Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành 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 theo quy định của pháp luật 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 thi hành 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 nguyên tắc ổn định tiền thuê đất cho chu kỳ 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.

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 2025 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 của 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 2025.

a2) Tính, thu tiền thuê đất một lần cho khoảng thời gian từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 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 2026, đơn giá thuê đất hằng năm được 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 ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 tiền 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 ngày 31 tháng 12 năm 2025.

b2) Tính, thu, nộp tiền thuê đất một lần cho thời gian từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 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 01 tháng 01 năm 2026 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 01 tháng 01 năm 2026 đến hết thời gian cho thuê lại đất) theo chính sách và giá đất tại thời điểm 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.

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 2026. 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 năm 2024 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 năm 2024 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 Quỹ phát triển đất ứng vốn cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tạo quỹ đất để giao đất, cho thuê đất hoặc ngân

sách nhà nước đã bố trí để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng sau ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mới được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì thực hiện xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Điều 16, Điều 31 Nghị định này.

4. Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất có nhiều hình thức sử dụng đất, trong đó có đất ở (nhưng không tách thành phần riêng trong dự án sau khi chuyển mục đích) hoặc dự án sau khi chuyển mục đích có nhiều hình thức sử dụng đất thì tính tiền đất trước khi chuyển mục đích được thực hiện theo nguyên tắc quy định tại Điều 7, Điều 34 Nghị định này. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Người sử dụng đất phải nộp khoản tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ đối với khoảng thời gian từ thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đến thời điểm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Mục 2

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 53. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.

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 hóa 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.

TM. CHÍNH PHỦ
KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG

Trần Hồng Hà

Nơi nhận:
- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, NN (2b).

Phụ lục I

MẪU THÔNG BÁO NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYẾT ĐỊNH GIẢM TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, THANH TOÁN NỢ TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, THÔNG BÁO VIỆC HOÀN THÀNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, SỔ THEO DÕI THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

(Kèm theo Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

STT	Nội dung
Mẫu số 01a	Thông báo nộp tiền sử dụng đất
Mẫu số 01b	
Mẫu số 02	Quyết định về việc giảm tiền sử dụng đất
Mẫu số 03	Thông báo về việc xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất
Mẫu số 04	Sổ theo dõi thu tiền sử dụng đất

Mẫu số: 01a/TB-TSDĐ

TÊN CƠ QUAN THUẾ CẤP TRÊN
TÊN CƠ QUAN THUẾ
BAN HÀNH THÔNG BÁO

Số: ..... /TB-.....

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

....,ngày.....tháng .....năm .....

THÔNG BÁO NỘP TIỀN
Về tiền sử dụng đất

□ Thông báo lần đầu □ Thông báo điều chỉnh , bổ sung

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

Căn cứ pháp luật về tiền sử dụng đất và các văn bản hướng dẫn thi hành;

<*Trường hợp ban hành Thông báo lần đầu:* Căn cứ hồ sơ và phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số..... ngày.... tháng..... năm .... của ...<*Tên cơ quan tiếp nhận hồ sơ về giải quyết thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất*>...; số liệu xác định của Ủy ban nhân dân cấp huyện về tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư hoặc số tiền thuê đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp (nếu có)>.

<*Trường hợp ban hành thông báo điều chỉnh, bổ sung:* Căn cứ hồ sơ và văn bản điều chỉnh số..... ngày.... tháng..... năm .... của ...(*Tên cơ quan tiếp nhận hồ sơ về giải quyết thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất*)...>.

... <*Tên cơ quan thuế*>... xác định và thông báo tiền sử dụng đất phải nộp như sau:

I. THÔNG TIN NGƯỜI NỘP THUẾ

1. Tên người sử dụng đất: .....
2. Mã số thuế: .....
3. Địa chỉ: .....
4. Số điện thoại: ..... Email: .....
5. Tên đại lý thuế hoặc người được uỷ quyền (nếu có): .....
6. Mã số thuế: .....
7. Địa chỉ: .....

II. THÔNG TIN VỀ ĐẤT

1. Thửa đất số: ..... Tờ bản đồ số: .....

2. Địa chỉ:

2.1. Số nhà:..... Toà nhà:.....

Ngõ/hẻm:..... Đường/Phố:.....

Thôn/Xóm/Ấp:.....

2.2. Phường/Xã:.....

2.3. Quận/Huyện:.....

2.4. Tỉnh/Thành phố:.....

3. Vị trí theo Bảng giá đất:

3.1. Đường/Đoạn đường/Khu vực:

3.2. Vị trí thửa đất (1, 2, 3, 4…):.....

4. Mục đích sử dụng đất: .....

5. Mục đích sử dụng đất trước khi chuyển mục đích: .....

6. Nguồn gốc đất *(Nhà nước giao/chuyển từ thuê sang giao...):*

7. Thời hạn sử dụng đất:

7.1. Ổn định lâu dài □

7.2. Có thời hạn: …năm. Từ ngày …../ …../….. đến ngày: …../ …../…..

7.3. Gia hạn ……năm. Từ ngày …../ …../….. đến ngày: …../ …../…..

8. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất từ ngày: …./ …./ ….

9. Diện tích thửa đất (m^2):.....

10. Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất:

10.1. Đất ở:

10.1.1. Trong hạn mức giao đất ở: .....

10.1.2. Ngoài hạn mức giao đất ở: .....

10.2. Đất nghĩa trang, nghĩa địa: .....

10.3. Trường hợp khác .....

11. Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất: .....

12. Hình thức sử dụng đất: .....

13. Giá đất tính tiền sử dụng đất (đồng/m^2): .....

III. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ

1.Giá của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng: ……..…

2.Giá của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng:……..

3. Người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất theo mức:

3.1. Chênh lệch giữa tiền sử dụng đất của 2 loại đất khi chuyển mục đích:

3.2. Bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất của 2 loại đất: .....

3.3. Bằng 20% giá đất quy định tính thu tiền sử dụng đất: .....

3.4. Bằng 30% giá đất quy định tính thu tiền sử dụng đất: .....

3.5. Bằng 40% giá đất quy định tính thu tiền sử dụng đất: .....

3.6. Bằng 50% giá đất quy định tính thu tiền sử dụng đất: .....

3.7. Bằng 60% giá đất quy định tính thu tiền sử dụng đất: .....

3.8. Bằng 70% giá đất quy định tính thu tiền sử dụng đất: .....

3.9. Bằng 100% tiền sử dụng đất: .....

3.10 Trường hợp khác: .....

4. Tổng số tiền sử dụng đất phải nộp: ..... đồng

5. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các khoản giảm trừ khác (nếu có): ..... đồng

5.1. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoàn trả cho ngân sách nhà nước được trừ vào tiền sử dụng đất: ..... đồng

5.2. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tự nguyện ứng trước được trừ vào tiền sử dụng đất: ..... đồng

5.2.1 Phân bổ được trừ..... đồng

5.2.2 Không được trừ tính vào chi phí đầu tư của dự án..... đồng

5.3. Các khoản giảm trừ khác: ..... đồng

6. Giảm tiền sử dụng đất (nếu có):

6.1. Lý do giảm: .....

6.2. Thời gian giảm: .....

6.3. Số tiền giảm: ..... đồng

7. Số tiền còn phải nộp ngân sách nhà nước [(6) = (3) – (4) – (5.3)]: ..... đồng

(Viết bằng chữ:.....)

8. Thời hạn nộp tiền:

<Thông báo lần đầu hoặc thông báo điều chỉnh, bổ sung:

- Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất.

- Chậm nhất là 90 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo này>.

IV. THÔNG TIN NỘP NGÂN SÁCH (Người nộp thuế, ngân hàng, kho bạc nhà nước phải ghi đầy đủ các thông tin dưới đây trên chứng từ nộp tiền khi nộp tiền vào ngân sách nhà nước):

1. Tên người nộp thuế: .....

2. Mã số thuế: .....

3. Tài khoản thu ngân sách nhà nước của kho bạc nhà nước: *<Tên kho bạc nhà nước>* tỉnh, thành phố..... mở tại ngân hàng: *<Tên ngân hàng thương mại nơi kho bạc nhà nước mở tài khoản>*.

4. Tên cơ quan quản lý thu: ....., Mã cơ quan quản lý thu: .....

5. Tên Chương: ....., Mã Chương: .....

6. Tên Nội dung kinh tế (Tiểu mục): ....., Mã Tiểu mục: .....

7. Tên địa bàn hành chính: ....., Mã địa bàn hành chính: .....

8. Mã định danh hồ sơ (nếu có): .....

Trường hợp người nộp thuế chậm nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước sau thời hạn nộp theo thông báo này (trừ trường hợp được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định) thì ngoài số tiền sử dụng đất phải nộp, người nộp thuế phải tự xác định số tiền chậm nộp (= số ngày chậm nộp x 0,03%/ngày); nộp đầy đủ tiền sử dụng đất phải nộp và tiền chậm nộp vào ngân sách nhà nước.

Nếu có vướng mắc, đề nghị người nộp tiền sử dụng đất liên hệ với … *<Tên cơ quan thuế>*... theo số điện thoại: ..... địa chỉ: ..... để được hướng dẫn cụ thể.

<Trường hợp thông báo điều chỉnh, bổ sung mà thay thế cho Thông báo đã ban hành: Thông báo này thay thế Thông báo số…. ngày… tháng… năm ….. của … về việc…… >.

.... *<Tên cơ quan thuế>*... thông báo để người sử dụng đất được biết và thực hiện.

Nơi nhận:
- <Người nộp thuế>;
- <Cơ quan tiếp nhận hồ sơ của NNT>;
- <Các bộ phận có liên quan>;
- Lưu: VT, bộ phận ban hành TB.

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ
BAN HÀNH THÔNG BÁO
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Ghi chú: Phần nội dung chữ in nghiêng ghi trong dấu < > chỉ là trường hợp ví dụ, cơ quan thuế căn cứ vào hồ sơ cụ thể để điền thông tin tương ứng.

Mẫu số: 01b/TB-TSDĐ

TÊN CƠ QUAN THUẾ CẤP TRÊN
TÊN CƠ QUAN THUẾ
BAN HÀNH THÔNG BÁO

Số: ..... /TB-CT(CCT)

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

....,ngày.....tháng .....năm .....

THÔNG BÁO NỘP TIỀN
Về tiền sử dụng đất
(Áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất)

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

Căn cứ pháp luật về tiền sử dụng đất và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số..... ngày.... tháng..... năm .... của ...*<Tên cơ quan tiếp nhận hồ sơ về giải quyết thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất>*...; số liệu xác định của Ủy ban nhân dân cấp huyện về Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp (nếu có).

...*<Tên cơ quan thuế>*... xác định và thông báo nộp tiền sử dụng đất như sau:

I. THÔNG TIN VỀ NGƯỜI NỘP THUẾ

1. Tên người sử dụng đất: .....
2. Mã số thuế: .....
3. Địa chỉ:.....
4. Điện thoại: .....; Email:.....
5. Tên đại lý thuế (nếu có): .....
6. Mã số thuế: .....
7. Địa chỉ: .....

II. THÔNG TIN VỀ ĐẤT

1. Thửa đất số: ..... Tờ bản đồ số: .....
2. Địa chỉ:

2.1. Số nhà: .... Toà nhà: ..... Ngõ/hẻm: .....đường/phố: .....

Thôn/xóm/ấp: .....

2.2. Phường/xã:.....

2.3. Quận/huyện: .....

2.4. Tỉnh/thành phố: .....

3. Vị trí theo Bảng giá đất:

3.1. Đường/đoạn đường/khu vực: .....

3.2. Vị trí thửa đất (1, 2, 3, 4…):.....

4. Mục đích sử dụng đất: .....

5. Nguồn gốc đất (Nhà nước giao/chuyển từ thuê sang giao…): .....

6. Thời hạn sử dụng đất:

6.1. Ổn định lâu dài □

6.2. Có thời hạn: …năm. Từ ngày …../ …../….. đến ngày: …../ …../…..

6.3. Gia hạn ……năm. Từ ngày …../ …../….. đến ngày: …../ …../…..

7. Ngày có quyết định giao đất tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền:.....

8. Diện tích đất (m^2): .....

9. Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất:

9.1. Trong hạn mức giao đất ở:.....

9.2. Ngoài hạn mức giao đất ở: .....

10. Hình thức sử dụng đất: .....

11. Giá đất tính tiền sử dụng đất (đồng/m^2): .....

III. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ

1. Tổng số tiền sử dụng đất phải nộp: ..... đồng

2. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất được trừ vào tiền sử dụng đất (nếu có): ..... đồng

3. Số tiền được ghi nợ [(3) = (1) - (2)]:..... đồng

(Viết bằng chữ: .....)

IV. THÔNG TIN NỘP NGÂN SÁCH (Người nộp thuế, ngân hàng, kho bạc nhà nước phải ghi đầy đủ các thông tin dưới đây trên chứng từ nộp tiền khi nộp tiền vào ngân sách nhà nước)

1. Tên người nộp thuế: .....

2. Mã số thuế: .....

3. Tài khoản thu ngân sách nhà nước của kho bạc nhà nước: *<Tên kho bạc nhà nước>* tỉnh, thành phố..... mở tại ngân hàng: *<Tên ngân hàng thương mại nơi kho bạc nhà nước mở tài khoản>*.

4. Tên cơ quan quản lý thu: ....., Mã cơ quan quản lý thu: .....

5. Tên Chương: ....., Mã Chương: .....

6. Tên nội dung kinh tế (Tiểu mục): ....., Mã Tiểu mục: .....

7. Tên địa bàn hành chính: ....., Mã địa bàn hành chính: .....

8. Mã định danh hồ sơ (nếu có): .....

Trường hợp người nộp thuế chậm nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước sau thời hạn nộp theo thông báo này (trừ trường hợp được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định) thì ngoài số tiền sử dụng đất phải nộp, người nộp thuế phải tự xác định số tiền chậm nộp (= số ngày chậm nộp x 0,03%/ngày); nộp đầy đủ tiền sử dụng đất phải nộp và tiền chậm nộp vào ngân sách nhà nước.

Nếu có vướng mắc, đề nghị người nộp tiền sử dụng đất liên hệ với … *<Tên cơ quan thuế>*... theo số điện thoại: ..... địa chỉ: ..... để được hướng dẫn cụ thể.

....*<Tên cơ quan thuế>*... thông báo để người nộp tiền sử dụng đất được biết và thực hiện.

Nơi nhận:
- <Người nộp thuế>;
- <Các bộ phận có liên quan>;
- Lưu: VT, bộ phận ban hành TB.

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ
BAN HÀNH THÔNG BÁO
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Ghi chú: Phần nội dung in nghiêng ghi trong dấu < > chỉ là trường hợp ví dụ, cơ quan thuế căn cứ vào hồ sơ cụ thể để điền thông tin tương ứng.

Mẫu số 02: Quyết định về việc giảm tiền sử dụng đất

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

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giảm tiền sử dụng đất đối với ...

(tên tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân)....

CHỨC DANH THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ RA QUYẾT ĐỊNH

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

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

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

Căn cứ Phiếu chuyển Thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số ....để xác định nghĩa vụ tài chính;

Căn cứ văn bản đề nghị giảm tiền sử dụng đất số ..... ngày ... tháng... năm... kèm theo hồ sơ về đất .....;

Theo đề nghị của .....

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giảm tiền sử dụng đất cho .....(*tên tổ chức, hộ gia đình, cá nhân*)..... tại địa chỉ khu đất .... có diện tích.....m2 đất, với tổng số tiền sử dụng đất được giảm là:.....đồng (Bằng chữ: .....), trong đó:

Lý do được giảm tiền sử dụng đất:

Điều 2. Trường hợp người sử dụng đất đối phải hoàn trả số tiền đã được giảm theo quy định khoản 6, khoản 7, khoản 10 Điều 17 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 thì phải nộp lại số tiền sử dụng đất được giảm theo quy định về chính sách và giá đất tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất cộng thêm một khoản tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế của thời gian đã được giảm.

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

...(*Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân*)..., ...(*trưởng các bộ phận liên quan của cơ quan thuế*)... chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

Mẫu số 03: Thông báo về việc xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất

CỤC THUẾ:.....	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
CHI CỤC THUẾ:.....	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:	*....., ngày..... tháng ..... năm .....*

THÔNG BÁO

Về việc xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất

Căn cứ số liệu về nghĩa vụ về tiền sử dụng đất phải nộp của hộ gia đình, cá nhân do cơ quan thuế đang theo dõi, quản lý trên sổ theo dõi nợ tiền sử dụng đất và tình hình thanh toán nợ của người sử dụng đất.

(1) Cục Thuế/ Chi cục Thuế < Tên cơ quan thuế> xác nhận <tên người sử dụng đất> đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất tại Cục Thuế/ Chi cục Thuế <Tên cơ quan thuế> đến ngày ..... tháng ..... năm .....

Hoặc: (2) Cơ quan thuế không xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ thuế theo yêu của <người sử dụng đất> do số liệu của người sử dụng đất không khớp đúng với số liệu cơ quan thuế đang quản lý. Đề nghị người sử dụng đất liên hệ với cơ quan thuế để đối chiếu số liệu trước khi xác nhận.

Người sử dụng đất cần biết thêm chi tiết, xin vui lòng liên hệ với cơ quan thuế theo địa chỉ: <Tên cơ quan thuế, bộ phận phòng, ban có thể liên hệ>

Địa chỉ: < số nhà, đường phố...>

Số điện thoại: E-mail:

Cơ quan thuế thông báo để người sử dụng đất biết, thực hiện.

Nơi nhận:	**<THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ HOẶC TUQ>**
- <Tên, địa chỉ của người sử dụng đất>;	*(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)*
- Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai nơi có đất;	
- <Tên các bộ phận có liên quan>;	
- Lưu: VT; KK&KTT.	

Mẫu số 04: Sổ theo dõi thu tiền sử dụng đất

CỤC THUẾ:.....
CHI CỤC THUẾ:.....

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

SỔ THEO DÕI THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT
Năm:.....

STT	Tên người sử dụng đất	Mã số thuế	Thông báo nộp tiền sử dụng đất				Theo dõi thu nộp				Ghi chú
			Số	Ngày, tháng	Thời hạn nộp	Số tiền phải nộp	Số chứng từ	Ngày, tháng	Số tiền đã nộp	Số còn phải nộp	

.... ngày ... tháng ... năm....

Người lập biểu
(Họ và tên)

Thủ trưởng cơ quan thuế
(Ký, đóng dấu, ghi rõ họ và tên)

Phụ lục II

MẪU THÔNG BÁO NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT, QUYẾT ĐỊNH GIẢM TIỀN THUÊ ĐẤT, THÔNG BÁO VỀ ĐƠN GIÁ THUÊ ĐẤT

(Kèm theo Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

STT	Nội dung
Mẫu số 01a	Thông báo nộp tiền thuê đất
Mẫu số 01b	
Mẫu số 02	Quyết định về việc giảm tiền thuê đất
Mẫu số 03	Thông báo về đơn giá thuê đất
Mẫu số 04	Sổ giao thông báo nộp các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai

Mẫu số: 01a/TB-TMĐN

TÊN CƠ QUAN THUẾ CẤP TRÊN **TÊN CƠ QUAN THUẾ** **BAN HÀNH THÔNG BÁO**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: ..... /TB-.....	*....,ngày.....tháng .....năm .....*

THÔNG BÁO NỘP TIỀN
Về tiền thuê đất theo hình thức nộp hàng năm

□ Thông báo lần đầu □ Thông báo từ năm thứ hai trở đi

□ Thông báo điều chỉnh, bổ sung

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

Căn cứ pháp luật về tiền thuê đất và các văn bản hướng dẫn thi hành;

<*Trường hợp ban hành thông báo lần đầu, từ năm thứ hai trở đi:* Căn cứ hồ sơ và phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số..... ngày.... tháng..... năm .... của ...(*tên cơ quan tiếp nhận hồ sơ về giải quyết thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất*)...; số liệu xác định của Ủy ban nhân dân cấp huyện về kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (nếu có); hoặc hồ sơ khai thuế của người nộp thuế (trường hợp chưa có quyết định cho thuê, hợp đồng cho thuê đất) và văn bản cung cấp thông tin số..... ngày.... tháng..... năm .... của ...(*tên cơ quan tiếp nhận hồ sơ về giải quyết thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất*).....>;

<*Trường hợp ban hành thông báo điều chỉnh, bổ sung:* Căn cứ hồ sơ và văn bản cung cấp thông tin số..... ngày.... tháng..... năm .... của ...(*Tên cơ quan tiếp nhận hồ sơ về giải quyết thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất*)...; hoặc văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định số tiền thuê đất phải nộp đã thông báo cho người nộp thuế không phù hợp với quy định của pháp luật; cho phép gia hạn sử dụng đất trong trường hợp chậm đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư; hoặc hồ sơ khai bổ sung của người nộp thuế>.

...*(Tên cơ quan thuế)*... xác định và thông báo tiền thuê đất phải nộp năm ... như sau:

A. THÔNG TIN VỀ NGƯỜI NỘP THUẾ

1. Tên người nộp thuế: .....

2. Mã số thuế: .....

3. Địa chỉ: .....

4. Số điện thoại: .... Email: .....

5. Tên đại lý thuế (nếu có): .....

6. Mã số thuế: .....

7. Địa chỉ: .....

B. THÔNG TIN VỀ ĐẤT

1. Thửa đất số: ..... Tờ bản đồ số: .....

2. Địa chỉ:

2.1. Số nhà: ....Toà nhà: .....ngõ/hẻm: .....đường/phố: .....

Thôn/xóm/ấp:.....

2.2. Phường/xã:.....

2.3. Quận/huyện:.....

2.4. Tỉnh/thành phố:.....

3. Vị trí theo Bảng giá đất:

3.1. Đường/đoạn đường/khu vực: .....

3.2. Vị trí thửa đất (1, 2, 3, 4...):.....

4. Mục đích sử dụng đất: .....

5. Nguồn gốc đất *(Nhà nước cho thuê/chuyển từ giao sang thuê...)*:.....

6. Thời hạn thuê đất (năm): .....

7. Diện tích đất thuê (m^2): .....

7.1. Diện tích phải nộp tiền thuê: .....

7.2. Diện tích không phải nộp tiền thuê:.....

C. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ

I. TIỀN THUÊ ĐẤT

1. Đơn giá thuê đất:.....

2. Tổng số tiền thuê đất phải nộp: ..... đồng.

3. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các khoản giảm trừ khác (nếu có): ..... đồng

3.1. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoàn trả cho ngân sách nhà nước được trừ vào tiền thuê đất:..... đồng

3.2. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tự nguyện ứng trước được trừ vào tiền thuê đất (nếu có): ..... đồng

3.3. Các khoản giảm trừ khác: ..... đồng

4. Giảm tiền thuê đất (nếu có):

4.1. Lý do giảm: .....(nêu điều khoản áp dụng)

4.2. Thời gian giảm: .....

4.3. Số tiền giảm: ..... đồng

5. Số tiền còn phải nộp ngân sách nhà nước [(5)=(2)-(3)-(4.3)]: ..... đồng

(Viết bằng chữ: .....)

6. Thời hạn nộp tiền:

<*Đối với thông báo lần đầu*: Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo này>.

<*Đối với thông báo từ năm thứ hai trở đi:*

- Kỳ thứ nhất nộp 50% chậm nhất là ngày 31 tháng 5;

- Kỳ thứ hai nộp đủ phần còn lại chậm nhất là ngày 31 tháng 10;

- Trường hợp người nộp thuế nộp một lần tiền thuê đất cho cả năm thì thời hạn nộp chậm nhất là ngày 31/5 trong năm>.

<*Đối với Thông báo điều chỉnh, bổ sung theo hồ sơ khai điều chỉnh của NNT:* Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo này>.

<*Đối với Thông báo điều chỉnh, bổ sung theo văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền:*

- Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo, người thuê đất phải nộp 50% tiền thuê đất theo thông báo này;

- Chậm nhất là 90 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo, người thuê đất phải nộp 50% tiền thuê đất còn lại theo thông báo này>.

II. THÔNG TIN NỘP NGÂN SÁCH (Người nộp thuế, ngân hàng, kho bạc nhà nước phải ghi đầy đủ các thông tin dưới đây trên chứng từ nộp tiền khi nộp tiền vào ngân sách nhà nước):

1. Tên người nộp thuế: .....

2. Mã số thuế: .....

3. Tài khoản thu ngân sách nhà nước của kho bạc nhà nước: <*Tên kho bạc nhà nước*> tỉnh, thành phố..... mở tại ngân hàng: <*Tên ngân hàng thương mại nơi kho bạc nhà nước mở tài khoản*>.

4. Tên cơ quan quản lý thu: ....., Mã cơ quan quản lý thu: .....

5. Tên Chương: ....., Mã Chương: .....

6. Nội dung kinh tế (Tiểu mục):

Tên nội dung kinh tế (Tiểu mục):	**Mã Tiểu mục**
.....	.....
.....	.....

7. Tên địa bàn hành chính: ....., Mã địa bàn hành chính: .....

8. Mã định danh hồ sơ (nếu có): .....

Trường hợp người nộp thuế chậm nộp tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước sau thời hạn nộp theo thông báo này thì ngoài số tiền thuê đất phải nộp, người nộp thuế phải tự xác định số tiền chậm nộp (= số ngày chậm nộp x 0,03%/ngày); nộp đầy đủ tiền thuê đất phải nộp và tiền chậm nộp vào ngân sách nhà nước.

Nếu có vướng mắc, đề nghị người nộp thuế liên hệ với … *(Tên cơ quan thuế)*... theo số điện thoại: ..... địa chỉ: ..... để được hướng dẫn cụ thể.

<*Trường hợp thông báo điều chỉnh, bổ sung mà thay thế cho Thông báo đã ban hành:* Thông báo này thay thế Thông báo số…. ngày… tháng… năm ….. của … về việc…… >.

....<*Tên cơ quan thuế*>... thông báo để người nộp thuế được biết và thực hiện.

Nơi nhận:
- <Người nộp thuế>;
- <Cơ quan tiếp nhận hồ sơ của NNT>;
- <Các bộ phận có liên quan>;
- Lưu: VT, bộ phận ban hành TB.

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ
BAN HÀNH THÔNG BÁO
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Ghi chú: Phần nội dung in nghiêng ghi trong dấu < > chỉ là trường hợp ví dụ, cơ quan thuế căn cứ vào hồ sơ cụ thể để điền thông tin tương ứng.

Mẫu số: 01b/TB-TMĐN

TÊN CƠ QUAN THUẾ CẤP TRÊN **TÊN CƠ QUAN THUẾ** **BAN HÀNH THÔNG BÁO**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: ..... /TB-.....	*....,ngày.....tháng .....năm .....*

THÔNG BÁO NỘP TIỀN
Về tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê

□ Thông báo lần đầu □ Thông báo điều chỉnh, bổ sung

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

Căn cứ pháp luật về tiền thuê đất và các văn bản hướng dẫn thi hành;

<*Trường hợp ban hành thông báo lần đầu:* Căn cứ hồ sơ và phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số..... ngày.... tháng..... năm .... của ...(*Tên cơ quan tiếp nhận hồ sơ về giải quyết thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất*)...; số liệu xác định của Ủy ban nhân dân cấp huyện về kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (nếu có); hoặc hồ sơ khai thuế của người nộp thuế và văn bản cung cấp thông tin số..... ngày.... tháng..... năm .... của ...(*Tên cơ quan tiếp nhận hồ sơ về giải quyết thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất*).....>;

<*Trường hợp ban hành thông báo điều chỉnh, bổ sung:* Căn cứ hồ sơ và văn bản điều chỉnh số..... ngày.... tháng..... năm .... của ...(*Tên cơ quan tiếp nhận hồ sơ về giải quyết thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất*)...; hoặc hồ sơ khai bổ sung, điều chỉnh của người nộp thuế>.

...*(Tên cơ quan thuế)*... xác định và thông báo tiền thuê đất phải nộp như sau:

A. THÔNG TIN NGƯỜI NỘP THUẾ

1. Tên người nộp thuế: .....
2. Mã số thuế: .....
3. Địa chỉ: .....
4. Số điện thoại: ... .Email: .....
5. Tên đại lý thuế (nếu có): .....
6. Mã số thuế: .....
7. Địa chỉ: .....

B. THÔNG TIN VỀ ĐẤT

1. Thửa đất số: ..... Tờ bản đồ số: .....

2. Địa chỉ:

2.1. Số nhà: .....Toà nhà: .....Ngõ/hẻm: .....

Đường/phố: ..... Thôn/xóm/ấp: .....

2.2. Phường/xã:.....

2.3. Quận/huyện:.....

2.4. Tỉnh/thành phố:.....

3. Vị trí theo Bảng giá đất:.....

3.1. Đường/đoạn đường/khu vực:.....

3.2. Vị trí (1, 2, 3, 4...):.....

4. Mục đích sử dụng đất:.....

5. Nguồn gốc đất (Nhà nước cho thuê/chuyển từ giao sang thuê...): .....

6. Thời hạn thuê đất (năm): .....

7. Diện tích đất thuê (m^2): .....

7.1. Diện tích phải nộp tiền thuê: .....

7.2. Diện tích không phải nộp tiền thuê: .....

C. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ

I. THUÊ ĐẤT

1. Đơn giá thuê đất: .....

2. Tổng số tiền thuê đất phải nộp: ..... đồng

3. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các khoản giảm trừ khác (nếu có): ..... đồng.

3.1. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoàn trả cho ngân sách nhà nước được trừ vào tiền thuê đất:..... đồng

3.2. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tự nguyện ứng trước được trừ vào tiền thuê đất: ..... đồng

3.3. Các khoản giảm trừ khác: ..... đồng

4. Giảm tiền thuê đất (nếu có):

4.1. Lý do giảm: .....

4.2. Thời gian giảm: .....

4.3. Số tiền giảm: ..... đồng

5. Số tiền còn phải nộp ngân sách nhà nước [(5)=(2)-(3)-(4.3)]: ….. đồng

(Viết bằng chữ: .....)

6. Thời hạn nộp tiền:

<Đối với thông báo lần đầu hoặc thông báo điều chỉnh, bổ sung>:

- Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành thông báo, người thuê đất phải nộp 50% tiền thuê đất theo Thông báo này.

- Chậm nhất là 90 ngày kể từ ngày ban hành thông báo, người thuê đất phải nộp 50% tiền thuê đất còn lại theo Thông báo này.>

- Thời hạn nộp tiền thuê đất đối với hồ sơ khai điều chỉnh chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành Thông báo này.

II. THÔNG TIN NỘP NGÂN SÁCH (Người nộp thuế, ngân hàng, kho bạc nhà nước phải ghi đầy đủ các thông tin dưới đây trên chứng từ nộp tiền khi nộp tiền vào ngân sách nhà nước):

1. Tên người nộp thuế: .....

2. Mã số thuế: .....

3. Tài khoản thu ngân sách nhà nước của kho bạc nhà nước: *<Tên kho bạc nhà nước>* tỉnh, thành phố..... mở tại ngân hàng: *<Tên ngân hàng thương mại nơi kho bạc nhà nước mở tài khoản>*.

4. Tên cơ quan quản lý thu: ....., Mã cơ quan quản lý thu: .....

5. Tên Chương: ....., Mã Chương: .....

6. Nội dung kinh tế (Tiểu mục):

Tên nội dung kinh tế (Tiểu mục)	**Mã Tiểu mục**
.....	.....
.....	.....

7. Tên địa bàn hành chính: ....., Mã địa bàn hành chính: .....

8. Mã định danh hồ sơ (nếu có): .....

Trường hợp người nộp thuế chậm nộp tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước sau thời hạn nộp theo thông báo này thì ngoài số tiền thuê đất phải nộp, người nộp thuế phải tự xác định số tiền chậm nộp (= số ngày chậm nộp x 0,03%/ngày); nộp đầy đủ tiền thuê đất phải nộp và tiền chậm nộp vào ngân sách nhà nước.

Nếu có vướng mắc, đề nghị người nộp thuế liên hệ với … *(Tên cơ quan thuế)*... theo số điện thoại: ..... địa chỉ: ..... để được hướng dẫn cụ thể.

<Trường hợp thông báo điều chỉnh, bổ sung mà thay thế cho Thông báo đã ban hành: Thông báo này thay thế Thông báo số…. ngày… tháng… năm ….. của … về việc…… >.

….*<Tên cơ quan thuế>*... thông báo để người nộp thuế được biết và thực hiện.

Nơi nhận:
- <Người nộp thuế>;
- <Cơ quan tiếp nhận hồ sơ của NNT>;
- <Các bộ phận có liên quan>;
- Lưu: VT, bộ phận ban hành TB.

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ
BAN HÀNH THÔNG BÁO
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Ghi chú: Phần nội dung ghi trong dấu < > chỉ là trường hợp ví dụ, cơ quan thuế căn cứ vào hồ sơ cụ thể để điền thông tin tương ứng.

Mẫu số 02

CỤC THUẾ:……	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
CHI CỤC THUẾ:……	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: ...../QĐ-.....	*....., ngày..... tháng ..... năm .....*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giảm tiền thuê đất cho....*(tên người nộp thuế)*....

CHỨC DANH THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ RA QUYẾT ĐỊNH

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

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

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

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

Theo đề nghị của .....

QUYẾT ĐỊNH:

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

Điều 2. Trường hợp người thuê đất phải hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền đã được miễn, giảm theo quy định tại khoản 9 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 thì phải nộp lại số tiền thuê đất được miễn, giảm theo quy định về chính sách và giá đất tại thời điểm được miễn, giảm tiền thuê đất cộng thêm một khoản tương đương với khoản tiền chậm nộp tiền thuê đất của thời gian đã được miễn, giảm.

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

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

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

Mẫu số 03/LCHS

CỤC THUẾ:……	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
CHI CỤC THUẾ:…….	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: ……. /TB.....	*....., ngày..... tháng ..... năm ....*

THÔNG BÁO
Về đơn giá thuê đất

Kính gửi:……

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Quyết định số…/QĐ-UBND ngày…. tháng….năm…. của Ủy ban nhân dân tỉnh/thành phố…. phê duyệt giá đất tính thu tiền thuê đất của……..; Cục thuế…....(đối với tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài)/Chi cục Thuế….(đối với hộ gia đình, cá nhân) thông báo đơn giá thuê đất như sau:

- Địa chỉ thửa đất thuê: ……..*(ghi tên xã, phường, thị trấn; huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, tỉnh; thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất cho thuê- ghi theo Quyết định cho thuê đất).*

- Diện tích đất thuê..... m^2; trong đó: diện tích phải nộp tiền thuê đất….. m^2, diện tích không phải nộp tiền thuê đất….. m^2 *(ghi rõ bằng số và bằng chữ, đơn vị là mét vuông và theo Quyết định cho thuê đất).*

- Thời hạn thuê đất là ..... năm *(ghi rõ số năm thuê đất bằng số và bằng chữ theo thời hạn thuê đất đã ghi trong Quyết định cho thuê đất),* kể từ ngày ... tháng ... năm ... đến ngày ... tháng ... năm ...

- Hình thức nộp tiền thuê đất:……*(ghi theo Quyết định cho thuê đất).*

- Đơn giá thuê đất:……

- Thời gian ổn định đơn giá thuê đất (đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm): kể từ ngày ... tháng ... năm ... đến ngày ... tháng ... năm ...

Đơn giá thuê đất tại Thông báo này được ghi vào Hợp đồng thuê đất và là căn cứ xác định số tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:	**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ**
- Như trên;	*(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)*
- Lưu: VT	

Mẫu số 04/LCHS

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

SỔ GIAO THÔNG BÁO NỘP CÁC KHOẢN NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

TT	Họ, tên người sử dụng đất	Bàn giao "Thông báo nộp các khoản nghĩa vụ tài chính"				
		Ngày bàn giao	Thông báo nộp tiền		Người giao (ký tên, ghi rõ họ tên)	Người nhận (ký tên, ghi rõ họ tên)
			Số	Ngày		
1	2	3	4	5	6	7