

CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /2021/NĐ-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2022

(Dự thảo)

NGHỊ ĐỊNH

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

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 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Quản lý thuế ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính;

Chính phủ ban hành Nghị định 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.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; gồm:

1. Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 quy định về thu tiền sử dụng đất (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 09 năm 2016, Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017, Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26 tháng 10 năm 2019).

2. Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 09 năm 2016, Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017).

3. Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 04 năm 2017 quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao.

Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 quy định về thu tiền sử dụng đất

1. Sửa đổi khoản 1 Điều 4 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP) như sau:

“1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất phải nộp là số tiền trúng đấu giá của thửa đất hoặc khu đất. Thẩm quyền quyết định, trình tư, thủ tục xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Việc xác định giá khởi điểm của quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản trên đất là tài sản công khi bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.”

2. Sửa đổi điểm b, điểm d khoản 1 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP như sau:

b) Chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất như sau:

b1. Trường hợp được Nhà nước giao đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp có thời hạn có thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, khi được cấp có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sang đất ở thì nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trừ (-) số tiền thuê đất nộp một lần cho thời gian sử dụng đất còn lại của loại đất trước khi chuyển mục đích theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

b2. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm, khi được cấp có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sang đất ở đồng thời với chuyển từ thuê đất sang giao đất thì nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

b3. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở dưới hình thức trả tiền thuê đất một lần, khi được chuyển mục đích sang đất ở đồng thời với chuyển từ thuê đất sang giao đất thì nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trừ (-) tiền thuê đất phải nộp một lần của loại đất trước khi chuyển mục đích theo thời hạn sử dụng đất còn lại tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng hợp pháp quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai để thực hiện dự án đầu tư mà phải chuyển mục đích sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất như sau:

d1. Căn cứ và thời điểm xác định tiền sử dụng đất phải nộp của dự án được xác định theo quy định tại Điều 108 Luật Đất đai, Điều 3 Nghị định này.

d2. Khoản tiền mà tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào số tiền sử dụng đất phải nộp khi chuyển mục đích của dự án được xác định theo tiết d1 điểm này nhưng không quá tiền sử dụng đất phải nộp. Khoản tiền được trừ được xác định theo diện tích đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án và giá đất của loại đất nhận chuyển nhượng được xác định tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; trong đó:

- Đối với trường hợp đất nhận chuyển nhượng là đất phi nông nghiệp được giao đất có thu tiền sử dụng đất có thời hạn theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 07 năm 2014 thì khoản tiền được trừ được xác định bằng số tiền thuê đất nộp một lần cho thời gian sử dụng đất còn lại theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

- Trường hợp dự án chỉ có hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì toàn bộ khoản tiền được trừ nêu trên được trừ vào số tiền sử dụng đất phải nộp của dự án.

- Trường hợp dự án có hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất và có một hoặc một số hình thức sử dụng đất không phát sinh số tiền phải nộp (giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất, thuê đất nhưng được miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê) thì toàn bộ số tiền được trừ nêu trên được trừ vào số tiền sử dụng đất phải nộp của dự án.

- Trường hợp dự án vừa có hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, vừa có hình thức thuê đất và có một hoặc một số hình thức sử dụng đất không phát sinh số tiền phải nộp (giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất, thuê đất nhưng được miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê) thì toàn bộ khoản tiền được trừ được phân bổ cho phần diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất và phần diện tích đất phải nộp tiền thuê đất.

- Khoản tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ khi chuyển mục đích sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định theo đúng quy định của pháp luật cho từng dự án nhưng không vượt quá số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp của dự án đó; số tiền còn lại chưa được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (nếu có) thì được tính vào vốn đầu tư của dự án."

d3) Khi xác định tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại điểm này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải xác định theo giá đất thị trường theo quy hoạch được duyệt tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Sửa đổi điểm b khoản 1 Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP như sau:

"b) Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 07 năm 2004 và có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Nếu giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất theo đúng mức thu quy định của pháp luật đất đai năm 1993 thì không thu tiền sử dụng đất;

- Nếu giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất thấp hơn mức thu quy định của pháp luật đất đai năm 1993 thì số tiền đã nộp được quy đổi ra tỷ lệ % diện tích đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm đã nộp tiền; phần diện tích đất còn lại thực hiện thu tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; bằng 100% tiền sử dụng đất đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có) theo giá đất quy định tại điểm b, điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4. Sửa đổi khoản 1, khoản 8, bổ sung khoản 11, khoản 12, khoản 13 vào Điều 10 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP như sau:

"1. Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất thì chỉ được miễn hoặc giảm một lần trong trường hợp: Được Nhà nước giao đất để làm nhà ở hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất khác sang làm đất ở hoặc được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, trừ trường hợp được giao đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất".

8. Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất có nguyện vọng nộp tiền sử dụng đất (không hưởng ưu đãi) thì thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai như đối với trường hợp không được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản cho phép người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất.

11. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với dự án nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

12. Trường hợp người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất nhưng qua rà soát, thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm theo quy định có nguyên nhân từ phía người sử dụng đất 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 xác định lại nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất như sau:

a) Đối với tổ chức kinh tế

a1) Tiền sử dụng đất được xác định lại theo chính sách và giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản xác định tổ chức kinh tế không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền sử dụng đất.

a2) Đối với trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, số tiền sử dụng đất đã nộp (nếu có) được trừ vào tiền sử dụng đất xác định lại.

a3) Đối với số năm đã sử dụng đất từ thời điểm có quyết định cho phép miễn, giảm tiền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản xác định tổ chức kinh tế không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tổ chức kinh tế phải nộp bổ sung khoản tiền như sau sau:

Phương án 1: Được xác định bằng (=) giá đất có cùng mục đích quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với mức tỷ lệ phần trăm (%) nhân (x) với diện tích tính thu tiền sử dụng đất nhân (x) với số năm sử dụng đất nêu trên.¹

Phương án 2:

$$\begin{array}{r} \text{Số tiền} \\ \text{phải nộp} \\ \text{bổ sung} \end{array} = \frac{\text{Số tiền sử dụng đất} \\ \text{được xác định lại theo} \\ \text{quy định tại điểm a1} \\ \text{khoản này}}{70 \text{ năm}} \times \begin{array}{r} \text{Số tiền sử} \\ \text{dụng đất} \\ \text{đã nộp} \\ \text{(nếu có)} \end{array} \times \begin{array}{r} \text{Số năm} \\ \text{đã sử} \\ \text{dụng} \\ \text{đất nêu} \\ \text{trên} \end{array}$$

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân

Phương án 1: Quy định như tổ chức kinh tế (nêu trên)

Phương án 2: Quy định như sau:

b1) Trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất mà số tiền được miễn, giảm đã được xác định đúng quy định thì hộ gia đình, cá nhân phải hoàn trả số tiền đã được miễn, giảm vào ngân sách nhà nước.

b2) Trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất nhưng số tiền được miễn, giảm chưa được xác định đúng quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất tại thời điểm được miễn, giảm tiền sử dụng đất (thời điểm tính thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật) thì số tiền đã được miễn, giảm phải được tính lại theo quy định. Trình tự, thủ tục tính lại số tiền đã được miễn, giảm được thực hiện theo quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục xác định tiền sử dụng đất phải nộp.

b3) Ngoài số tiền phải nộp quy định tại điểm b1, b2 khoản này, hộ gia đình, cá nhân phải nộp thêm một khoản tương đương với khoản tiền chậm nộp tiền sử

¹ Quy định tương tự TT 76 về thu khoản tiền bổ sung trong thời gian được gia hạn sử dụng đất theo quy định tại điểm k khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai

dụng đất của thời gian đã được miễn, giảm (tính từ thời điểm được miễn, giảm theo quyết định 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 có thẩm quyền ban hành quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi số tiền quy định tại điểm a, điểm b khoản này.

13. Địa bàn (vùng) có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn quy định tại Điều 11 Nghị định này là thôn, xã, huyện theo quy định hoặc quyết định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.

5. Sửa đổi khoản 1, khoản 2 Điều 11 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP như sau:

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

a) Để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng thuộc đối tượng được miễn tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về người có công;

b) Hộ nghèo, hộ đồng bào dân tộc thiểu số tại các địa bàn (thôn, xã, huyện) có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo. Việc xác định hộ nghèo theo quy định hoặc quyết định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ; việc xác định hộ gia đình hoặc cá nhân là đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định hoặc quyết định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ; việc xác định các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo theo quy định hoặc quyết định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.

c) Sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc xây dựng nhà ở cho người phải di dời do thiên tai”.

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 đồng bào dân tộc thiểu số, hộ nghèo tại các địa bàn (thôn, xã, huyện) đặc biệt khó khăn vùng đồng bào dân tộc và miền núi theo Danh mục địa bàn đặc biệt khó khăn do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ quy định”.

6. Sửa đổi khoản 1 Điều 12 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP như sau:

“1. Giảm 50% tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở đối với hộ gia đình là đồng bào dân tộc thiểu số, hộ nghèo tại các địa bàn không thuộc địa bàn (thôn, xã, huyện) đặc biệt khó khăn vùng đồng bào dân tộc và miền núi theo Danh mục địa bàn đặc biệt khó khăn do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ quy định khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, công nhận (cấp Giấy chứng nhận) quyền sử dụng đất lần đầu đối với đất đang sử dụng hoặc khi được chuyển mục đích sử dụng từ đất không phải là đất ở sang đất ở.

Việc xác định hộ nghèo theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ; việc xác định hộ gia đình hoặc cá nhân là đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định hoặc quyết định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ”.

7. Sửa đổi khoản 4, khoản 5, bổ sung khoản 6 Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2019/NĐ-CP, khoản 7 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP) như sau:

“4. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất

a) Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất được quy định cụ thể tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá để người trúng đấu giá thực hiện nhưng không quá thời hạn phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

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

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

b) Đối với trường hợp không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, thời hạn nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.”

“5. Trường hợp căn cứ tính tiền sử dụng đất có thay đổi thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải xác định lại tiền sử dụng đất phải nộp.

Trường hợp người đang sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án theo đúng quy định của pháp luật mà làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất, vị trí từng loại đất, mật độ, hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình thì phải xác định lại tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định. Trong đó:

a) Trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất:

a1) Trường hợp đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất theo quy định thì xác định lại tiền sử dụng đất phải nộp đối với toàn bộ dự án theo quy hoạch xây dựng chi tiết mới theo quy định của pháp luật tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án; số tiền

sử dụng đất đã nộp được trừ vào tiền sử dụng đất sau khi xác định lại nhưng mức được trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp.

a2) Trường hợp chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất được xác định lại đối với toàn bộ dự án theo quy hoạch xây dựng chi tiết mới theo quy định của pháp luật tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án; một phần số tiền sử dụng đất đã nộp (nếu có) được trừ vào tiền sử dụng đất sau khi xác định lại nhưng mức được trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp:

b) Trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất:

- **Phương án 1:** Không quy định nội dung này.

- **Phương án 2:** Quy định như sau:

b1) Trường hợp người sử dụng đất đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá thì tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung được xác định theo công thức sau:

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

b2) Trường hợp người sử dụng đất chưa hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất mà không thuộc trường hợp hủy kết quả đấu giá, hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất được xác định lại theo công thức sau:

$$\text{Tiền sử dụng đất phải nộp} = \left[\begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng đất được xác} \\ \text{định lại đối với toàn bộ dự} \\ \text{án theo quy hoạch xây} \\ \text{dựng chi tiết mới theo quy} \\ \text{định của pháp luật tại thời} \\ \text{điểm cơ quan nhà nước có} \\ \text{thẩm quyền quyết định} \\ \text{điều chỉnh quy hoạch} \end{array} \right] \times \frac{\text{Giá} \\ \text{trúng} \\ \text{đấu giá}}{\text{Giá khởi} \\ \text{điểm}} - \left[\begin{array}{l} \text{Một} \\ \text{phần số} \\ \text{tiền sử} \\ \text{dụng} \\ \text{đất đã} \\ \text{nộp} \\ \text{(nếu có)} \end{array} \right]$$

c) Trường hợp dự án sau khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết có hình thức sử dụng đất hỗn hợp (trong đó có cả giao đất có thu tiền sử dụng đất và cho thuê đất) thì xác định lại số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại điểm a, điểm b khoản này và số tiền thuê đất phải nộp theo quy định về nộp tiền thuê đất khi điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết tại pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước theo nguyên tắc: Số tiền sử dụng đất đã nộp (nếu có) được trừ vào tiền sử dụng đất xác định lại; số tiền thuê đất đã nộp (nếu có) được trừ vào tiền thuê đất xác định lại.

“6. Sau khi người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất theo quy định, cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất (trong trường hợp giao đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất), tiến hành bàn giao đất (trong trường hợp giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất) cho người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.”

8. Sửa đổi Điều 15 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 9 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP) như sau:

“Điều 15. Xử lý số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng

1. Trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá hoặc không đấu giá mà đất đó đã được bồi thường, giải phóng mặt bằng thì xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng như sau:

a) Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và không được miễn, giảm 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.

b) Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và được miễn hoặc được giảm tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải hoàn trả toàn bộ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vào ngân sách nhà nước và được trừ số tiền này vào tiền sử dụng đất phải nộp (nếu có). Số tiền còn lại (không được trừ) được tính vào vốn đầu tư của dự án; Việc khấu trừ cụ thể được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này. Đối với các công trình đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, công trình xây dựng khác của Nhà nước thì thực hiện theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

2. 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 theo quy định của pháp luật về đất đai và không thuộc trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu mà tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được trừ số tiền đã ứng trước vào tiền sử dụng đất phải nộp theo phương án được duyệt; mức trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp. Đối với số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại chưa được trừ vào

tiền sử dụng đất phải nộp (nếu có) thì được tính vào vốn đầu tư của dự án. Trong đó:

a) Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ là số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng tính trên diện tích đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai; cụ thể:

- Trường hợp dự án chỉ có hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì toàn bộ khoản tiền bồi thường giải phóng mặt bằng được trừ vào số tiền sử dụng đất phải nộp của dự án.

- Trường hợp dự án có hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất và có một hoặc một số hình thức sử dụng đất không phát sinh số tiền phải nộp (giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất, thuê đất nhưng được miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê) thì toàn bộ khoản tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ vào số tiền sử dụng đất phải nộp của dự án.

- Trường hợp dự án vừa có hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, vừa có hình thức thuê đất và có một hoặc một số hình thức sử dụng đất không phát sinh số tiền phải nộp (giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất, thuê đất nhưng được miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê) thì toàn bộ khoản tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được phân bổ cho phần diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

b) Hồ sơ đề nghị khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng gồm:

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

- Bảng kê thanh toán tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng; trong đó có các nội dung về số tiền đã chi trả, số chứng từ chi trả, ngày, tháng chi tiền, người nhận tiền,...: 01 bản chính có xác nhận của đơn vị làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đơn vị làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng chịu trách nhiệm về sự chính xác của số liệu và các thông tin trên Bảng kê.

3. Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này gồm tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ; tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.”

9. Sửa đổi bổ sung tiêu đề khoản 1, điểm b, điểm c khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP như sau:

“1. Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2003 nhưng đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất mà không thuộc trường hợp phải thu hồi đất theo quy định của pháp luật thì xử lý như sau:

b) Trường hợp tiền sử dụng đất phải nộp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo, nhưng chưa phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm xác định và thông báo tiền sử dụng đất phải nộp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương chỉ đạo xác định lại đảm bảo đúng quy định của pháp luật, số tiền xác định phải nộp thêm (nếu có) được thông báo để tổ chức kinh tế nộp bổ sung vào ngân sách nhà nước và số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất tính trên số tiền xác định phải nộp thêm (nếu có). Đối với số tiền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo trước khi xác định lại, tổ chức kinh tế được tiếp tục thực hiện nộp theo số đã thông báo, trường hợp nộp chưa đủ thì nay phải nộp số còn thiếu và phải nộp tiền chậm nộp như đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản này.

c) Trường hợp chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và tổ chức kinh tế chưa nộp hoặc mới tạm nộp một phần tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước thì xử lý như sau:

Tiền sử dụng đất đã tạm nộp (nếu có) được quy đổi ra diện tích đất đã nộp tiền sử dụng đất (đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính) tại thời điểm bàn giao đất thực tế. Phần diện tích đất còn lại, tổ chức kinh tế phải nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm bàn giao đất thực tế; trường hợp quyết định giao đất được ban hành sau thời điểm bàn giao đất thực tế thì xác định theo giá đất tại thời điểm có quyết định giao đất; đồng thời phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất.

Khoản chậm nộp tiền sử dụng đất của phần diện tích đất còn lại được tính từ thời điểm bàn giao đất thực tế hoặc thời điểm có quyết định giao đất tới thời điểm chính thức được thông báo nộp tiền vào ngân sách nhà nước theo tỷ lệ % thu tiền chậm nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật phù hợp với từng thời kỳ.”

2. Xác định tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân được giao đất làm nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành:

b) Hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất làm nhà ở (giao đất mới) theo đúng quy định của pháp luật về đất đai từ sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa nộp tiền sử dụng đất, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì phải nộp tiền sử dụng đất như sau:

- Trường hợp tiền sử dụng đất phải nộp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo theo đúng quy định của pháp luật tại thời điểm xác định và thông báo nộp tiền sử dụng đất thì được tiếp tục nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo mức đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo và phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật phù hợp với từng thời kỳ.

- Trường hợp tiền sử dụng đất phải nộp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo, nhưng chưa phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm xác định và thông báo tiền sử dụng đất phải nộp thì cơ quan thuế xác định lại đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Hộ gia đình, cá nhân phải nộp số tiền sử dụng đất bổ sung (nếu có) vào ngân sách nhà nước và số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung (nếu có). Đối với số tiền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo trước khi xác định lại, hộ gia đình, cá nhân được tiếp tục thực hiện theo số đã thông báo, trường hợp nộp chưa đủ thì nay phải nộp số còn thiếu và tiền chậm nộp tiền sử dụng đất.

Trường hợp chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và hộ gia đình, cá nhân chưa nộp hoặc đã nộp một phần tiền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất đã tạm nộp vào ngân sách nhà nước (nếu có) được quy đổi ra diện tích đất đã nộp tiền sử dụng đất (đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính) tại thời điểm có quyết định giao đất. Phần diện tích đất còn lại phải nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định giao đất và hộ gia đình, cá nhân phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất.

Số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm có quyết định giao đất tới thời điểm chính thức được thông báo nộp tiền vào ngân sách nhà nước theo tỷ lệ % thu tiền chậm nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật phù hợp với từng thời kỳ.”

Điều 3. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Sửa đổi điểm i khoản 1 Điều 2 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP như sau:

“i) Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính (đơn vị sự nghiệp công lập tự bảo đảm chi thường xuyên và chi đầu tư), người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp”.

2. Sửa đổi khoản 3 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 135/2015/NĐ-CP, khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP) như sau:

“3. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê

a) Trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá của thời hạn một năm.

Đơn giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm được xác định theo quy định tại khoản 4 Điều này. Đơn giá trúng đấu giá được ổn định 10 năm, hết thời gian ổn định thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo chính sách về thu tiền thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền

thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá nhưng không thấp hơn giá trúng đấu giá; mức điều chỉnh không vượt quá 30% đơn giá thuê đất trúng đấu giá hoặc đơn giá thuê đất của kỳ ổn định liền kề trước đó.

b) Trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá của thời hạn thuê đất.

c) Việc xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê gắn với tài sản trên đất là tài sản công khi bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

3. Sửa đổi khoản 4, khoản 6, 7a Điều 12 và bổ sung khoản 11 vào Điều 12 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP) như sau:

“4. Chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng hợp pháp quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai để thực hiện dự án đầu tư mà phải chuyển mục đích sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về nộp tiền thuê đất theo quy định tại Điều 57, Điều 73 Luật Đất đai thì thu tiền thuê đất như sau:

Tiền thuê đất phải nộp của dự án sau khi chuyển mục đích được xác định trên cơ sở căn cứ và thời điểm xác định tiền thuê đất quy định tại Điều 108 Luật Đất đai, Điều 3 Nghị định này. Việc xử lý đối với số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê được thực hiện như sau:

a) Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp (không thuộc trường hợp đất được Nhà nước cho thuê đất) theo quy định của pháp luật đất đai, số tiền mà tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền thuê đất phải nộp nếu lựa chọn hình thức 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 lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Số tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp được xác định bằng số tiền thuê đất nộp một lần cho thời gian sử dụng đất còn lại tại thời điểm có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này.

b) 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 tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản 2 Điều 176 Luật Đất đai, nếu phải chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai và được Nhà nước cho thuê đất thì số tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp nếu lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Trường hợp tổ chức kinh tế lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng được quy đổi ra thời gian đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất tại thời điểm có

quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Số tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được xác định bằng số tiền thuê đất nộp một lần cho thời gian sử dụng đất còn lại tại thời điểm có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này.

c) 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 hàng năm khi chuyển mục đích sử dụng đất và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.

d) 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 quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thì không phải nộp tiền thuê đất.

e) Khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác định theo quy định tại điểm a, điểm b, điểm c khoản này được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp khi chuyển mục đích. Khoản tiền được trừ được xác định theo diện tích đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án và giá đất của loại đất nhận chuyển nhượng được xác định tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ tính trên diện tích đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai; cụ thể:

+ Trường hợp dự án chỉ có hình thức cho thuê đất thì toàn bộ khoản tiền được trừ được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp của dự án hoặc được xác định và quy đổi là số tiền thuê đất đã hoàn thành cho một số năm (đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê hàng năm).

+ Trường hợp dự án có hình thức cho thuê đất và có một hoặc một số hình thức sử dụng đất không phát sinh số tiền phải nộp (giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất, thuê đất nhưng được miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê) thì toàn bộ khoản tiền được trừ được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp của dự án hoặc được xác định và quy đổi là số tiền thuê đất đã hoàn thành cho một số năm (đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê hàng năm).

+ Trường hợp dự án vừa có hình thức thuê đất, vừa có hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất và có một hoặc một số hình thức sử dụng đất không phát sinh số tiền phải nộp (giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất, thuê đất nhưng được miễn tiền

thuê đất cho cả thời hạn thuê) thì toàn bộ khoản tiền được trừ được phân bổ cho phần diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

6. Trường hợp người đang thuê đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án theo đúng quy định của pháp luật làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất, vị trí từng loại đất, mật độ, hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình thì phải xác định lại tiền thuê đất phải nộp theo quy định. Trong đó:

a) Trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất và sử dụng đất theo hình thức thuê đất theo đúng quy định của pháp luật:

a1) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê và đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất theo quy định thì xác định lại tiền thuê đất phải nộp đối với toàn bộ dự án theo quy định tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án; số tiền thuê đất đã nộp được trừ vào tiền thuê đất sau khi xác định lại.

a2) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê và chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất theo quy định thì người sử dụng đất có trách nhiệm:

+ Nộp đủ số tiền thuê đất còn thiếu so với số tiền thuê đất đã được xác định theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước khi được điều chỉnh công với tiền chậm nộp tương ứng theo quy định của pháp luật.

+ Nộp bổ sung số tiền thuê đất bằng chênh lệch giữa tiền thuê đất phải nộp đối với toàn bộ dự án tính cho thời gian thuê đất còn lại theo quy định tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án và số tiền thuê đất phải nộp theo quy hoạch trước khi điều chỉnh phân bổ đều cho thời gian thuê đất còn lại và không bao gồm tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có).

a3) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất theo giá đất cụ thể theo quy định tại Điều 4 Nghị định này.

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

- **Phương án 1:** Không quy định nội dung này.

- **Phương án 2:** Quy định như sau:

b1) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê và người sử dụng đất đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất theo giá trúng đấu giá, tiền thuê đất phải nộp bổ sung được xác định theo công thức sau:

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

b2) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì tiền thuê đất phải nộp hàng năm được xác định lại theo công thức sau:

$$\text{Tiền thuê đất phải nộp hàng năm} = \left[\begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất phải nộp hàng năm} \\ \text{của toàn bộ dự án được xác định} \\ \text{lại theo quy hoạch xây dựng chi} \\ \text{tiết mới theo quy định của pháp} \\ \text{luật tại thời điểm cơ quan nhà} \\ \text{nước có thẩm quyền quyết định} \\ \text{điều chỉnh quy hoạch xây dựng} \\ \text{chi tiết} \end{array} \right] \times \frac{\text{Giá trúng} \\ \text{đấu giá}}{\text{Giá khởi} \\ \text{điểm}}$$

Người thuê đất phải nộp tiền thuê đất hàng năm đối với toàn bộ dự án tính theo giá đất đã xác định lại. Chu kỳ ổn định đơn giá được tính lại bắt đầu từ thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết và được ổn định trong 05 năm.

c) Trường hợp dự án sau khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết có hình thức sử dụng đất hỗn hợp (trong đó có cả giao đất có thu tiền sử dụng đất và cho thuê đất) thì xác định lại số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định về nộp tiền sử dụng đất khi điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết tại pháp luật về thu tiền sử dụng đất, số tiền thuê đất theo quy định tại điểm a, điểm b khoản này theo nguyên tắc: Số tiền sử dụng đất đã nộp (nếu có) được trừ vào tiền sử dụng đất xác định lại; số tiền thuê đất đã nộp (nếu có) được trừ vào tiền thuê đất xác định lại.

7a. Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất được miễn tiền thuê đất cho cả thời gian thuê có sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích nhà, công trình xây dựng vào mục đích sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, cho thuê, liên doanh, liên kết theo quy định của pháp luật quản lý, sử dụng tài sản công thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

11. Trường hợp người sử dụng đất đã sử dụng đất trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền có Quyết định cho thuê đất mà chưa nộp tiền thuê đất cho thời gian đã sử dụng đất thì số tiền thuê đất phải nộp hàng năm được xác định theo tỷ lệ và giá đất tính tiền thuê đất của từng năm tính từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất đến thời điểm có Quyết định cho thuê đất (không được ổn định đơn giá thuê đất). Việc xác định và thu nộp tiền thuê đất kể từ thời điểm có Quyết định cho thuê đất trở về sau được thực hiện theo quy định tại Nghị định này.”

4. Sửa đổi khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 13 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP, khoản 4 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP) như sau:

“1. Trường hợp Nhà nước cho thuê đất đã bồi thường, giải phóng mặt bằng thì xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng như sau:

a) Trường hợp không được miễn, giảm tiền thuê đất thì người được Nhà nước cho thuê đất phải nộp tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật.

b) Trường hợp được miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê thì người được Nhà nước cho thuê phải nộp toàn bộ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vào ngân sách nhà nước và khoản tiền này được tính vào vốn đầu tư của dự án; đối với các công trình đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, công trình xây dựng khác của Nhà nước thì thực hiện theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

c) Trường hợp được miễn tiền thuê đất cho một số năm hoặc giảm tiền thuê đất thì người được Nhà nước cho thuê đất phải hoàn trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vào ngân sách nhà nước và được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp; số tiền còn lại chưa được trừ (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của dự án. Việc khấu trừ cụ thể được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Trường hợp thuộc đối tượng thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai và người được Nhà nước cho thuê đất tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được trừ số tiền đã ứng trước vào tiền thuê đất phải nộp theo phương án được duyệt; mức trừ không vượt quá số tiền thuê đất phải nộp. Đối với số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại chưa được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (nếu có) thì được tính vào vốn đầu tư của dự án. Trong đó:

a) Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ là số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng tính trên diện tích đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai; cụ thể:

- Trường hợp dự án chỉ có hình thức cho thuê đất thì toàn bộ khoản tiền bồi thường giải phóng mặt bằng được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp của dự án.

- Trường hợp dự án có hình thức cho thuê đất và có một hoặc một số hình thức sử dụng đất không phát sinh số tiền phải nộp (giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất, thuê đất nhưng được miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê) thì toàn bộ khoản tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp của dự án.

- Trường hợp dự án vừa có hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, vừa có hình thức thuê đất và có một hoặc một số hình thức sử dụng đất không phát sinh số tiền phải nộp (giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất, thuê đất nhưng được miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê) thì toàn bộ khoản tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được phân bổ cho phần diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

b) Hồ sơ đề nghị khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng gồm:

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

- Bảng kê thanh toán tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng; trong đó có các nội dung về số tiền đã chi trả, số chứng từ chi trả, ngày, tháng chi tiền, người nhận tiền,...: 01 bản chính có xác nhận của đơn vị làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đơn vị làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng chịu trách nhiệm về sự chính xác của số liệu và các thông tin trên Bảng kê”.

3. Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này gồm tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.”

5. Sửa đổi, bổ sung Điều 17 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được sửa đổi bổ sung tại khoản 5 Điều 3 Nghị định 123/2017/NĐ-CP) như sau:

“Điều 17. Nộp tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất

1. Khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 57 của Luật Đất đai thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất theo quy định sau đây:

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 hàng năm hoặc nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất có cùng hình thức sử dụng đất là thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì nộp tiền thuê đất bằng mức chênh lệch giữa tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất tương ứng với thời gian sử dụng đất còn lại; trường hợp có cùng hình thức sử dụng đất là thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì khi chuyển mục đích sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích theo quy định tại Nghị định này.

2. Khi được gia hạn sử dụng đất mà người sử dụng đất thuộc đối tượng phải nộp tiền thuê đất thì tiền thuê đất được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm được gia hạn.

Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất tính từ thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định 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 gia hạn thời gian thuê đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất hàng năm đối với khoảng thời gian này theo đơn giá xác định trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

3. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 57 của Luật Đất đai từ đất có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai sang loại đất thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 theo hình thức nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì:

a) Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê: Người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất bằng mức chênh lệch giữa tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và số tiền sử dụng đất đã nộp. Số tiền sử dụng đất đã nộp được xác định bằng tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất của thời gian sử dụng đất còn lại tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm: Người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất theo mục đích sử dụng đất mới theo quy định tại Nghị định này. Số tiền sử dụng đất đã nộp được trừ xác định theo quy định tại điểm a khoản này được quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chuyển mục đích sử dụng đất theo công thức sau:

$$n = \frac{\text{Số tiền sử dụng đất đã nộp theo quy định tại điểm a khoản này}}{\text{Đơn giá thuê đất hàng năm}}$$

Số tiền thuê đất phải nộp 01 năm tính tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất

n: Số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất (không phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước).

4. Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể Điều này.”

6. Sửa đổi điểm b khoản 1, bổ sung khoản 7a, khoản 8 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP như sau:

“b) Tổ chức sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc được tiếp nhận nhà, đất theo quyết định giao, điều chuyển của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công khi chuyển sang thuê đất mà được miễn tiền thuê đất đối với đất xây dựng công trình sự nghiệp theo quy định của pháp luật đất đai.”

“7a. Trường hợp qua rà soát, thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê đã được miễn tiền thuê đất cho cả thời gian thuê nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê đất có nguyên nhân từ phía người sử dụng đất hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất, thuê mặt nước nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc bị thu hồi đất theo quy định tại pháp luật về đất đai thì xác định lại nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất, thuê mặt nước mà người sử dụng đất phải nộp như trường hợp thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 12 Điều 10 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định này).”

“8. Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê và được miễn toàn bộ tiền thuê đất nhưng trong thời gian thuê có nguyện vọng nộp tiền thuê đất (không hưởng ưu đãi) thì tiền thuê đất phải nộp được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản cho phép nộp tiền.”

7. Sửa đổi khoản 3, bổ sung khoản 6 vào Điều 24 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 18 Nghị định số 126/2019/NĐ-CP) như sau:

“3. Thời hạn nộp tiền thuê đất

a) Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, thời hạn nộp tiền thuê đất được quy định cụ thể tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá để người trúng đấu giá thực hiện nhưng không quá thời hạn phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền

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

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

b) Đối với trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất, thời hạn nộp tiền thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.”

“6. Sau khi người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất theo quy định đối với trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho thuê đất (trong trường hợp cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất), tiến hành bàn giao đất (trong trường hợp cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất) cho người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.”

8. Sửa đổi điểm c khoản 15 Điều 31 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP) như sau:

“Điều 31. Điều khoản chuyển tiếp

15. Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất mà không thuộc trường hợp phải thu hồi đất theo quy định của pháp luật thì xử lý như sau:”

c) Trường hợp chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra thông báo nộp tiền thuê đất và tổ chức kinh tế chưa nộp hoặc mới tạm nộp một phần tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước thì xử lý như sau:

Tiền thuê đất đã tạm nộp (nếu có) được quy đổi ra diện tích đất đã nộp tiền thuê đất (đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính) tại thời điểm bàn giao đất thực tế. Phần diện tích đất còn lại tổ chức kinh tế phải nộp tiền thuê đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm bàn giao đất thực tế (trường hợp được bàn giao đất thực tế trước ngày 01 tháng 01 năm 2005 thì giá đất tính thu tiền thuê đất được xác định tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2005); đồng thời phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền thuê đất.

Khoản tiền tương đương tiền chậm nộp tiền thuê đất được tính từ thời điểm bàn giao đất thực tế tới thời điểm chính thức được thông báo nộp tiền vào ngân sách nhà nước theo tỷ lệ % thu tiền chậm nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật phù hợp với từng thời kỳ.”

Điều 4. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2017 quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao

1. Sửa đổi khoản 1, khoản 3 Điều 1 như sau:

“1. Nghị định này quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước đối với trường hợp tổ chức, cá nhân được Ban Quản lý Khu Kinh tế, Ban Quản lý Khu công nghệ cao giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trong khu chức năng của Khu kinh tế, Khu công nghệ cao.

Đối với trường hợp không do Ban Quản lý Khu Kinh tế, Ban Quản lý Khu công nghệ cao giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trong khu chức năng của Khu kinh tế, Khu công nghệ cao thì việc thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước được thực hiện theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

3. Kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước đối với trường hợp tổ chức, cá nhân được Ban Quản lý Khu Kinh tế, Ban Quản lý Khu công nghệ cao giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trong khu chức năng của Khu kinh tế, Khu công nghệ cao được thực hiện theo Nghị định này. Trường hợp các quy định về xác định, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước; xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng; miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước, quyền được nộp tiền thuê đất đối với trường hợp thuộc đối tượng miễn, giảm tiền thuê đất nhưng người thuê đất có nguyện vọng được nộp tiền thuê đất không quy định tại Nghị định này thì thực hiện theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước”.

2. Sửa đổi khoản 1 Điều 2 như sau:

Tổ chức, cá nhân được Ban Quản lý Khu Kinh tế, Ban Quản lý Khu công nghệ cao giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trong khu chức năng của Khu kinh tế, Khu công nghệ cao theo quy định của pháp luật về đất đai”.

3. Sửa đổi Điều 3 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP như sau:

“Điều 3. Xác định tiền sử dụng đất

Việc xác định tiền sử dụng đất đối với các trường hợp được Ban Quản lý Khu kinh tế giao đất có thu tiền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án trong khu chức năng của Khu kinh tế để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê theo quy hoạch; được thực hiện theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất”.

4. Sửa đổi khoản 3, điểm b khoản 4 Điều 4 như sau:

“3. Trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá theo quy định của pháp luật, đơn giá thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê là giá đất cụ thể được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất tương ứng với thời hạn thuê đất.

4. Trường hợp Nhà nước cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá theo quy định của pháp luật

b) Trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất là giá đất cụ thể xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất”.

5. Sửa đổi điểm d khoản 2 Điều 6 như sau:

“d) Hồ sơ đề nghị khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được nộp tại Ban quản lý Khu kinh tế, bao gồm các giấy tờ sau:

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

- Bảng kê thanh toán tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng; trong đó có các nội dung về số tiền đã chi trả, số chứng từ chi trả, ngày, tháng chi tiền, người nhận tiền,...: 01 bản chính có xác nhận của đơn vị làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đơn vị làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng chịu trách nhiệm về sự chính xác của số liệu và các thông tin trên Bảng kê.

6. Sửa đổi điểm b khoản 1 Điều 7 như sau:

“b) Hồ sơ miễn tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế”.

7. Sửa đổi khoản 11 Điều 8 như sau:

“11. Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế”.

8. Sửa đổi khoản 4 Điều 13 như sau:

“4. Hồ sơ đề nghị khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất quy định tại khoản 3 Điều này được nộp tại Ban quản lý Khu Công nghệ cao, bao gồm các giấy tờ sau:

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

- Bảng kê thanh toán tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng; trong đó có các nội dung về số tiền đã chi trả, số chứng từ chi trả, ngày, tháng chi tiền, người nhận tiền,...: 01 bản chính có xác nhận của đơn vị làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đơn vị làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng chịu trách nhiệm về sự chính xác của số liệu và các thông tin trên Bảng kê.

9. Sửa đổi khoản 6 Điều 14 như sau:

“6. Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế”.

Điều 5. Xử lý chuyên tiếp

1. Đối với trường hợp tổ chức sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc được tiếp nhận nhà, đất theo quyết định giao, điều chuyển của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công khi chuyển sang thuê đất mà được miễn tiền thuê đất đối với đất xây dựng công trình sự nghiệp theo quy định của pháp luật đất đai thì chỉ được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước sau khi làm các thủ tục để được miễn, giảm theo quy định trước ngày 01 tháng 01 năm 2024; trường hợp nộp hồ sơ từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 trở đi thì chỉ được miễn tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại.

Đối với trường hợp nêu trên, thành phần hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất không bao gồm quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất.

2. Đối với các trường hợp đã được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành theo đúng quy định của pháp luật thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp khi Nghị định này có hiệu lực thì hành vẫn chưa được cấp có thẩm quyền xác định và thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp thì thực hiện thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bổ sung theo quy định tại khoản 10 Điều 2, điểm 6 khoản 3 Điều 3 Nghị định này.

b) Trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã xác định và thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp thì tiếp tục thực hiện theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành.

3. Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất nhưng chậm thực hiện việc xác định nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất hoặc thu tiền thuê đất theo quy định thì thực hiện như sau:

Phương án 1: Người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất; đồng thời người sử dụng đất phải nộp thêm một khoản tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất theo pháp luật về quản lý thuế từ thời điểm có quyết định giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc quyết định cho thuê đất đến thời điểm nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất.

Phương án 2: Người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc quyết định cho thuê đất; đồng thời người sử dụng đất phải nộp thêm một khoản tiền bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất hoặc

tiền thuê đất được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm tính thu tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trừ (-) tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc quyết định cho thuê đất.

4. Trường hợp một dự án có nhiều quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà người sử dụng đất đã ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 theo đúng quy định thì việc khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được thực hiện cho từng đợt tương ứng với quyết định giao đất, cho thuê đất và việc khấu trừ cụ thể đối với từng đợt được thực hiện theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 2 Điều 15 Nghị định số 45/014/NĐ-CP, điểm a, điểm b khoản 2 Điều 13 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 9 Điều 2, khoản 4 Điều 3 Nghị định này).

Điều 6. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày....

2. Bãi bỏ khoản 5 Điều 4, khoản 9 Điều 10 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 2 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP, khoản 2, khoản 5 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP); khoản 6 Điều 4, khoản 6a, khoản 7a Điều 12 và Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1, khoản 3 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP); khoản 2 Điều 7, khoản 6 Điều 11, khoản 6 Điều 15 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP.

3. 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 chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- 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 Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, NN.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

BỘ TÀI CHÍNH

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

Số: /TTr-BTC
(Dự thảo)

Hà Nội, ngày tháng năm 2022

TỜ TRÌNH

VỀ VIỆC BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH CỦA CHÍNH PHỦ VỀ SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA CÁC NGHỊ ĐỊNH VỀ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, THU TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020 và chỉ đạo của Lãnh đạo Chính phủ, Bộ Tài chính trình Chính phủ về dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước như sau:

I. Về sự cần thiết ban hành văn bản

1. Tại khoản 2 Điều 107 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “2. Chính phủ quy định chi tiết việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, ...”

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013, theo chức năng nhiệm vụ được Chính phủ giao, Bộ Tài chính đã chủ trì, và phối hợp với các Bộ, ngành, địa phương xây dựng và trình Chính phủ ban hành Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thu tiền sử dụng đất, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao.

Trong quá trình triển khai thực hiện Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, trên cơ sở báo cáo, đề xuất của các Bộ, ngành, địa phương, Bộ Tài chính đã xây dựng và trình Chính phủ ban hành Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016, Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017, Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Để tiếp tục rà soát, tổng hợp việc thực hiện chính sách thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước theo Luật Đất đai năm 2013, Bộ Tài chính đã có Công văn số 8335/BTC-QLCS ngày 28/7/2021 gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương đề nghị đánh giá tình hình thực hiện các chính sách về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và kiến nghị, đề xuất các nội dung cần sửa đổi, bổ sung các chính sách này. Trên cơ sở tổng

hợp báo cáo của 53/63 địa phương (10 địa phương chưa có báo cáo¹), Bộ Tài chính thấy rằng cần thiết phải sửa đổi, bổ sung một số nội dung quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017, để giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện các Nghị định nêu trên cho phù hợp với tình hình thực tế mới, đảm bảo huy động hiệu quả nguồn thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước; góp phần thúc đẩy việc khai thác, sử dụng đất hiệu quả, góp phần phát triển kinh tế - xã hội.

Đồng thời ngày 25/11/2021, Phó Thủ tướng Chính phủ Lê Văn Thành có ý kiến chỉ đạo tại Công văn số 8631/VPCP-NN của Văn phòng Chính phủ như sau: *“Bộ Tài chính khẩn trương tổng hợp các đề xuất sửa đổi, bổ sung chính sách về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, trình Chính phủ xem xét, quyết định để giải quyết vướng mắc trong quá trình thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai”*.

Từ tình hình trên thì việc Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước là cần thiết và có cơ sở pháp lý.

II. Quá trình xây dựng dự thảo Nghị định

1. Căn cứ quy định tại mục II chương V Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (một số nội dung được sửa đổi, bổ sung tại Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020), Bộ Tài chính có Công văn số/BTC-QLCS ngày .../12/2022 gửi các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương về xin ý kiến đối với dự thảo Nghị định và Bộ Tài chính đã tổng hợp ý kiến tham gia, tiếp thu, giải trình tại Bảng tổng hợp.

2. Tổng hợp ý kiến của Bộ, ngành, địa phương, Bộ Tài chính hoàn thiện dự thảo Nghị định và có Công văn số/BTC-QLCS ngày .../.../2022 gửi Bộ Tư pháp đề nghị thẩm định đối với hồ sơ dự thảo Nghị định và đến ngày .../.../2022 Bộ Tư pháp có văn bản thẩm định đối với hồ sơ dự thảo Nghị định.

3. Trên cơ sở tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp, Bộ Tài chính hoàn thiện dự thảo Trình Chính phủ và dự thảo Nghị định (đính kèm).

III. Mục tiêu, quan điểm xây dựng Nghị định

1. Mục tiêu:

Giải quyết các vấn đề do thực tiễn đặt ra khi triển khai thực hiện các Nghị định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; góp phần khuyến khích việc khai thác, sử dụng có hiệu quả tài nguyên đất; huy động có hiệu quả nguồn thu từ đất đai vào ngân sách nhà nước.

2. Quan điểm:

¹ 10 địa phương chưa có báo cáo gồm: Bình Dương, Cao Bằng, Đắk Nông, Lào Cai, Phú Thọ, Hà Nam, Hòa Bình, Hưng Yên, Tuyên Quang, Vĩnh Long

a) Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất và có quyền quyết định chính sách tài chính về đất đai. Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định.

b) Tiếp tục quán triệt các quan điểm, đường lối của Đảng, chính sách, pháp luật của Nhà nước về hoàn thiện cơ chế, chính sách tài chính về đất đai; bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

c) Kế thừa các quy định hiện hành qua thực tiễn triển khai phù hợp với yêu cầu thực hiện nhiệm vụ; đồng thời giải quyết các vấn đề phát sinh trong thực tiễn.

IV. Về bố cục và nội dung dự thảo Nghị định

Dự thảo Nghị định gồm 06 Điều, quy định các nội dung chủ yếu như sau:

1. Điều 1. Phạm vi điều chỉnh:

Nghị định này sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; gồm: (1) Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016, Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017, Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019); (2) Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016, Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017); (3) Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao.

2. Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất; gồm 07 nội dung cụ thể như sau:

2.1. Về thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng hợp pháp quyền sử dụng đất hợp pháp theo pháp luật về đất đai để thực hiện dự án đầu tư quy định tại điểm d khoản 1 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP

- Theo phản ánh của các địa phương, chính sách về thu tiền sử dụng đất hiện hành đã có quy định về việc trừ số tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp vào tiền sử dụng đất phải nộp khi Nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án; tuy nhiên, còn có lúng túng trong thực hiện quy định này đối với các dự án chuyển mục đích sử dụng đất có hình thức sử dụng đất hỗn hợp (giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, giao đất có

thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời gian thuê)².

- Một số địa phương đề nghị chỉ nên quy định “xác định khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tiền sử dụng đất phải nộp”, không nên kèm theo nguyên tắc “mức trừ không vượt quá số tiền bồi thường, hỗ trợ tương ứng với trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật”; vì nếu theo quy định này thì phải lập 01 phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng (giả định) để so sánh làm phát sinh thêm thủ tục hành chính. Theo các địa phương thì nên quy định theo hướng số tiền được xác định theo giá của loại đất đã nhận chuyển nhượng làm cơ sở khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp của dự án khi chuyển mục đích sử dụng đất, nhưng mức trừ không vượt quá tiền sử dụng đất phải nộp như trường hợp trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng do nhà đầu tư ứng trước khi Nhà nước thu hồi đất sẽ đơn giản thủ tục và cách làm trong tổ chức thực hiện.

- Theo phản ánh của các địa phương, trong thực tế để thực hiện dự án thì nhà đầu tư phải nhận chuyển nhượng nhiều loại đất khác nhau (đất ở, đất sản xuất kinh doanh, đất thương mại, dịch vụ, đất nông nghiệp) sau đó làm thủ tục để được cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy hoạch sử dụng đất được duyệt; tuy nhiên, tại Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP chưa quy định cụ thể việc trừ số tiền nhận chuyển nhượng hợp pháp trong trường hợp này.

* Từ thực tế trên, tại khoản 2 Điều 2 dự thảo Nghị định quy định theo hướng:

- Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng hợp pháp quyền sử dụng đất hợp pháp của người sử dụng đất sau đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật thì tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo các căn cứ tính thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 108 Luật Đất đai, Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.

- Số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng hợp pháp quyền sử dụng đất hợp pháp được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp; được xác định đối với toàn bộ diện tích được chuyển mục đích sử dụng đất của dự án (không phân biệt hình thức sử dụng đất); trường hợp dự án có hình thức sử dụng đất hỗn hợp (giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) thì số tiền được trừ được phân bổ cho phần diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất và phần diện tích đất phải nộp tiền thuê đất (tương tự như quy

² Pháp luật về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất mới chỉ có quy định về dự án đầu tư có hình thức sử dụng đất hỗn hợp (giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất) đối với trường hợp nhà đầu tư ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng thì xử lý trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất như thế nào.

định đối với trường hợp khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP).

- Bỏ quy định nguyên tắc số tiền đã trả để được nhận chuyển nhượng được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp không vượt quá số tiền bồi thường, hỗ trợ tương ứng với trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật; quy định số tiền được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

2.2. Về nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất quy định tại Điều 10 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP:

a) Về nguyên tắc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì không được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 10 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 2 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP); về thời điểm xác định tiền sử dụng đất trong trường hợp người sử dụng đất tự nguyện nộp tiền sử dụng đất (không hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng đất) quy định tại khoản 8 Điều 10 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, theo phản ánh của các địa phương:

- Trên thực tế, trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất và trường hợp không phải đấu giá quyền sử dụng đất đều có thể bao gồm đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất; vì vậy, quy định không được miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá dẫn tới không công bằng giữa trường hợp đấu giá và không đấu giá quyền sử dụng đất.

- Tại khoản 8 Điều 10 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP chưa có quy định về thời điểm xác định tiền sử dụng đất trong trường hợp người sử dụng đất tự nguyện nộp tiền sử dụng đất (không hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng đất).

- Một số địa phương đề nghị làm rõ trường hợp giao đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất có được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP hay không?. Theo Bộ Tài chính thì trường hợp được giao đất tái định cư đã được hưởng các chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai (tại Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ); ngoài ra nếu là người có công với cách mạng, đối tượng chính sách được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo pháp luật về nhà ở, pháp luật về người có công thì sẽ được hưởng theo chính sách đó theo một quy trình riêng; vì vậy, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP không quy định việc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất tái định cư.

- Một số địa phương đề nghị quy định cụ thể việc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với dự án nhà ở xã hội có thực hiện theo quy định của pháp luật nhà ở hay không.

b) Về việc hậu kiểm sau khi có quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất: Theo phản ánh của một số địa phương, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP chưa có quy định xử lý đối với trường hợp sau khi thực hiện thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất nhưng cơ quan thuế hoặc cơ quan chức năng có liên quan rà soát, kiểm

tra và phát hiện người sử dụng đất không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định thì xử lý như thế nào?. Do vậy, có ý kiến đề nghị bổ sung quy định để xử lý đối với trường hợp này tương tự như đã quy định đối với trường hợp thuê đất tại khoản 7 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 6 Điều 3 Nghị định 123/2017/NĐ-CP); theo đó, trường hợp đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất nhưng qua thanh tra, kiểm tra, rà soát phát hiện người sử dụng đất không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp số tiền sử dụng đất xác định lại theo chính sách và giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản xác định tổ chức kinh tế không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền sử dụng đất (đối với tổ chức); phải nộp lại số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm được xác định theo đúng quy định tại pháp luật về thu tiền sử dụng đất (đối với hộ gia đình, cá nhân); đồng thời, phải nộp thêm một khoản tiền bổ sung đối với thời gian sử dụng đất tính từ thời điểm được miễn, giảm theo quyết định 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.

Từ thực tế trên, tại dự thảo Nghị định đã quy định sửa đổi, bổ sung nội dung nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất quy định tại Điều 10 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP theo nguyên tắc sau:

- Bổ quy định về việc đấu giá quyền sử dụng đất thì không được miễn, giảm tiền sử dụng đất quy định tại khoản 9 Điều 10 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 2 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP);

- Bổ sung quy định thời điểm xác định tiền sử dụng đất trong trường hợp người sử dụng đất tự nguyện nộp tiền sử dụng đất (không hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng đất) là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép nộp tiền sử dụng đất (tương tự như quy định tại khoản 6 Điều 6 Nghị định số 69/2008/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Nghị định số 59/2014/NĐ-CP).

- Bổ sung quy định: Trường hợp đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất nhưng trong quá trình rà soát, kiểm tra, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền sử dụng đất thì: (i) Đối với tổ chức kinh tế: Phải nộp tiền sử dụng đất được xác định lại theo chính sách và giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản xác định tổ chức kinh tế không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền sử dụng đất. Trường hợp được giảm tiền sử dụng đất thì số tiền sử dụng đất đã nộp (nếu có) được trừ vào tiền sử dụng đất xác định lại; (ii) Đối với hộ gia đình, cá nhân thì quy định theo 02 phương án sau: Phương án 1 quy định như đối với tổ chức kinh tế; Phương án 2: Trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất mà số tiền được miễn, giảm đã được xác định theo đúng quy định thì hộ gia đình, cá nhân phải hoàn trả số tiền đã được miễn, giảm vào ngân sách nhà nước; trường hợp số tiền được miễn, giảm chưa được xác định đúng quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất tại thời điểm được miễn, giảm tiền sử dụng đất (thời điểm tính thu

tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật) thì số tiền đã được miễn, giảm phải được tính lại theo quy định. Trình tự, thủ tục tính lại số tiền đã được miễn, giảm được thực hiện theo quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục xác định tiền sử dụng đất phải nộp. Ngoài ra, hộ gia đình, cá nhân phải nộp thêm một khoản tương đương với khoản tiền chậm nộp tiền sử dụng đất của thời gian đã được miễn, giảm.

- Bổ sung thêm quy định không áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP đối với trường hợp giao đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất vì trường hợp này thực hiện theo chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai (Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện); không thực hiện theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.

2.3. Về việc xác định địa bàn để xác định đối tượng và mức miễn, giảm tiền sử dụng đất khi giao đất ở, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các đối tượng thuộc diện chính sách quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 11, khoản 1 Điều 12 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP: Theo phản ánh của một số địa phương, hiện nay, quy định về địa bàn được quy định ở nhiều văn bản quy phạm pháp luật khác nhau do các Bộ, ngành khác nhau chủ trì xây dựng như: Pháp luật về đầu tư (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), pháp luật về hỗ trợ khó khăn (Ủy ban dân tộc),...; trong đó quy định “địa bàn” có thể là huyện, xã hoặc thôn. Vì vậy, để thống nhất trong thực hiện, một số địa phương đề nghị quy định cụ thể hơn về “địa bàn”.

Từ thực tế trên, tại dự thảo Nghị định làm rõ hơn “địa bàn” quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 11, khoản 1 Điều 12 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP như sau: *Địa bàn là thôn, xã, huyện theo quy định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.*

2.4. Về trình tự xác định, thu nộp tiền sử dụng đất quy định tại Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2019/NĐ-CP, khoản 7 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP)

a) Về thu tiền sử dụng đất khi có sự điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định tại khoản 5 Điều 14

- Theo phản ánh của một số địa phương, trong thực tế có phát sinh các trường hợp sau khi được giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì được cơ quan có thẩm quyền quyết định thay đổi quy hoạch chi tiết của dự án (có thể thay đổi một hoặc nhiều lần), thời gian thay đổi quy hoạch chi tiết cũng khác nhau dẫn đến có trường hợp đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, có trường hợp mới nộp một phần tiền sử dụng đất, có trường hợp chưa nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế, có trường hợp chưa có thông báo của cơ quan thuế; quy hoạch chi tiết thay đổi có thể là cục bộ, có thể là toàn bộ của dự án; quy hoạch chi tiết thay đổi làm thay đổi vị trí, diện tích của phần đất có thu tiền sử dụng đất hoặc phần đất không thu tiền sử dụng đất...

- Việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch chi tiết có thể làm cho căn cứ tính thu tiền sử dụng đất (diện tích đất, mục đích sử dụng đất) thay đổi hoặc không làm căn cứ tính thu tiền sử dụng đất thay đổi nhưng làm thay đổi về hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình);

- Liên quan đến vấn đề này, Bộ Tài chính đã có Công văn số 13329/BTC-QLCS ngày 19/12/2022 gửi Thủ tướng Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết đối với diện tích đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất (đính kèm); theo đó, theo quan điểm của Bộ Tài chính, đối với đất được Nhà nước giao, cho thuê theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đấu giá, pháp luật đất đai thì phải được sử dụng đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt tại thời điểm đấu giá quyền sử dụng đất. Trường hợp điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết đối với diện tích đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì Nhà nước thực hiện thu hồi để đấu giá lại theo quy hoạch mới.

Tại khoản 5 Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 7 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP) đã có quy định để xử lý một số trường hợp cụ thể; tuy nhiên, thực tế phát sinh có trường hợp dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết nhiều lần trong thời gian qua dẫn đến khó khăn trong công tác xác định nghĩa vụ tài chính; vì vậy, tại khoản 8 Điều 2 dự thảo Nghị định quy định sửa đổi, bổ sung quy định về thu tiền sử dụng đất khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch chi tiết quy định tại khoản 5 Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 7 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP) như sau:

“5. Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án theo đúng quy định của pháp luật mà làm thay đổi một hoặc một số hoặc toàn bộ các yếu tố, gồm: Cơ cấu sử dụng đất, diện tích tính thu tiền sử dụng đất, vị trí từng loại đất, hệ số sử dụng đất, mật độ, chiều cao công trình thì phải xác định lại tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định. Trong đó:

a) Trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất:

a1) Trường hợp đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất theo quy định thì xác định lại tiền sử dụng đất phải nộp đối với toàn bộ dự án theo quy hoạch xây dựng chi tiết mới theo quy định của pháp luật tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án; số tiền sử dụng đất đã nộp được trừ vào tiền sử dụng đất sau khi xác định lại nhưng mức được trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp.

a2) Trường hợp chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất được xác định lại đối với toàn bộ dự án theo quy hoạch xây dựng chi tiết mới theo quy định của pháp luật tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy

hoạch chi tiết của dự án; phần tiền sử dụng đất đã nộp được trừ vào tiền sử dụng đất sau khi xác định lại nhưng mức được trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp:

b) Trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất và người sử dụng đất đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá thì thực hiện theo 02 phương án sau:

- **Phương án 1:** Không quy định nội dung này trong trường hợp cấp có thẩm quyền chấp thuận kiến nghị của Bộ Tài chính tại Công văn số 13329/BTC-QLCS ngày 19/12/2022 nêu trên.

- **Phương án 2:** Tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung được xác định theo công thức sau:

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

c) Trường hợp dự án sau khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết có hình thức sử dụng đất hỗn hợp (giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất) thì xác định lại số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp bổ sung theo quy định tại điểm a, điểm b khoản này theo nguyên tắc: Khoản tiền được trừ tương ứng với phần diện tích đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất xác định lại của dự án; khoản tiền được trừ tương ứng với phần diện tích đất được Nhà nước cho thuê đất được trừ vào tiền thuê đất xác định lại của dự án.

b) Về trình tự thu tiền sử dụng đất - giao đất trên thực địa

Trong thời gian vừa qua một số địa phương phản ánh tình trạng đã có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng 2-3 năm sau (có trường hợp lâu hơn) mới xác định và thu nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của thửa đất, khu đất dự án; việc bị chậm (cách xa thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất) do nhiều nguyên nhân khác nhau, thường khó xác định nguyên nhân (do người sử dụng đất chậm kê khai, do cơ quan tài nguyên và môi trường chậm chuyển hồ sơ địa chính sang cơ quan thuế; do khó khăn, vướng mắc trong việc xác định giá đất để thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất,...).

Tuy nhiên, do Luật Đất đai hiện hành quy định tại khoản 3 Điều 108: “*Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất*”; vì vậy, vừa để phù hợp với quy định của Luật Đất đai hiện hành, vừa để hạn chế, khắc phục tình trạng này; đồng thời, nâng cao trách nhiệm của người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và các cơ quan chức năng của Nhà nước trong việc xác định, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tại dự thảo Nghị định đã bổ sung khoản 6 vào Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP như sau: “6. *Sau khi người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất theo quy định, cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất (trong trường hợp giao đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất), tiến hành bàn giao đất (trong trường hợp giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất) cho người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.*”

2.5. Về thời hạn nộp tiền sử dụng đất, nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo Thông báo của cơ quan thuế quy định tại điểm c khoản 4 Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2019/NĐ-CP, điểm a khoản 2 Điều 5, khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP).

Theo Báo cáo số 442/BC-CP ngày 01/10/2020 của Chính phủ về kết quả rà soát văn bản quy phạm pháp luật thì có nội dung quy định còn chưa thống nhất về việc xử lý đối với trường hợp chậm nộp tiền, không nộp đủ tiền sử dụng đất như phương án đấu giá quyền sử dụng đất giữa quy định tại Điểm d khoản 5 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (được sửa đổi tại khoản 21 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020): “*Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền theo đúng phương án đấu giá quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật*” với khoản 4 Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (được sửa đổi tại Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020): “*Quá thời hạn nộp tiền sử dụng đất theo quy định mà người sử dụng đất chưa nộp đủ tiền sử dụng đất theo Thông báo thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế*”. Do vậy, cần sửa đổi quy định để đảm bảo thống nhất trong việc thực hiện.

* Từ thực tế trên, tại khoản 7 Điều 2 Dự thảo quy định theo hướng: *Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, thời hạn nộp tiền sử dụng đất được quy định cụ thể tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất (theo đúng quy định của pháp luật về đấu giá) để người trúng đấu giá thực hiện nhưng không quá thời hạn phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.*

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền theo thời hạn quy định tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất thì việc xử lý thực hiện theo quy định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền chậm nộp tính trên số tiền sử dụng đất chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế

tính từ thời điểm người trúng đấu giá phải nộp tiền sử dụng đất nhưng không nộp đến thời điểm người trúng đấu giá thực hiện nộp tiền sử dụng đất hoặc thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định. Việc cưỡng chế thuế (nếu có) thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

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

2.6. Về việc xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định tại Điều 15 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 9 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP)

Theo phản ánh của một số địa phương, tại Điều 15 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, khoản 9 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP đã có quy định cho phép người sử dụng đất được trừ số tiền đã ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất phải nộp theo phương án được duyệt trong trường hợp thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất và tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Tuy nhiên, có một số nội dung cần có quy định cụ thể hơn, gồm: (i) Thực tế thực hiện có những dự án có cơ cấu sử dụng đất khác nhau (vừa được giao đất có thu tiền sử dụng đất, vừa được cho thuê đất, vừa được giao đất không thu tiền sử dụng đất, được giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) nên cần quy định rõ hơn trường hợp này thì được trừ số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng ứng trước đối với diện tích của toàn bộ dự án được giao vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (gồm cả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng của diện tích đất không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất).

Từ thực tế trên, tại khoản 8 Điều 2 Dự thảo sửa đổi, bổ sung Điều 15 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 9 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP) theo hướng: *Quy định cụ thể việc khấu trừ số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với từng loại dự án có hình thức sử dụng đất hỗn hợp; quy định cụ thể cách tính số tiền bồi thường, GPMB hoàn trả trong trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất được miễn tiền sử dụng đất.*

2.7. Về xử lý chuyển tiếp quy định tại điểm c khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP

Tại điểm c khoản 1 Điều 20, điểm b khoản 2 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 nhưng đến trước ngày Nghị định số 45/2014/NĐ-CP có hiệu lực thì hành chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất; theo đó, trường hợp chưa

được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân chưa nộp hoặc mới tạm nộp một phần tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước thì tùy vào việc chậm nộp tiền sử dụng đất có nguyên nhân chủ quan từ tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân hay không để xác định tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất hay không. Theo phản ánh của một số địa phương, trên thực tế rất khó xác định nguyên nhân của việc chậm nộp tiền sử dụng đất; do đó, các địa phương đề nghị quy định thống nhất người sử dụng đất phải nộp khoản tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất trong trường hợp này; ngoài ra, các địa phương đề nghị quy định bổ sung xử lý tương tự đối với trường hợp tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất theo quy định trước ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành nhưng đến trước ngày Nghị định số 45/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất để xử lý tồn tại.

Từ thực tế trên, tại khoản 9 Điều 2 Dự thảo quy định sửa đổi, bổ sung theo hướng: *Trường hợp tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng đến trước ngày Nghị định số 45/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân chưa nộp hoặc mới tạm nộp một phần tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước thì ngoài tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định, tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế phù hợp với từng thời kỳ.*

2.8. Ngoài ra, về áp dụng phương pháp xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất quy định tại điểm b, điểm c, điểm d khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP); về việc thu tiền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, khoản 4, khoản 5 Điều 4 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP, khoản 2 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP) theo phản ánh của một số địa phương hiện còn có một số vướng mắc.

Tuy nhiên, hiện nay, Bộ Tài nguyên và Môi trường đang trình Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thi hành Luật Đất đai, trong đó có sửa nội dung liên quan đến áp dụng phương pháp xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về giá đất); vì vậy Bộ Tài chính trình Chính phủ không sửa các nội dung về giá đất tại Nghị định này mà thực hiện theo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thi hành Luật Đất đai khi được Chính phủ ban hành cho thống nhất.

3. Về Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

3.1. Về loại hình tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính thuộc đối tượng thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định tại điểm i khoản 1 Điều 2 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP

Qua thực tế tổng hợp vướng mắc của chính sách cho thấy tại Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính được ban hành, phân loại đơn vị sự nghiệp công lập là lấy theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 43/2006/NĐ-CP ngày 25/4/2006 của Chính phủ quy định quyền tự chủ, tự chịu trách nhiệm về thực hiện nhiệm vụ, tổ chức bộ máy, biên chế và tài chính đối với đơn vị sự nghiệp công lập; theo đó, có 03 loại: Đơn vị có nguồn thu sự nghiệp tự bảo đảm toàn bộ chi phí hoạt động thường xuyên (gọi tắt là đơn vị sự nghiệp tự bảo đảm chi phí hoạt động); đơn vị có nguồn thu sự nghiệp tự bảo đảm một phần chi phí hoạt động thường xuyên, phần còn lại được ngân sách nhà nước cấp (gọi tắt là đơn vị sự nghiệp tự bảo đảm một phần chi phí hoạt động); đơn vị sự nghiệp do ngân sách nhà nước bảo đảm toàn bộ chi phí hoạt động. Vì vậy, tại điểm i, khoản 1 Điều 2 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP đã quy định “*tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính*” thuộc đối tượng thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; đồng thời tại khoản 1 Điều 2 Thông tư số 77/2014/TT-BTC có quy định hướng dẫn thêm là: *Tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính (đơn vị sự nghiệp công lập tự bảo đảm toàn bộ chi phí hoạt động thường xuyên)*.

Từ năm 2015, khi Nghị định số 16/2015/NĐ-CP (nay là Nghị định số 60/2021/NĐ-CP) được ban hành (thay thế Nghị định số 43/2006/NĐ-CP) đã quy định có 04 loại hình đơn vị sự nghiệp công lập; gồm: đơn vị sự nghiệp tự bảo đảm chi thường xuyên và chi đầu tư; đơn vị sự nghiệp tự bảo đảm chi thường xuyên; đơn vị sự nghiệp tự bảo đảm một phần chi thường xuyên; đơn vị sự nghiệp do Nhà nước bảo đảm chi thường xuyên. Do đó, chưa rõ “*tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính*” quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP là thuộc loại hình đơn vị sự nghiệp công lập nào trong 04 loại hình nêu trên. Vì vậy, các địa phương đề nghị sửa đổi, bổ sung Nghị định số 46/2014/NĐ-CP để quy định về đối tượng thuê đất, thuê mặt nước đối với đơn vị sự nghiệp công lập cho phù hợp với quy định nêu trên.

Từ thực tế trên, tại Dự thảo Nghị định quy định sửa đổi, bổ sung quy định về loại hình tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính thuộc đối tượng thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định tại điểm i khoản 1 Điều 2 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP; *theo đó quy định rõ đối tượng thu tiền thuê đất, thuê mặt nước là tổ chức sự nghiệp công lập tự bảo đảm chi thường xuyên và chi đầu tư*.

3.2. Đối với một số nội dung vướng mắc về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP tương tự vướng mắc về thu tiền sử dụng đất tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP:

Qua phản ánh của các địa phương, có một số nội dung vướng mắc của chính sách về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước tương tự vướng mắc của chính sách thu tiền sử dụng đất mà Bộ Tài chính đã báo cáo cụ thể tại điểm 1.1, điểm 1.2,

điểm 1.3, điểm 1.5 Mục II Tờ trình này, cụ thể gồm: vướng mắc về thu tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp theo pháp luật về đất đai để thực hiện dự án đầu tư, thu tiền thuê đất khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch chi tiết, nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo Thông báo của cơ quan thuế, xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng, chậm xác định và thu nộp tiền thuê đất so với quy định.

Vì vậy, các địa phương đề nghị sửa đổi, bổ sung quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP để đồng bộ và thống nhất với chính sách về thu tiền sử dụng đất tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; cụ thể, đề nghị sửa đổi, bổ sung về: (1) Thu tiền thuê đất trong trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp theo pháp luật về đất đai để thực hiện dự án đầu tư; (2) Xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 13 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP, khoản 4 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP); (3) Việc thu tiền thuê khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết quy định tại khoản 4, khoản 5, khoản 6, 7a, 8a Điều 12 và bổ sung khoản 9 vào Điều 12 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP); (4) Việc nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo Thông báo của cơ quan thuế quy định tại khoản 5 Điều 24 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 18 Nghị định số 126/2019/NĐ-CP); (5) Việc quyết định cho thuê đất hoặc bàn giao đất thuê sau khi người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính về thuê đất; (6) Bổ sung trình tự thu tiền thuê đất - bàn giao đất thuê vào Điều 24 Nghị định 46/2014/NĐ-CP.

Trên cơ sở đó, tại Dự thảo Nghị định quy định sửa đổi, bổ sung tương tự với sửa đổi, bổ sung Nghị định số 45/2014/NĐ-CP để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ giữa chính sách thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và chính sách thu tiền sử dụng đất.

3.3. Về xử lý đối với trường hợp chậm nộp hồ sơ hợp lệ xin miễn tiền thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất nhưng đến ngày 01/7/2014 theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013 thuộc đối tượng phải chuyển sang thuê đất nhưng sử dụng đất vào mục đích công trình sự nghiệp và được miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê (quy định tại điểm b khoản 1, khoản 6 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP).

Theo phản ánh thì các địa phương gặp vướng mắc khi xử lý đối với các trường hợp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trước 01/7/2014 nhưng từ 01/7/2014 (như các đơn vị sự nghiệp công lập là trường học, cơ sở đào tạo, bệnh viện,...) phải chuyển sang thuê đất theo Luật Đất đai năm 2013 và được miễn, giảm tiền thuê đất nhưng các đơn vị chưa làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất do nhiều nguyên nhân (như: không cập nhật chính sách mới, do

khâu làm thủ tục về Quyết định của địa phương chuyển từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất khiến khai chậm, kéo dài so với thời điểm ngày 01/7/2014,...) dẫn đến không đủ hồ sơ theo quy định nên nộp chậm hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất, dẫn đến không được miễn tiền thuê đất mà phải nộp tiền thuê đất từ thời điểm phải chuyển sang thuê đất (ngày 01/7/2014) đến khi nộp hồ sơ đề được miễn, giảm tiền thuê đất; việc phải nộp tiền thuê đất cho những năm trước dẫn đến khó khăn cho các đơn vị do thu, chi hàng năm các đơn vị được cấp theo dự toán ngân sách nhà nước và đã được quyết toán (trong đó không bao gồm khoản tiền thuê đất phải nộp). Trường hợp phải nộp tiền thuê đất thì ngân sách nhà nước phải bố trí ngân sách cho các đơn vị để nộp tiền thuê đất. Vì vậy, các địa phương đề nghị cho phép kéo dài thời hạn nộp hồ sơ hợp lệ xin miễn tiền thuê đất đến hết ngày 31/12/2024 và không truy thu tiền thuê đất từ ngày 01/7/2014 đến khi hoàn tất thủ tục.

Từ thực tế trên, tại Dự thảo quy định sửa đổi, bổ sung theo hướng: *Cho phép kéo dài thời hạn nộp hồ sơ xin miễn tiền thuê đất là đến hết ngày 31/12/2024; trường hợp sau ngày 31/12/2024 trở đi thì chỉ được miễn tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại theo quy định. Đồng thời theo đề nghị của địa phương, bổ sung đối với trường hợp tổ chức sự nghiệp công lập tiếp nhận nhà, đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chuyển theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công mà được miễn tiền thuê đất đối với đất xây dựng công trình sự nghiệp theo quy định của pháp luật đất đai thì thành phần hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất không bao gồm quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất.*

4. Về Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017

a) Theo quy định tại khoản 1 Điều 151 Luật Đất đai năm 2013, đất sử dụng cho khu kinh tế là diện tích đất sử dụng cho các khu chức năng gồm: khu phi thuế quan, khu bảo thuế, khu chế xuất, khu công nghiệp, khu giải trí, khu du lịch, khu đô thị, khu dân cư, khu hành chính và các khu chức năng khác phù hợp với đặc điểm của từng khu kinh tế nhằm tạo môi trường đầu tư và kinh doanh đặc biệt thuận lợi cho các nhà đầu tư. Như vậy, về nguyên tắc, Ban Quản lý các Khu kinh tế phải thực hiện việc xác định, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho tất cả các loại đất sử dụng cho các khu chức năng, kể cả đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Ủy ban nhân dân các cấp giao đất, cho thuê đất, cho thuê mặt nước khu kinh tế; vì vậy, vấn đề này đã được thể hiện tại Điều 1 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP về phạm vi điều chỉnh. Tuy nhiên, theo phản ánh của một số địa phương có khu kinh tế, thì các Ban Quản lý Khu kinh tế có nhân lực mỏng và trình độ chuyên môn hạn chế, không đáp ứng được việc xác định, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của tất cả các loại đất trong Khu kinh tế.

Vì vậy, một số địa phương đề nghị phân định rõ các trường hợp sử dụng đất để quy định lại phạm vi điều chỉnh của Nghị định số 35/2016/NĐ-CP theo hướng phạm vi là áp dụng cho các trường hợp tổ chức, cá nhân được Ban Quản

lý Khu Kinh tế, Ban Quản lý Khu công nghệ cao giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trong khu chức năng của Khu kinh tế, Khu công nghệ cao; còn các trường hợp không do Ban Quản lý Khu Kinh tế, Ban Quản lý Khu công nghệ cao giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trong khu chức năng của Khu kinh tế, Khu công nghệ cao thì việc thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước được thực hiện theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

- Trong quá trình thực hiện Nghị định số 35/2017/NĐ-CP phát sinh một số trường hợp tương tự như trường hợp thu tiền thuê đất ngoài khu công nghiệp, khu công nghệ cao nên cần có quy định hướng dẫn theo hướng: Trường hợp các quy định về xác định, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước; xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng; miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước; quyền được nộp tiền thuê đất đối với trường hợp thuộc đối tượng miễn, giảm tiền thuê đất nhưng người thuê đất có nguyện vọng được nộp tiền thuê đất không quy định tại Nghị định này thì thực hiện theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

* Từ thực tế trên, tại Dự thảo Nghị định quy định sửa đổi phạm vi điều chỉnh quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 1 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP theo hướng:

- Nghị định này áp dụng cho các trường hợp tổ chức, cá nhân được Ban Quản lý Khu Kinh tế, Ban Quản lý Khu công nghệ cao giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trong khu chức năng của Khu kinh tế, Khu công nghệ cao; đối với trường hợp không do Ban Quản lý Khu Kinh tế, Ban Quản lý Khu công nghệ cao giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trong khu chức năng của Khu kinh tế, Khu công nghệ cao thì việc thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước được thực hiện theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

- Trường hợp các quy định về xác định, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước; xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng; miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước, quyền được nộp tiền thuê đất đối với trường hợp thuộc đối tượng miễn, giảm tiền thuê đất nhưng người thuê đất có nguyện vọng được nộp tiền thuê đất không quy định tại Nghị định này thì thực hiện theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

III. Về đánh giá tác động

1. Quy định tại dự thảo Nghị định này với mục tiêu làm rõ hơn, cụ thể hơn so với chính sách hiện hành để các cơ quan chức năng thuộc địa phương thuận lợi trong tổ chức thực hiện; không ảnh hưởng đến nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai nói riêng và số thu ngân sách nhà nước nói chung.

2. Về thủ tục hành chính: Tại dự thảo Nghị định này không có thủ tục hành chính.

3. Nguồn nhân lực, tài chính để đảm bảo thi hành Nghị định này là đội ngũ cán bộ, công chức của các cơ quan chức năng thuộc địa phương thực hiện nhiệm vụ về xác định, tính, thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, kinh phí chi trả từ nguồn ngân sách nhà nước chi lương, làm thêm giờ theo chế độ quy định.

IV. Về ý kiến của các Bộ, ngành, địa phương

Bộ Tài chính đã có Công văn số/BTC-QLCS ngày .../.../2022 gửi xin ý kiến các Bộ, ngành và địa phương về dự thảo Tờ trình Chính phủ, dự thảo Nghị định.

Đến nay tổng hợp ý kiến của các Bộ, ngành, địa phương, Bộ Tài chính xin báo cáo tiếp thu, giải trình như sau:

V. Về thẩm định của Bộ Tư pháp

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Bộ Tài chính đã có Công văn số/BTC-QLCS ngày .../.../2022 gửi Bộ Tư pháp đề nghị thẩm định đối với hồ sơ dự thảo Nghị định.

Ngày...., Bộ Tư pháp có Văn bản số về báo cáo thẩm định đối với dự thảo Nghị định. Bộ Tài chính tổng hợp và tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp cụ thể như sau:

Bộ Tài chính dự thảo Nghị định của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (*đính kèm*).

Kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT, QLCS.

BỘ TRƯỞNG

Hồ Đức Phúc