

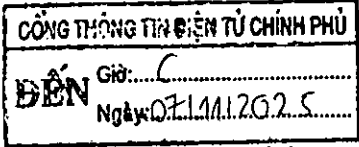
TĐT

CHÍNH PHỦ

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

Số: 291/2025/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 06 tháng 11 năm 2025



### NGHỊ ĐỊNH

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

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15; Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính;

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

**Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**

1. Bổ sung khoản 4 Điều 1 như sau:

“4. Tiền nộp bổ sung theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 thuộc khoản thu khác theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai năm 2024.”

2. Sửa đổi, bổ sung các điểm a, b và c khoản 3 Điều 12 như sau:

“3. Hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 140 Luật Đất đai năm 2024 thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

a) Trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 140 Luật Đất đai năm 2024 mà 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 được tính như sau:

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

b) Trường hợp được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 140 Luật Đất đai năm 2024 mà 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.

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 nộp tiền; tiền sử dụng đất của phần diện tích đất còn lại được tính theo quy định tại điểm a khoản này tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

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

3. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 14 như sau:

a) Bổ sung từ “tăng” trước cụm từ “hệ số sử dụng đất” tại tiêu đề khoản 1.

b) Bổ sung cụm từ “người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất nhưng” sau cụm từ “trường hợp” tại khoản 2.

c) Bổ sung khoản 6 như sau:

“6. Trường hợp dự án có nhiều quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật thì tính tiền sử dụng đất như sau:

a) 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 không làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất, vị trí từng loại đất,

đồng thời không làm tăng hệ số sử dụng đất thì không phải tính tiền sử dụng đất khi thay đổi quy hoạch chi tiết của dự án; trường hợp làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất hoặc vị trí từng loại đất hoặc làm tăng hệ số sử dụng đất thì tính tiền sử dụng đất tại từng thời điểm có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án theo quy định tại khoản 1, khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều này để tính tổng số tiền sử dụng đất phải nộp tại lần điều chỉnh quy hoạch chi tiết cuối cùng của dự án.

b) Trường hợp người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất nhưng do yêu cầu quản lý, cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án thì tính tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều này tính theo quy hoạch chi tiết cuối cùng và quy hoạch chi tiết mà người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất (bao gồm cả quy hoạch chi tiết đầu tiên của dự án).”

#### 4. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 16 như sau:

“3. Trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, nếu người thực hiện dự án đầu tư 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 năm 2024 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 kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được trừ vào tổng số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê phải nộp, phần còn lại (chưa được trừ) tiếp tục được trừ vào tiền thuê đất trả tiền hằng năm phải nộp (bao gồm cả tiền thuê đất phải nộp đối với phần diện tích đất xây dựng công trình ngầm của dự án, nếu có). 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.”

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

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

“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 tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở khi 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.

Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân là người nghèo, người dân tộc thiểu số chỉ áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân sinh

sống (thường trú) tại nơi có đất; hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.”

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 5 như sau:

“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; đất xây dựng nhà ở thương mại theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024.

Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp giao đất tái định cư thực hiện theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Riêng trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người và trường hợp 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 theo quy định tại điểm b, điểm l khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024 thì thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 18, khoản 1 Điều 19 Nghị định này.”

c) Sửa đổi, bổ sung khoản 6 như sau:

“6. Trường hợp cơ quan, người 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 tại thời điểm được miễn, giảm hoặc 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 như sau:

a1) Số tiền sử dụng đất được miễn, giảm phải thu hồi (bao gồm cả trường hợp người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng đến nay, cơ quan, người có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền sử dụng đất (nếu có) theo quy định) được tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm tính tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ 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.

Trường hợp người sử dụng đất đề nghị không áp dụng ưu đãi do không còn đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm (tự nguyện hoàn trả số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm) thì số tiền sử dụng đất được miễn, giảm phải thu hồi được tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm tính tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ cộng (+) với khoản thu bổ sung tính trên

số tiền sử dụng đất được miễn, giảm phải thu hồi theo như quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 2 Điều 50 Nghị định này.

Người sử dụng đất không phải hoàn trả số tiền được miễn, giảm theo địa bàn ưu đãi đầu tư nêu trong quá trình sử dụng đất có sự thay đổi quy định về Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

a2) Thời gian tính khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp, khoản thu bổ sung quy định tại tiết a1 điểm này tính từ thời điểm được miễn, giảm tiền sử dụng đất đến thời điểm cơ quan, người có thẩm quyền quyết định thu hồi số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm.

b) Cơ quan, người có thẩm quyền quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất thì có thẩm quyền thu hồi số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm.

c) Trình tự, thủ tục tính, thu hồi số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm:

c1) Đối với trường hợp miễn tiền sử dụng đất.

Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024, trong quá trình thực hiện trình tự, thủ tục để giao đất, cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm thống kê, tổng hợp các trường hợp được giao đất, cấp Giấy chứng nhận mà thuộc đối tượng được miễn tiền sử dụng đất, chuyển cơ quan thuế và các cơ quan liên quan để theo dõi theo quy định.

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) tại thời điểm miễn hoặc 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 thì cơ quan, người có thẩm quyền gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai để chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng kiểm tra, rà soát.

Trường hợp sau khi kiểm tra, rà soát, xác định người đã được miễn tiền sử dụng đất không đáp ứng điều kiện để được miễn tiền sử dụng đất (tại thời điểm miễn) hoặc 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 thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai báo cáo Chủ tịch 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 tính, thu số tiền sử dụng đất phải nộp (không được miễn), khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất hoặc khoản thu bổ sung (nếu có) theo quy định tại điểm a khoản này.

c2) Đối với trường hợp được giảm tiền sử dụng đất:

Trong quá trình thực hiện, cơ quan, người có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được giảm tiền sử dụng đất không đáp ứng điều kiện để được

giảm tiền sử dụng đất (nếu có) thì cơ quan, người có thẩm quyền gửi cơ quan thuế để chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng kiểm tra, rà soát, xác định việc đáp ứng các điều kiện để được giảm tiền sử dụng đất theo quy định và tính, thu số tiền sử dụng đất phải nộp (không được giảm), khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất hoặc khoản thu bổ sung (nếu có) theo quy định tại điểm a khoản này.

d) Cơ quan thuế chủ trì, phối hợp với cơ quan có chức năng quản lý đất đai để tính, thu số tiền quy định tại điểm a khoản này.”

d) Thay thế cụm từ “thôn, xã, huyện” thành “thôn, xã”; bổ sung nội dung: “Danh mục địa bàn được hưởng ưu đãi tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 18, Điều 19 Nghị định này chỉ áp dụng đối với địa bàn có địa giới hành chính cụ thể.” tại cuối khoản 8.

đ) Bổ sung nội dung: “và chỉ được thực hiện khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc cho phép miễn, giảm tiền sử dụng đất theo pháp luật về người có công.” tại cuối khoản 9.

e) Bổ sung điểm c vào sau điểm b khoản 10 như sau: “c) Khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, Văn phòng đăng ký đất đai chuyên thông tin địa chính cho cơ quan thuế tính và thu số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc theo số tiền miễn, giảm tiền sử dụng đất đã được xác định theo quy định của pháp luật.”

g) Bổ sung khoản 11 vào sau khoản 10 như sau: “11. Trường hợp diện tích đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 18, Điều 19 Nghị định này nằm trên phạm vi nhiều địa bàn có địa giới hành chính cụ thể khác nhau thì việc miễn, giảm tiền sử dụng đất được xác định theo diện tích tương ứng ở từng địa bàn có địa giới hành chính cụ thể.”

6. Sửa đổi, bổ sung khoản 1, khoản 5 Điều 18 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

Bãi bỏ điểm d và sửa đổi điểm đ thành điểm d.

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 5 như sau:

“ 5. Thẩm quyền quyết định miễn tiền sử dụng đất.

Người có thẩm quyền quyết định giao đất theo quy định tại Điều 123 Luật Đất đai năm 2024 quyết định việc miễn tiền sử dụng đất khi quyết định giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng tương ứng với đối tượng thuộc thẩm quyền giao đất theo hồ sơ trình của cơ

quan có chức năng quản lý đất đai; trong đó ghi rõ nội dung: lý do miễn, diện tích được miễn tiền sử dụng đất.”

7. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 19 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

“1. Giảm 50% tiền sử dụng đất đối với các trường hợp sau:

a) Người nghèo, hộ gia đình hoặc cá nhân là người dân tộc thiểu số sinh sống tại các địa bàn không thuộc địa bàn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 18 Nghị định này:

b) 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.”

b) Thay thế cụm từ “các xã biên giới, hải đảo hoặc huyện đảo không có đơn vị hành chính cấp xã” thành “địa bàn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024.” tại khoản 2, khoản 3.

8. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 22 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

“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. Trường hợp thuộc đối tượng ghi nợ tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận lần đầu theo quy định tại Nghị định về cấp Giấy chứng nhận thì trình tự, thủ tục ghi nợ tiền sử dụng đất, thanh toán, xóa nợ tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này.”

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

“b) Trường hợp thuộc đối tượng ghi nợ tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận lần đầu theo quy định tại Nghị định về cấp Giấy chứng nhận, người sử dụng đất đăng ký nguyện vọng ghi nợ tiền sử dụng đất trong hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Nghị định về cấp Giấy chứng nhận.”

9. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 30 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 4 như sau:

Bổ sung cụm từ “tính thu tiền thuê đất” vào sau cụm từ “Diện tích đất” tại phần công thức tính khoản tiền bổ sung.

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 6 như sau:

“6. Trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất hằng năm cho thời gian sử dụng đất 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; diện tích tính tiền thuê đất là diện tích thực tế đang sử dụng; mục đích sử dụng đất để tính tiền thuê đất hằng năm theo mục đích thực tế đang sử dụng. Cơ quan thuế tính tiền thuê đất phải nộp hằng năm và thông báo cho người sử dụng đất phải nộp. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo cơ quan nông nghiệp và môi trường hoàn thiện hồ sơ cho thuê đất theo quy định của pháp luật.

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.”

10. Sửa đổi, bổ sung một số tiết, điểm của khoản 3 Điều 34 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung tiết b1 điểm b như sau:

Bổ sung nội dung: “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” tại đoạn cuối tiết b1 điểm b.

b) Sửa đổi, bổ sung tiết b3 điểm b như sau:

“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 về tiền thuê đất nhưng chưa sử dụng hết (chưa trừ hết) tính đến thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép 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 Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích; việc xác định tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất trong trường hợp số năm, tháng chưa sử dụng hết không tròn năm, tròn tháng thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 42 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.”

c) Sửa đổi, bổ sung tiết b4 điểm b như sau:

“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 được tính bằng (=) tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản này. Khoản tiền này được trừ vào tiền thuê đất của dự án sau khi chuyển mục đích sử dụng đất.”

d) Sửa đổi tiết c2 và bổ sung tiết c3 điểm c như sau:

“c2) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền 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 trước ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành 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 về tiền thuê đất nhưng chưa sử dụng hết (chưa trừ hết) tính đến thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép 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.

c3) Tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất tại tiết c1, tiết c2 điểm này được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp nếu thuộc trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hằng năm thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất tại tiết c1, tiết c2 điểm này được quy đổi ra thời gian đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.”

11. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 36 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

Bổ sung từ “tăng” trước cụm từ “hệ số sử dụng đất” tại tiêu đề khoản 1.

b) Sửa đổi, bổ sung điểm c mục 1.1 khoản 1 như sau:

“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. Trường hợp trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án, người sử dụng đất đã trả trước tiền thuê đất cho một số năm theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành hoặc 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 (chưa trừ hết) tính đến thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án thì số năm, tháng chưa sử dụng hết được quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hằng năm theo đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm tính theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh theo công thức sau:

$$n = \frac{\text{Đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm người sử dụng đất đã trả trước hoặc đơn giá quy đổi số tiền ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hằng năm}}{\text{Đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm tính theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh}} \times T$$

Trong đó:

n là số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hằng năm theo đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm tính theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh;

T là số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hằng năm nhưng chưa sử dụng hết (chưa trừ hết).

Đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm tính theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh được tính cho toàn bộ diện tích đất thuê theo quy hoạch chi tiết của dự án.”

c) Bổ sung khoản 6 như sau:

“6. Trường hợp dự án có nhiều quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật thì tính tiền thuê đất như sau:

a) 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 không làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất, vị trí từng loại đất, đồng thời không làm tăng hệ số sử dụng đất thì không phải tính tiền thuê đất

khi thay đổi quy hoạch chi tiết của dự án; trường hợp làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất hoặc vị trí từng loại đất hoặc làm tăng hệ số sử dụng đất thì phải tính tiền thuê đất tại từng thời điểm có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án theo quy định tại khoản 1, khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều này để tính tổng số tiền thuê đất phải nộp tại lần điều chỉnh quy hoạch chi tiết cuối cùng của dự án.

b) 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, cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án thì tính tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều này tính theo quy hoạch chi tiết cuối cùng và quy hoạch chi tiết mà người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (bao gồm cả quy hoạch chi tiết đầu tiên của dự án).”

12. Sửa đổi, bổ sung một số điểm của khoản 1 Điều 37 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a như sau:

“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 là tiền thuê đất được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sau khi điều chỉnh tiền thuê đất theo quy định tại Điều 32, khoản 10, khoản 11 Điều 51 Nghị định này đối với thời gian được miễn tiền thuê đất.”

b) Sửa đổi, bổ sung tiết c1 điểm c như sau:

“c1) Trường hợp được miễn tiền thuê đất một số năm theo quy định thì sau thời gian được miễn tiền thuê đất một số năm, người thuê đất được 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:

$$n = \frac{\text{Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt}}{\text{Tiền thuê đất phải nộp theo quy định tại điểm a khoản này}}$$

Trong đó:

n: Số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hằng năm.”

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

a) Bổ sung điểm c vào sau điểm b khoản 7 như sau:

“c) Khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, Văn phòng đăng ký đất đai chuyển thông tin địa chính cho cơ quan thuế để cơ quan thuế tính và thu số tiền thuê đất đã được miễn, giảm theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc theo số tiền miễn, giảm tiền thuê đất đã được xác định theo quy định của pháp luật.”

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 9 như sau:

“9. Trường hợp cơ quan, người 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 (nếu có) theo quy định tại thời điểm được miễn, giảm hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc người sử dụng đất đề nghị không áp dụng ưu đãi do không còn đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm thì phải 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 như sau:

a1) Số tiền thuê đất được miễn, giảm phải thu hồi (bao gồm cả trường hợp người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng đến nay, cơ quan, người có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê đất (nếu có) theo quy định) được tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm tính tiền thuê đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ 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.

Trường hợp người sử dụng đất đề nghị không áp dụng ưu đãi do không còn đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm (tự nguyện hoàn trả số tiền thuê đất đã được miễn, giảm) thì số tiền thuê đất được miễn, giảm phải thu hồi được tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm tính tiền thuê đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ cộng (+) với khoản thu bổ sung tính trên số tiền thuê đất được miễn, giảm phải thu hồi theo như quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 9 Điều 51 Nghị định này.

Người sử dụng đất không phải hoàn trả số tiền được miễn, giảm theo địa bàn ưu đãi đầu tư nếu trong quá trình sử dụng đất có sự thay đổi quy định về Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

a2) Thời gian tính khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp, khoản thu bổ sung quy định tại tiết a1 điểm này tính từ thời điểm được miễn, giảm tiền thuê đất hoặc thời điểm người sử dụng đất không còn đáp ứng điều kiện được

miễn, giảm tiền thuê đất đến thời điểm cơ quan, người có thẩm quyền quyết định thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn, giảm.

b) Cơ quan, người có thẩm quyền quyết định miễn, giảm tiền thuê đất thì có thẩm quyền quyết định thu hồi số tiền đã được miễn, giảm.

c) Trình tự, thủ tục tính, thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn, giảm:

c1) Đối với trường hợp miễn tiền thuê đất.

Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024, trong quá trình thực hiện trình tự, thủ tục để 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 chuyển cơ quan thuế và các cơ quan liên quan để theo dõi theo quy định.

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 (nếu có) tại thời điểm miễn hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì cơ quan, người có thẩm quyền gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai để chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng kiểm tra, rà soát, xác định việc đáp ứng các điều kiện để được miễn tiền thuê đất.

Trường hợp sau khi kiểm tra, rà soát, xác định người đã được miễn tiền thuê đất không đáp ứng điều kiện để được miễn tiền thuê đất (tại thời điểm miễn) hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai báo cáo Chủ tịch 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 số tiền thuê đất phải nộp (không được miễn), khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền thuê đất hoặc khoản thu bổ sung (nếu có) theo quy định tại điểm a khoản này.

c2) Đối với trường hợp được giảm tiền thuê đất.

Trong quá trình thực hiện, cơ quan, người có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được giảm tiền thuê đất không đáp ứng điều kiện để được giảm tiền thuê đất (nếu có) thì cơ quan, người có thẩm quyền gửi cơ quan thuế để chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng kiểm tra, rà soát, xác định việc đáp ứng các điều kiện để được giảm tiền thuê đất theo quy định và tính, thu số tiền thuê đất phải nộp (không được giảm), khoản tiền tương đương với tiền

chậm nộp tiền thuê đất hoặc khoản thu bổ sung (nếu có) theo quy định tại điểm a khoản này.

d) Cơ quan thuế chủ trì, phối hợp với cơ quan có chức năng quản lý đất đai để tính, thu số tiền quy định tại điểm a khoản này.”

c) Bỏ cụm từ “địa bàn cấp huyện” tại khoản 13.

d) Bổ sung khoản 17 như sau:

“17. Trường hợp diện tích đất được Nhà nước cho thuê đất và được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Điều 39, Điều 40 Nghị định này nằm trên phạm vi nhiều địa bàn có địa giới hành chính cụ thể khác nhau thì việc miễn, giảm tiền thuê đất được xác định theo diện tích tương ứng ở từng địa bàn có địa giới hành chính cụ thể.”

14. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 39 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

Thay thế cụm từ “khoản 3, khoản 4” thành “khoản 4, khoản 5”.

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 4 như sau:

Bỏ cụm từ “cấp huyện” và cụm từ “cấp huyện thuộc địa bàn”, thay thế từ “huyện” thành “xã”.

c) Sửa đổi, bổ sung khoản 7 như sau:

“7. Thẩm quyền quyết định miễn tiền thuê đất.

Người có thẩm quyền quyết định cho thuê đất theo quy định tại Điều 123 Luật Đất đai năm 2024 quyết định việc miễn tiền thuê đất khi quyết định cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng tương ứng với đối tượng thuộc thẩm quyền cho thuê đất theo hồ sơ trình của cơ quan có chức năng quản lý đất đai; trong đó ghi rõ nội dung: lý do miễn, thời gian miễn, diện tích được miễn tiền thuê đất.”

15. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 41 như sau:

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

Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và được miễn tiền thuê đất một số năm theo quy định tại Điều 39 Nghị định này

(hoặc được trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức quy đổi thành số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất) thì trước thời điểm hết thời hạn được miễn tiền thuê đất (hoặc thời điểm kết thúc thời gian hoàn thành nghĩa vụ tài chính do được trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) tối thiểu 06 tháng, người sử dụng đất phải đi làm thủ tục kê khai nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này. Trường hợp người sử dụng đất chậm làm thủ tục kê khai nộp tiền thuê đất theo quy định thì phải nộp số tiền thuê đất truy thu hằng năm theo chính sách và giá đất của từng năm; đồng thời, phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế tính trên số tiền thuê đất phải nộp đối với thời gian chậm làm thủ tục kê khai nộp tiền thuê đất.”

16. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 42 như sau:

“4. 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.”

17. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 44 như sau:

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

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

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

“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, thực hiện tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (bao gồm cả 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); tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 7, Điều 8, Điều 34; khoản tiền bổ sung theo quy định tại Điều 15, khoản 4 Điều 30, khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51; số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn, giảm phải thu hồi theo quy định tại Điều 17, Điều 38 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.”

c) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 5 như sau:

“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 (bao gồm cả việc xác nhận số kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và đã ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng đến nay mới đề nghị được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp).”

d) Bổ sung điểm c vào khoản 5 như sau:

“c) Xác định khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê) hoặc được quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất (trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm) đối với trường hợp tự nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà được cấp có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng đến nay mới đề nghị được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.”

đ) Sửa điểm c thành điểm d khoản 5.

18. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 50 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

“1. Trường hợp người sử dụng đất 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 theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính, 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 đến nay chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất (chưa nộp hoặc chưa nộp đủ) thì người sử dụng đất phải nộp số tiền sử dụng đất chưa nộp hoặc số tiền sử dụng đất còn thiếu và nộp tiền chậm nộp (tính trên số tiền sử dụng đất chưa nộp hoặc số tiền sử dụng đất còn thiếu) theo quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ.

b) Trường hợp cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán yêu cầu tính lại mà phát sinh khoản tiền sử dụng đất tăng thêm so với số tiền đã được thông báo quy định tại điểm a khoản này thì thực hiện như sau:

b1) Trường hợp người sử dụng đất đã nộp đủ số tiền theo Thông báo thì người sử dụng đất phải nộp số tiền sử dụng đất tăng thêm theo kết luận của cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và nộp khoản thu bổ sung tính trên số tiền

tăng thêm theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 2 Điều này 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.

b2) Trường hợp chưa nộp hoặc chưa nộp đủ số tiền theo thông báo thì phải nộp số tiền theo quy định tại điểm a khoản này; đồng thời phải nộp số tiền sử dụng đất tăng thêm theo kết luận của cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và nộp khoản thu bổ sung tính trên số tiền tăng thêm theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 2 Điều này 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.

c) Riêng đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất có nhiều hình thức sử dụng đất hoặc dự án sau khi chuyển mục đích có nhiều hình thức sử dụng đất nhưng đến ngày 01 tháng 8 năm 2024 người sử dụng đất chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 52 Nghị định này.”

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau:

“2. Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 nhưng chưa quyết định giá đất để tính tiền sử dụng đất thì thực hiện tính và thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

Khoản tiền 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 năm 2024 được tính bằng mức thu 3,6%/năm tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024:

a) Thời gian chưa tính tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản này được xác định như sau:

a1) Đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 thì thời gian chưa tính tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm phải tính tiền sử dụng đất (thời điểm có quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất; trường hợp thời điểm bàn giao đất thực tế không đúng với thời điểm ghi trong các quyết định nêu trên thì thời gian chưa tính tiền sử dụng đất được tính từ

thời điểm bàn giao đất thực tế) đến ngày làm việc thứ 8 kể từ ngày có Quyết định giá đất để tính tiền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền.

a2) Đối với trường hợp quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024:

Trường hợp giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì thời gian chưa tính tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm phải tính tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 đến ngày làm việc thứ 8 kể từ ngày có Quyết định giá đất để tính tiền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền.

Trường hợp giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành thì thời gian chưa tính tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm phải tính tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 đến ngày làm việc thứ 8 kể từ ngày có Quyết định giá đất để tính tiền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền, sau khi trừ đi thời gian tối đa cơ quan nhà nước phải tổ chức thực hiện việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 là 180 ngày và thời gian bị ảnh hưởng trực tiếp đến việc sử dụng đất do thuộc trường hợp bất khả kháng (nếu có) tương tự quy định tại Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024, khoản 5 Điều 7 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025, khoản 2 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ.

b) Đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất chẵn năm thì khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung được tính bằng mức thu bổ sung nêu trên tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

c) Đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất không chẵn năm thì khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung được tính bằng (=) mức thu bổ sung/365 ngày nhân (x) số ngày không tròn năm phải nộp bổ sung nhân (x) số tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

d) Việc tính khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung nêu trên được thực hiện và thông báo cùng với Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; việc tính tiền chậm nộp (nếu có) thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.”

c) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 3 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).”

19. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 51 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

“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, doanh nghiệp 100% vốn nhà nước sử dụng đất để xây dựng công trình cấp nước sạch, thoát nước và xử lý nước thải tại đô thị và nông thôn 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, doanh nghiệp 100% vốn nhà nước sử dụng đất để xây dựng công trình cấp nước sạch, thoát nước và xử lý nước thải tại đô thị và nông thôn chưa nộp hoặc chưa nộp đủ theo thông báo thì các đơn vị, doanh nghiệp này 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.”

b) Thay thế cụm từ “tổ chức trong nước, công ty nông, lâm nghiệp” thành “người sử dụng đất” tại khoản 4.

c) Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 5 như sau:

“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 và nay chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất thì thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này cho thời gian ưu đãi còn lại.”

d) Sửa đổi, bổ sung khoản 7 như sau:

“7. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất, điều chỉnh quyết định cho thuê đất, cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính, thông báo tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng đến nay chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất thì nay phải nộp số tiền thuê đất còn thiếu và nộp tiền chậm nộp (tính trên số tiền còn thiếu) theo quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ.

b) Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, nay cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán yêu cầu tính lại mà phát sinh khoản tiền thuê đất tăng thêm so với số tiền đã được thông báo quy định tại điểm a khoản này thì thực hiện như sau:

b1) Trường hợp đã nộp đủ số tiền theo Thông báo thì người sử dụng đất phải nộp số tiền thuê đất tăng thêm theo kết luận của cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và nộp khoản thu bổ sung tính trên số tiền tăng thêm theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 9 Điều này tính từ thời điểm tính tiền thuê đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ đến thời điểm người sử dụng đất nộp tiền vào ngân sách nhà nước.

b2) Trường hợp người sử dụng đất chưa nộp hoặc chưa nộp đủ số tiền theo thông báo thì ngoài số tiền phải nộp theo quy định tại điểm a khoản này, người sử dụng đất phải nộp số tiền thuê đất tăng thêm theo kết luận của cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán; đồng thời nộp khoản thu bổ sung tính trên số tiền tăng thêm theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 9 Điều này tính từ thời điểm tính tiền thuê đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ đến thời điểm người sử dụng đất nộp tiền vào ngân sách nhà nước.

c) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, nay cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán yêu cầu tính lại mà phát sinh khoản tiền thuê đất tăng thêm so với số tiền đã nộp thì người sử dụng đất phải nộp số tiền thuê đất tăng thêm và tiền thuê đất hằng năm theo kết luận của cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán; đồng thời nộp khoản thu bổ sung tính trên số tiền tăng thêm theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 9 Điều này tính từ thời điểm tính tiền thuê đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ đến thời điểm người sử dụng đất nộp tiền vào ngân sách nhà nước.

d) Riêng đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất có nhiều hình thức sử dụng đất hoặc dự án sau khi chuyển mục đích có nhiều hình thức sử dụng đất nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành người sử dụng đất chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất thì thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 52 Nghị định này.”

đ) Sửa đổi, bổ sung khoản 9 như sau:

“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 thì thực hiện tính và thu tiền thuê đất 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 3,6%/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 như sau:

a) Thời gian chưa tính tiền thuê đất theo quy định tại khoản này được xác định như sau:

a1) Đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 thì thời gian chưa tính tiền thuê đất được tính từ thời điểm phải tính tiền thuê đất (thời điểm có quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển từ giao đất có thu tiền sử dụng đất sang cho thuê đất, cho phép chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất; trường hợp thời điểm bàn giao đất thực tế không đúng với thời điểm ghi trong các quyết định nêu trên thì thời gian chưa tính tiền thuê đất được tính từ thời điểm bàn giao đất thực tế) đến ngày làm việc thứ 8 kể từ ngày có Quyết định giá đất để tính tiền thuê đất của cơ quan có thẩm quyền.

a2) Đối với trường hợp quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024:

Trường hợp giá đất tính thu tiền thuê đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì thời gian chưa tính tiền thuê đất được tính từ thời điểm phải tính tiền thuê đất theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 đến ngày làm việc thứ 8 kể từ ngày có Quyết định giá đất để tính tiền thuê đất của cơ quan có thẩm quyền.

Trường hợp giá đất tính thu tiền thuê đất được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành thì thời gian chưa tính tiền thuê đất được tính từ thời điểm phải tính tiền thuê đất theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 đến ngày làm việc thứ 8 kể từ ngày có Quyết định giá đất để tính tiền thuê đất của cơ quan có thẩm quyền, sau khi trừ đi thời gian tối đa cơ quan nhà nước phải tổ chức thực hiện việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất theo quy định tại khoản 4 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 là 180 ngày và thời gian bị ảnh hưởng trực tiếp đến việc sử dụng đất do thuộc trường hợp bất khả kháng (nếu có) tương tự quy định tại Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024, khoản 5 Điều 7 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025, khoản 2 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ.

b) Đối với thời gian chưa tính tiền thuê đất chẵn năm thì khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung được tính bằng mức thu bổ sung nêu trên tính trên số tiền thuê đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

c) Đối với thời gian chưa tính tiền thuê đất không chẵn năm thì khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung được tính bằng (=) mức thu bổ sung/365 ngày nhân (x) số ngày không tròn năm phải nộp bổ sung nhân (x) số tiền thuê đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

d) Việc tính khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung nêu trên được thực hiện và ra thông báo cùng với Thông báo nộp tiền thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; việc tính tiền chậm nộp (nếu có) thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.”

e) Sửa đổi, bổ sung khoản 10 như sau:

“10. Trường hợp thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành (trừ trường hợp quy định tại khoản 10a Điều này) 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 điều chỉnh tiền thuê đất theo quy định tại Điều 32 Nghị định này.”

g) Bổ sung khoản 10a vào sau khoản 10 như sau:

“10a. Đối với các dự án thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành đã thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 7, khoản

8 Điều 15 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016) của Chính phủ 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, người sử dụng đất 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 tiếp tục được điều chỉnh đơn giá thuê đất để tính thu tiền thuê đất theo mức tỷ lệ (%) điều chỉnh đơn giá thuê đất của chu kỳ ổn định đơn giá liền kề trước chu kỳ điều chỉnh.

Trường hợp hết thời hạn thuê đất và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép gia hạn thời gian thuê đất hoặc trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án thì tính tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này kể từ thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép gia hạn thời gian thuê đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.”

h) Sửa đổi, bổ sung khoản 11 như sau:

“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 lại tiền thuê đất từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 theo quy định tại Điều 30 Nghị định này; 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 trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện điều chỉnh theo pháp luật của từng thời kỳ để thực hiện thanh, quyết toán tiền thuê đất.”

i) Bổ sung khoản 16 như sau:

“16. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp được nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê sang đất ở theo Luật Đất đai năm 2013 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 tài chính về tiền sử dụng đất thì việc tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở và tính tiền thuê đất của các loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất (tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất) được thực hiện theo nguyên tắc quy định tại Điều 8 Nghị định này.”

20. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 52 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau:

“2. Đối với các trường hợp quy định tại Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành 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, thẩm quyền về tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện theo quy định tại Nghị định này và các Nghị định khác hướng dẫn Luật Đất đai năm 2024.

Trường hợp tự nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà được cấp có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án hoặc trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và đã ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng đến nay người sử dụng đất mới đề nghị được trừ số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã xác định khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xác nhận số kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước (theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 8 năm 2024) được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.”

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 4 như sau:

“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 01 tháng 8 năm 2024 và đã có quyết định phê duyệt giá đất cụ thể (đối với trường hợp tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo giá đất cụ thể); đã có hoặc chưa có Thông báo thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (đối với trường hợp tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo giá đất trên Bảng giá đất hoặc theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất) nhưng đến ngày 01 tháng 8 năm 2024 chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà đất trước khi chuyển mục đích 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 và 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.

Trường hợp sau khi tính lại mà có chênh lệch giữa số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính lại và số tiền theo Thông báo thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và người sử dụng đất đã nộp (gồm cả trường hợp từ ngày 01 tháng 8 năm

2024 người sử dụng đất nộp nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) thì người sử dụng đất phải nộp số chênh lệch tăng vào ngân sách nhà nước hoặc được hoàn trả số chênh lệch giảm bằng cách trừ vào nghĩa vụ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; trường hợp không phát sinh nghĩa vụ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì trừ vào nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật về quản lý thuế; trường hợp không còn nghĩa vụ tài chính nào khác để trừ thì hoàn trả bằng tiền theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước hoặc pháp luật khác có liên quan.”

21. Sửa đổi, bổ sung Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung phần III Mẫu số 01a/TB-TSĐĐ như sau:

a1) Sửa đổi, bổ sung mục 4 như sau:

“4. Tổng số tiền phải nộp:.....đồng; trong đó:

4.1. Tiền sử dụng đất phải nộp:..... đồng.

4.2. Số tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 1 Điều 9, khoản 1, khoản 2 Điều 50 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ và điểm c khoản 5 Điều 1 Nghị định này (nếu có):..... đồng.

4.3. Số tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024, Điều 15 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ (nếu có):.....đồng.

4.4. Khoản tiền phải nộp bổ sung khác (nếu có):..... đồng.”

a2) Sửa đổi, bổ sung mục 7 như sau:

“7. Số tiền còn phải nộp ngân sách nhà nước  $[(7) = (4) - (5) - (6.3)]$ :.....đồng

(Viết bằng chữ:.....)”

a3) Sửa đổi, bổ sung mục 8 như sau:

“8. Thời hạn nộp tiền:

8.1. Thời hạn nộp tiền đối với trường hợp không thuộc trường hợp quy định tại điểm 8.2 mục này:

<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% số tiền theo Thông báo này.

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

8.2. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đối với trường hợp giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 21 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.”

b) Sửa đổi, bổ sung phần III Mẫu số 01b/TB-TSĐĐ như sau:

b1) Sửa đổi, bổ sung mục 1 như sau:

“1. Tổng số tiền phải nộp:.....đồng; trong đó:

1.1. Tiền sử dụng đất phải nộp:..... đồng.

1.2. Số tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 1 Điều 9, khoản 1, khoản 2 Điều 50 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ và điểm c khoản 5 Điều 1 Nghị định này (nếu có):..... đồng.

1.3. Số tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024, Điều 15 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ (nếu có):..... đồng.

1.4. Khoản tiền phải nộp bổ sung khác (nếu có):..... đồng.”

b2) Bổ sung mục 4, mục 5 như sau:

“4. Số tiền sử dụng đất không được ghi nợ: [(4) = (1) - (3)]:.....đồng

(Viết bằng chữ: .....)

5. 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% số tiền theo Thông báo này.

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

c) Sửa đổi, bổ sung mục I Phần C Mẫu số 01a/TB-TMĐM như sau:

c1) Sửa đổi, bổ sung điểm 2 như sau:

“2. Tổng số tiền phải nộp: .....đồng; trong đó:

2.1. Tiền thuê đất phải nộp:..... đồng (Thời gian ổn định tiền thuê đất: kể từ ngày ... tháng ... năm ... đến ngày ... tháng ... năm ...).

2.2. Số tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 7, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ và điểm b khoản 13 Điều 1 Nghị định này (nếu có):..... đồng.

2.3. Số tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024, khoản 4 Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ (nếu có):.....đồng.

2.4. Khoản tiền phải nộp bổ sung khác (nếu có):..... đồng.”

c2) Sửa đổi, bổ sung điểm 6 như sau:

“6. Thời hạn nộp tiền:

6.1. Thời hạn nộp tiền đối với trường hợp không thuộc trường hợp quy định tại tiết 6.2 điểm này:

*<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% số tiền theo Thông báo này;

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

6.2. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đối với trường hợp thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 43 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.”

d) Sửa đổi, bổ sung mục I Phần C Mẫu số 01b/TB-TMĐM như sau:

d1) Sửa đổi, bổ sung điểm 2 như sau:

“2. Tổng số tiền phải nộp: .....đồng; trong đó:

2.1. Tiền thuê đất phải nộp:..... đồng.

2.2. Số tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 7, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ và điểm b khoản 13 Điều 1 Nghị định này (nếu có):..... đồng.

2.3. Số tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024, khoản 4 Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ (nếu có):..... đồng.

2.4. Khoản tiền phải nộp bổ sung khác (nếu có):..... đồng.”

d2) Sửa đổi, bổ sung điểm 6 như sau:

“6. Thời hạn nộp tiền:

6.1. Thời hạn nộp tiền đối với trường hợp không thuộc trường hợp quy định tại tiết 6.2 điểm này:

*<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% số tiền theo Thông báo này.

- Chậm nhất là 90 ngày kể từ ngày ban hành thông báo, người thuê đất phải nộp 50% số tiền 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.

6.2. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 43 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.”

22. Bổ sung, thay thế, bãi bỏ một số cụm từ tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP như sau:

a) Bổ sung cụm từ “năm 2024” sau cụm từ “Luật Đất đai” tại toàn bộ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

b) Thay thế cụm từ “Ủy ban nhân dân cấp huyện” bằng cụm từ “Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã”; cụm từ “Thủ trưởng cơ quan thuế” bằng cụm từ “Trưởng cơ quan thuế”; cụm từ “Cục trưởng Cục thuế” bằng cụm từ “Trưởng cơ quan thuế tỉnh, thành phố”; cụm từ “Chi cục trưởng Chi cục thuế, Chi cục thuế khu vực” bằng cụm từ “Trưởng cơ quan thuế cơ sở”; cụm từ “Tổng cục Thuế” bằng cụm từ “Cục Thuế”; cụm từ “Cục Thuế” bằng cụm từ “cơ quan Thuế tỉnh, thành phố”; cụm từ “Chi cục Thuế” và cụm từ “Chi cục Thuế, Chi cục Thuế khu vực” bằng cụm từ “cơ quan Thuế cơ sở”, cụm từ “xã, phường, thị trấn; huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh” bằng cụm từ “xã, phường, đặc khu” tại khoản 2 Điều 16, khoản 8 Điều 19, khoản 1, khoản 2 Điều 21, khoản 1 Điều 29, khoản 2 Điều 41, khoản 5 Điều 44; các Mẫu số 01a/TB-TSĐĐ, Mẫu số 01b/TB-TSĐĐ, Mẫu số 01a/TB-TMĐN và Mẫu số 01b/TB-TMĐN, Mẫu số 02 Phụ lục I (Quyết định về việc giảm tiền sử dụng đất), Mẫu số 03 Phụ lục I (Thông báo về việc xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất), Mẫu số 04 Phụ lục I (Sổ theo dõi thu tiền sử dụng đất), Mẫu số 02 Phụ lục II (Quyết định về việc giảm tiền thuê đất).

c) Bỏ điểm 2.3, sửa đổi điểm 2.4 thành điểm 2.3 tại mục 2 Phần II Mẫu số 01a/TB-TSĐĐ, Mẫu số 01b/TB-TSĐĐ; mục 2 phần B Mẫu số 01a/TB-TMĐN, Mẫu số 01b/TB-TMĐN.

d) Bỏ cụm từ “các khoản 4, 5, 6 và 7” tại tiêu đề Điều 9; bổ sung khoản 5 vào sau khoản 4 Điều 9 như sau: “5. Đối với phần diện tích còn lại của thửa đất quy định tại khoản 4 Điều 141 Luật Đất đai năm 2024 thì thực hiện nghĩa vụ tài chính như các trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 10 của Nghị định này.”

đ) Bổ sung cụm từ “điểm a,” sau cụm từ “nay được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở theo quy định tại” tại điểm a khoản 3, điểm a khoản 4 Điều 10.

e) Bổ sung khoản 4a sau khoản 4 Điều 11 như sau: “4a) Các trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không đúng mục đích được công nhận quyền sử dụng đất, khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024 thì phải nộp tiền sử dụng đất như trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 8 Nghị định này tại thời điểm người sử dụng đất nộp hồ sơ hợp lệ đề nghị cấp Giấy chứng nhận.”

g) Thay thế cụm từ “hộ gia đình, cá nhân” thành “người sử dụng đất”; bổ sung cụm từ “là hộ gia đình, cá nhân” vào sau cụm từ “người sử dụng đất” tại khoản 3 Điều 13. Bổ sung nội dung: “; trường hợp người sử dụng đất là tổ chức thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với phần diện tích đất phi nông nghiệp tăng thêm theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây.” vào cuối khoản 3 Điều 13.

h) Bổ sung cụm từ “tính thu tiền sử dụng đất” vào sau cụm từ “Diện tích đất” tại phần công thức tính khoản tiền bổ sung tại khoản 1 Điều 15.

i) Bổ sung cụm từ “(có xem xét đến yếu tố diện tích đất được phép xây dựng, diện tích không được phép xây dựng mà chỉ sử dụng vào mục đích làm cảnh quan, phụ trợ)” sau cụm từ “từng mục đích sử dụng đất” tại điểm a khoản 1 Điều 26.

k) Thay thế cụm từ “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” thành cụm từ “việc khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Nghị định này và theo nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều này” tại khoản 2 Điều 31.

l) Bổ sung nội dung: “Trường hợp dự án đầu tư có hình thức thuê đất trả tiền hằng năm, thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được trừ vào tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê phải nộp, phần còn lại (chưa được trừ) tiếp tục được trừ vào tiền thuê đất trả tiền hằng năm phải nộp (bao gồm cả tiền thuê đất phải nộp đối với phần diện tích đất xây dựng công trình ngầm của dự án, nếu có)” vào cuối khoản 3 Điều 31.

m) Bổ sung điểm đ vào sau điểm d khoản 1 Điều 40 như sau: “đ) Giảm 50% tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân là người dân tộc thiểu số thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo được Nhà nước cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 16 Luật Đất đai năm 2024.

Việc xác định hộ gia đình, cá nhân là người dân tộc thiểu số, thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo thực hiện theo quy định của Chính phủ, quyết định của Thủ tướng Chính phủ.”

n) Bổ sung vào cuối khoản 3 Điều 48 nội dung: “; trong đó có nội dung giao cơ quan chức năng của địa phương phối hợp với cơ quan có chức năng quản lý đất đai xác định lý do miễn, diện tích được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi trình cơ quan, người có thẩm quyền quyết định việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều 18, khoản 7 Điều 39 Nghị định này.”

o) Bổ sung cụm từ “tiền sử dụng đất” sau cụm từ “miễn, giảm” tại khoản 3 Điều 53.

p) Bãi bỏ Mẫu số 03/LCHS Phụ lục II: Thông báo về đơn giá thuê đất; sửa đổi Mẫu số 04/LCHS Phụ lục II thành Mẫu số 03/LCHS Phụ lục II: Sổ giao thông báo nộp các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai; bổ sung Mẫu số 04/LCHS về việc xác nhận thời gian hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất do được quy đổi số kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà người sử dụng đất được khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp vào Phụ lục II.

**Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất**

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

“c) 01 Phó Chủ tịch Hội đồng quản lý là Giám đốc Quỹ; 01 Phó Chủ tịch còn lại (nếu có) và thành viên khác của Hội đồng quản lý phải có Lãnh đạo: Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường”.

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 12 như sau:

“3. Quỹ nhận ủy thác chịu trách nhiệm về hoạt động của Quỹ phát triển đất theo quy định tại Nghị định này, pháp luật có liên quan và Quyết định ủy thác của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; không được sử dụng nguồn vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất vào các mục đích khác; Quỹ phát triển đất thực hiện hạch toán và theo dõi toàn bộ vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất theo quy định tại Nghị định này; không thực hiện chuyển nguồn vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất sang Quỹ nhận ủy thác”.

3. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 13 như sau:

“3. Vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất được gửi tại Kho bạc Nhà nước tại địa phương, các ngân hàng thương mại có vốn chi phối của Nhà nước trên địa bàn bảo đảm an toàn, hiệu quả và được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ phát triển đất.

Quỹ phát triển đất mở tài khoản riêng tại Kho bạc Nhà nước tại địa phương, tài khoản thanh toán tại các ngân hàng thương mại có vốn chi phối của Nhà nước trên địa bàn để quản lý vốn điều lệ của Quỹ. Vốn điều lệ của Quỹ chỉ được sử dụng để thực hiện nhiệm vụ ứng vốn và được hoàn trả vốn ứng theo quy định tại Nghị định này. Trong thời gian tạm thời nhàn rỗi, vốn điều lệ của Quỹ được gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có vốn chi phối của Nhà nước trên địa bàn và được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ phát triển đất, bảo đảm an toàn, hiệu quả và không làm ảnh hưởng đến việc thực hiện nhiệm vụ của Quỹ”.

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

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a như sau:

“a) Ứng vốn cho chủ đầu tư dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước, đơn vị, tổ chức của Nhà nước thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở (trừ các dự án đầu tư bằng nguồn vốn không phải nguồn ngân sách nhà nước).”

b) Sửa đổi, bổ sung điểm b như sau:

“b) Ứng vốn cho đơn vị, tổ chức theo quy định của pháp luật về đất đai để tạo lập, phát triển quỹ đất tái định cư, tạo quỹ đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước”.

5. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 17 như sau:

“1. Mức chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ phát triển đất không vượt quá mức lãi suất áp dụng đối với tiền gửi bằng đồng Việt Nam của Kho bạc Nhà nước tại Ngân hàng Nhà nước Việt Nam theo quyết định của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam trong cùng thời kỳ. Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ đối với dự án, nhiệm vụ cho phù hợp; mức chi phí quản lý vốn ứng được xác định theo mức tại thời điểm ban hành Quyết định ứng vốn lần đầu của từng dự án, từng nhiệm vụ, cố định trong cả quá trình ứng vốn và không tính theo thời gian ứng vốn.

Công thức xác định chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ phát triển đất như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Chi phí quản} \\ \text{lý vốn ứng từ} \\ \text{Quỹ phát} \\ \text{triển đất} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Tổng số tiền ứng vốn} \\ \text{thực tế của từng dự án,} \\ \text{từng nhiệm vụ (trên cơ sở} \\ \text{Quyết định ứng vốn của} \\ \text{cơ quan, người có thẩm} \\ \text{quyền quy định tại khoản} \\ \text{1 Điều 16 Nghị định này)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Mức chi phí quản lý vốn} \\ \text{ứng từ Quỹ phát triển} \\ \text{đất quy định tại khoản} \\ \text{này} \end{array}$$

Việc chi trả chi phí quản lý vốn ứng cho Quỹ phát triển đất được thực hiện một lần hoặc nhiều lần trên cơ sở tiến độ bố trí vốn đầu tư của từng dự án, từng nhiệm vụ”.

6. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 Điều 18 như sau:

“a) Tổ chức được ứng vốn theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Nghị định này lập hồ sơ đề nghị hoàn trả vốn ứng cho Quỹ phát triển đất, gửi Kho bạc Nhà nước (nơi tổ chức được ứng vốn mở tài khoản). Hồ sơ gồm:

Giấy đề nghị hoàn trả vốn ứng cho Quỹ phát triển đất (trong đó nêu rõ số tiền ứng vốn từ Quỹ phát triển đất chưa hoàn trả, thời hạn ứng): 02 bản chính;

Giấy rút vốn theo Mẫu tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này: 02 bản chính và đối với trường hợp gửi hồ sơ qua Trang thông tin dịch vụ công của Kho bạc Nhà nước, các thành phần hồ sơ phải được ký số theo quy định;

Quyết định ứng vốn từ Quỹ phát triển đất của cơ quan, người có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 16 Nghị định này: 01 bản sao;

Quyết định giao kế hoạch vốn hằng năm của dự án (trong đó có số tiền hoàn trả vốn ứng cho Quỹ): 01 bản sao;

Quyết định hoàn trả vốn ứng cho Quỹ phát triển đất của cơ quan, người có thẩm quyền quyết định phê duyệt dự án đầu tư hoặc của cơ quan, người có thẩm quyền được giao làm chủ đầu tư dự án: 01 bản chính”.

7. Sửa đổi, bổ sung khoản 2, khoản 3 Điều 21 như sau:

“2. Các khoản chi gồm:

a) Trường hợp Quỹ hoạt động theo mô hình độc lập, các khoản chi của Quỹ gồm:

Chi phục vụ hoạt động ứng vốn, thu hồi vốn ứng, quản lý vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất;

Chi tiền lương, các khoản phụ cấp và các khoản chi khác cho các thành viên Hội đồng quản lý, Ban kiểm soát, Cơ quan điều hành nghiệp vụ Quỹ phát triển đất theo quy định áp dụng đối với đơn vị sự nghiệp công lập;

Các khoản nộp ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật;

Các khoản chi khác trực tiếp phục vụ cho hoạt động của Quỹ được quy định trong Quy chế chi tiêu nội bộ của Quỹ.

b) Trường hợp Quỹ hoạt động theo mô hình ủy thác, các khoản chi của Quỹ gồm:

Chi phí ủy thác quản lý Quỹ phát triển đất quy định tại khoản 3 Điều này;

Chi các khoản phụ cấp và các khoản chi khác cho các thành viên Hội đồng quản lý, Ban kiểm soát, Cơ quan điều hành nghiệp vụ Quỹ phát triển đất theo quy định áp dụng đối với đơn vị sự nghiệp công lập;

Các khoản nộp ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật;

Các khoản chi khác trực tiếp phục vụ cho hoạt động của Quỹ được quy

định trong Quy chế chi tiêu nội bộ của Quỹ.

3. Căn cứ vào tình hình thực tế, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức chi phí ủy thác quản lý Quỹ phát triển đất cho phù hợp và được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ, nhưng tối đa không quá 50% khoản thu của Quỹ quy định tại khoản 1 Điều 21 Nghị định này.”

8. Bổ sung khoản 3, khoản 4 vào sau khoản 2 Điều 25 như sau:

“3. Trường hợp Quỹ phát triển đất đã ứng vốn theo đúng quy định của pháp luật để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tạo quỹ đất theo quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đến thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành còn đang thực hiện thì tiếp tục thực hiện ứng vốn theo quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền đã ban hành; việc hoàn trả vốn ứng cho Quỹ thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 25 Nghị định này.

4. Nguồn vốn hiện có của Quỹ phát triển đất (gồm vốn điều lệ đã được cơ quan, người có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật, nguồn vốn khác theo quy định của pháp luật) tính đến ngày Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt kiện toàn tổ chức bộ máy, sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ được tính vào vốn điều lệ ban đầu của Quỹ xác định theo quy định tại Điều 13 Nghị định này theo Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; trường hợp vốn điều lệ ban đầu của Quỹ quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ theo quy định tại Nghị định này lớn hơn số vốn hiện có thì vốn điều lệ của Quỹ còn thiếu thực hiện theo quy định tại Điều 13 Nghị định này, trường hợp nhỏ hơn số vốn hiện có thì trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày có Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về xác định nguồn vốn hiện có được tính vào vốn điều lệ ban đầu của Quỹ, Quỹ có trách nhiệm nộp khoản chênh lệch này vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.”

### **Điều 3. Điều khoản chuyển tiếp**

1. Việc xử lý chuyển tiếp đối với các trường hợp đã có quyết định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và khoản tiền nộp bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 1, khoản 2 Điều 50, khoản 7, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành được thực hiện như sau:

a) Trường hợp người sử dụng đất đã nộp khoản thu bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 9, khoản 1, khoản 2 Điều 50, khoản 7, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP thì được tính lại khoản tiền nộp bổ sung theo quy

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

b) Trường hợp cơ quan thuế đã tính và thông báo số tiền phải nộp bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 9, khoản 1, khoản 2 Điều 50, khoản 7, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành người sử dụng đất chưa nộp khoản thu bổ sung theo thông báo của cơ quan thuế thì thực hiện tính lại khoản tiền nộp bổ sung theo quy định tại Nghị định này và điều chỉnh Thông báo số tiền phải nộp bổ sung theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Người sử dụng đất phải nộp khoản tiền chậm nộp khoản thu bổ sung (nếu có) theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

2. Trường hợp thời gian ổn định đơn giá thuê đất tiếp theo của dự án trong khoảng thời gian từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành và cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 10, khoản 11 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP thì kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, người sử dụng đất được tính lại tiền thuê đất theo nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 10a Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được bổ sung theo quy định tại khoản 28 Điều 1 Nghị định này); trường hợp số tiền thuê đất đã nộp của năm 2024 và năm 2025 (nếu có) cao hơn số tiền thuê đất tính lại thì được Nhà nước hoàn trả bằng cách trừ vào nghĩa vụ tiền thuê đất; trường hợp không phát sinh nghĩa vụ tiền thuê đất thì trừ vào nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật về quản lý thuế; trường hợp không còn nghĩa vụ tài chính nào khác để trừ thì hoàn trả bằng tiền theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước hoặc pháp luật khác có liên quan.

3. Trường hợp dự án đầu tư có nhiều hình thức sử dụng đất (giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất) hoặc dự án có hình thức thuê đất trả tiền hằng năm và thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, nếu người thực hiện dự án đầu tư đã tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành

chưa được trừ (hoặc chưa trừ hết) kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp và người sử dụng đất chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì được thực hiện khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại khoản 4, điểm 1 khoản 22 Điều 1 Nghị định này.

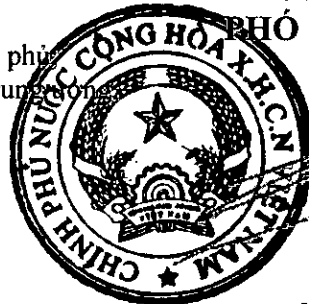
#### **Điều 4. Hiệu lực thi hành và trách nhiệm thực hiện**

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 06 tháng 11 năm 2025.
2. Bãi bỏ Điều 13 Nghị định số 125/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Tài chính.
3. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ của mình chịu trách nhiệm hướng dẫn và thi hành Nghị định này.

#### **Nơi nhận:**

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các tổ chức chính trị - xã hội;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, NN (2b). 70

**TM. CHÍNH PHỦ**  
**KT. THỦ TƯỚNG**  
**PHÓ THỦ TƯỚNG**



**Trần Hồng Hà**



**Phụ lục**

*Kèm theo Nghị định số 291/2025/NĐ-CP  
ngày 08 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ)*

**Mẫu số 04/LCHS về việc xác nhận thời gian hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất do được quy đổi số kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà người sử dụng đất được khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp tại Phụ lục II kèm theo Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ**

**Mẫu số 04/LCHS**

**THUẾ TỈNH, THÀNH PHỐ: ... CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
THUẾ CƠ SỞ: .....**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: .... /XN -.....

....., ngày..... tháng ..... năm ....

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; Công văn số..... ngày.... tháng.... năm.... của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã/phường/đặc khu..... về việc xác nhận số kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà người sử dụng đất được khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp, Thuế tỉnh, thành phố/Thuế cơ sở.....xác nhận:

- Tên người sử dụng đất:.....

- Địa chỉ liên hệ:.....

- Địa chỉ thửa đất thuê: ..... (ghi tên xã, phường, đặc khu hải đảo, tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất cho thuê - ghi theo Quyết định/ Hợp đồng cho thuê đất).

- Diện tích đất thuê..... m<sup>2</sup> (ghi rõ bằng số và bằng chữ, đơn vị là mét vuông và theo Quyết định/ Hợp đồng 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/ Hợp đồng cho thuê đất), kể từ ngày ... tháng ... năm ... đến ngày ... tháng ... năm ...

Đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất đến hết ngày.... tháng... năm....

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT.

**TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)