PHẦN VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

CHÍNH PHỦ

CHÍNH PHỦ

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

Số: 135/2016/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 09 tháng 9 năm 2016

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 16 tháng 9 năm 2015;

Căn cứ Luật đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất và 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.

Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 và bổ sung khoản 4 vào Điều 4 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. Việc xác định giá khởi điểm cụ thể như sau:

a) Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với tỉnh còn lại là giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định, chuyển cho Hội đồng thẩm định giá đất của địa phương do Sở Tài chính làm thường trực Hội đồng tổ chức thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn 09909840

b) Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với tỉnh còn lại là giá đất cụ thể do cơ quan tài chính xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất;

c) Việc xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất gắn với tài sản thuộc sở hữu nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước.

4. Trường hợp được Nhà nước giao đất nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì người sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất được xác định như sau:

a) Trường hợp được gia hạn thời gian sử dụng đất theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật đất đai năm 2013 thì khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất phải nộp đối với thời gian chậm tiến độ được tính bằng với tiền thuê đất hàng năm;

b) Trường hợp không thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất hoặc thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất nhưng không làm thủ tục để được gia hạn hoặc đã hết thời gian được gia hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 64 Luật đất đai năm 2013 nhưng vẫn không đưa đất vào sử dụng và Nhà nước chưa có Quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật thì phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất được tính bằng với tiền thuê đất hàng năm đối với khoảng thời gian từ khi được giao đất đến thời điểm có quyết định thu hồi đất;

c) Đơn giá thuê đất để xác định số tiền thuê đất phải nộp theo quy định tại điểm a, điểm b khoản này được 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".

2. Bổ sung khoản 9 vào Điều 10 như sau:

"9. Không áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp người trúng đấu giá thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất khi giao đất cho các đối tượng thuộc diện chính sách cải thiện nhà ở được thực hiện theo chính sách có liên quan và không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất".

3. Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể Điều này.

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn 09909840

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, bổ sung khoản 3 Điều 4 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. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm do cơ quan tài chính xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất;

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; 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. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê được xác định như sau:

- Trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với tỉnh còn lại thì giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất là giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định, chuyển cho Hội đồng thẩm định giá đất của địa phương do Sở Tài chính làm Thường trực hội đồng tổ chức thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

- Trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với tỉnh còn lại thì giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất là giá đất cụ thể do cơ quan tài chính xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

c) Việc xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê gắn với tài sản thuộc sở hữu nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước".

2. Sửa đổi khoản 8, bổ sung khoản 9 và sửa khoản 9 thành khoản 10 Điều 12 như sau:

"8. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì người thuê đất phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền thuê đất phải nộp được xác định như sau:

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn 09909840

a) Trường hợp được gia hạn thời gian sử dụng theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật đất đai thì khoản tiền tương ứng với mức tiền thuê đất phải nộp cho thời gian chậm tiến độ được tính theo số tiền thuê đất phải nộp hàng năm;

b) Trường hợp không thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất hoặc thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất nhưng không làm thủ tục để được gia hạn hoặc đã hết thời gian được gia hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 64 Luật đất đai năm 2013 nhưng vẫn không đưa đất vào sử dụng và Nhà nước chưa có Quyết định thu hồi đất theo quy định pháp luật thì phải nộp cho Nhà nước khoản tiền được tính bằng với tiền thuê đất hàng năm đối với khoảng thời gian từ khi được giao đất đến thời điểm chính thức có quyết định thu hồi đất sau khi trừ đi thời gian xây dựng cơ bản được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định khi được cho thuê đất. Thời gian xây dựng cơ bản được trừ tối đa không quá 03 năm đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 và không quá 02 năm đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau;

c) Đơn giá thuê đất để xác định số tiền thuê đất theo quy định tại điểm a, điểm b khoản này được 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.

9. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về nộp tiền thuê đất theo quy định tại Điều 57, Điều 73 Luật đất đai thì việc xử lý tiền nhận chuyển nhượng, tiền thuê đất được thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều này.

10. Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể Điều này."

3. Bổ sung khoản 4, khoản 5, khoản 6, khoản 7 vào Điều 13 như sau:

"4. Trường hợp dự án đầu tư được Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá mà 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 và nhà đầu tư 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 việc khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được tính theo từng loại diện tích và được phân bổ đều tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng vào các phần diện tích đất tương ứng.

5. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhưng đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho một số năm do được khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã ứng trước vào tiền thuê đất theo quy định của pháp luật, khi chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn 09909840

cả thời gian thuê thì tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại tương ứng với thời gian đã thực hiện quy đổi chưa được trừ hết tiếp tục được trừ vào thời gian để xác định số tiền thuê đất phải nộp một lần cho thời gian thuê đất còn lại theo quy định tại Điều 16 Nghị định này.

6. Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và được quy đổi số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã ứng trước theo quy định ra thời gian đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm thì trong khoảng thời gian được cơ quan có thẩm quyền xác nhận đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng có quyền về đất đai như đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

7. Việc xác định và khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất phải nộp đối với trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 4 Điều này được thực hiện tại thời điểm có quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật đất đai".

4. Sửa đổi, bổ sung khoản 7, bổ sung khoản 8 vào Điều 15 như sau:

"7. Đối với các dự án thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà tại một trong ba loại giấy tờ sau đây: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (ký kết) có quy định đơn giá thuê đất và có ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất theo các quy định về đơn giá thuê đất của Bộ Tài chính (Quyết định số 210A-TC/VP ngày 01 tháng 4 năm 1990, Quyết định số 1417/TC/TCĐN ngày 30 tháng 12 năm 1994, Quyết định số 179/1998/QĐ-BTC ngày 24 tháng 02 năm 1998, Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24 tháng 11 năm 2000, Quyết định số 1357TC/QĐ-TCT ngày 30 tháng 12 năm 1995):

a) Trường hợp chưa thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ thì được tiếp tục thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất tương ứng với mỗi chu kỳ điều chỉnh theo mức tỷ lệ (%) điều chỉnh đơn giá thuê đất đã ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư); Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất;

b) Trường hợp đã điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ hoặc đã thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư) hoặc đã thay đổi lại mẫu Hợp đồng thuê đất do quy định về thủ tục hành chính mà tại các giấy tờ được cấp đổi không còn nội dung ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất nhưng mục đích sử dụng đất không thay đổi, khi đến kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất của kỳ tiếp theo thì mức điều chỉnh không quá mức tỷ lệ (%) điều chỉnh đơn giá thuê đất đã

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn 09909840

được quy định ở một trong ba loại giấy tờ nêu trên so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó đến ngày 31 tháng 12 năm 2015 (đã được điều chỉnh theo Nghị định số 142/2005/NĐ-CP). Việc điều chỉnh đơn giá thuê đất từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 trở đi được thực hiện theo quy định tại khoản 8 Điều này.

8. Điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 đang sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm theo đúng mục đích sử dụng đã ghi tại quyết định cho thuê đất, hợp đồng cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bao gồm cả trường hợp được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất và trường hợp đã thực hiện cổ phần hóa, chuyển đổi mô hình hoạt động trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng được kế thừa toàn bộ quyền lợi, nghĩa vụ về đất đai trong đó bao gồm cả thời hạn thuê đất còn lại) được thực hiện như sau:

a) Đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 mà cả ba loại giấy tờ gồm: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp (ký kết) không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất theo các quy định về đơn giá thuê đất của Bộ Tài chính tại Quyết định số 210A-TC/VP ngày 01 tháng 4 năm 1990, Quyết định số 1417/TC/TCĐN ngày 30 tháng 12 năm 1994, Quyết định số 179/1998/QĐ-BTC ngày 24 tháng 02 năm 1998, Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24 tháng 11 năm 2000, Quyết định số 1357TC/QĐ-TCT ngày 30 tháng 12 năm 1995 (sau đây gọi chung là nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất) thì việc nộp tiền thuê đất được thực hiện như sau:

- Từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến ngày 31 tháng 12 năm 2015 nộp tiền thuê đất hàng năm theo đơn giá thuê đất đã được xác định theo đúng quy định hoặc đã tạm tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm ban hành Thông báo tạm nộp tiền thuê đất và thực hiện quyết toán số tiền thuê đất theo số đã xác định hoặc đã tạm nộp. Trường hợp đang tạm nộp tiền thuê đất theo chính sách và giá đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 hoặc chưa xác định lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP thì phải điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định pháp luật từng thời kỳ để truy thu số tiền thuê đất phải nộp;

- Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến hết thời hạn thuê đất, đơn giá thuê đất được xác định trên cơ sở đơn giá thuê đất xác định tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2006 theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, số chu kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến ngày 01 tháng 01 năm 2016 (02 chu kỳ), mức điều chỉnh đơn giá thuê đất của mỗi chu kỳ tăng 15% so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó. Đơn giá thuê đất này được ổn định 05 năm, khi đến kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất của kỳ tiếp theo thì thực hiện điều chỉnh tăng 15% so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó và áp dụng cho thời gian thuê

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn 09909840

đất còn lại. Trường hợp đơn giá thuê đất xác định tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2016 nêu trên cao hơn đơn giá xác định theo quy định tại Nghị định này thì được áp dụng đơn giá thuê đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định này để làm đơn giá cho kỳ điều chỉnh từ ngày 01 tháng 01 năm 2016;

- Trường hợp kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày 01 tháng 01 năm 2016 đã thực hiện xử lý tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 15 và khoản 2, khoản 4 Điều 32 Nghị định này thì đơn giá thuê đất kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 được xác định lại theo quy định tại điểm a khoản này.

b) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất phải thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất và xác định tiền thuê đất theo chính sách và giá đất theo quy định của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP thì không phải nộp tiền thuê đất đối với phần diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng dùng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất trong thời gian thuê đất còn lại kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016. Trường hợp thuộc đối tượng không phải điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo chính sách và giá đất theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP thì phải nộp tiền thuê đất cho toàn bộ diện tích được Nhà nước cho thuê đất theo đúng quy định của pháp luật trước ngày Nghị định số 142/2005/NĐ-CP có hiệu lực thi hành. Việc xác định diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng dùng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất được thực hiện theo hướng dẫn của cơ quan tài nguyên và môi trường".

5. Sửa đổi, bổ sung khoản 1, khoản 3 và bổ sung khoản 9, khoản 10, khoản 11 vào Điều 18 như sau:

"1. Việc miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước được thực hiện theo từng dự án đầu tư gắn với việc cho thuê đất mới trừ các trường hợp sau:

a) Nông, lâm trường quốc doanh được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất khi chuyển sang thuê đất theo quy định pháp luật về đất đai mà thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất theo lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư theo pháp luật về đầu tư;

b) Tổ chức sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất 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;

c) Tổ chức, cá nhân đã có Quyết định giao đất không thu tiền sử dụng đất, Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nay phải thuê đất, tiếp tục sử dụng đất theo nguyên trạng và thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại các điểm d, điểm đ, điểm e, điểm g, điểm h, điểm i, điểm k khoản 1 Điều 19 và khoản 1 Điều 20 Nghị định này.

d) Tổ chức, cá nhân đang thuê đất thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất theo các quy định khác của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn 09909840

3. Miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định này chỉ được thực hiện trực tiếp đối với đối tượng được Nhà nước cho thuê đất và tính trên số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 19 Nghị định này.

9. Không áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê.

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

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

b) Người nhận chuyển nhượng tiếp tục được miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại.

Trường hợp sau khi nhận chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng không tiếp tục sử dụng theo đúng mục đích của đất khi nhận chuyển nhượng và chuyển sang sử dụng vào mục đích khác thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại khoản 4 Điều 12 Nghị định này.

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

6. Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 1; bổ sung điểm đ vào khoản 3; sửa đổi, bổ sung khoản 8; bổ sung khoản 10 và sửa khoản 10 thành khoản 11 Điều 19 như sau:

"1. Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước cho toàn bộ thời hạn thuê trong các trường hợp sau:

...b) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân của các khu công nghiệp, khu chế xuất được Nhà nước cho thuê đất hoặc thuê lại đất của nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất để thực hiện theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; chủ đầu tư không được tính chi phí về tiền thuê đất vào giá cho thuê nhà.

3. Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước sau thời gian được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước của thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại khoản 2 Điều này, cụ thể như sau:

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn 09909840

...đ) Việc miễn tiền thuê đất đối với Dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế, khu công nghệ cao được thực hiện theo quy định tại khoản 10 Điều này.

8. Việc miễn tiền thuê đất đối với dự án đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn thực hiện theo quy định của Chính phủ về ưu đãi đầu tư trong nông nghiệp, nông thôn và được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại khoản 2 Điều này.

10. Nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế, khu công nghệ cao được miễn tiền thuê đất sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản quy định tại khoản 2 Điều này, cụ thể như sau:

a) 11 năm nếu đầu tư tại địa bàn cấp huyện không thuộc Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) 15 năm nếu đầu tư tại địa bàn cấp huyện thuộc Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) Toàn bộ thời gian thuê đất nếu đầu tư tại địa bàn cấp huyện thuộc Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn theo quy định của pháp luật về đầu tư.

11. Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định miễn tiền thuê đất đối với các trường hợp khác do Bộ trưởng Bộ Tài chính trình trên cơ sở đề xuất của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh".

7. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 Điều 23 như sau:

"1. Trường hợp nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm.

a) Đối với trường hợp được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Điều 19 Nghị định này; số tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm phải nộp tại thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước (là thời điểm sau khi đã hết thời gian được miễn tiền thuê đất và thời gian được xác định hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm do được khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương thức quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm vào tiền thuê đất phải nộp theo quy định) được xác định như sau:

Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp	=	Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước hàng năm tại thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước	x	Diện tích phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn 09909840

8. Sửa đổi, bổ sung khoản 11 và bổ sung khoản 13, khoản 14, khoản 15, khoản 16, khoản 17 Điều 31 như sau:

"11. Trường hợp nhà đầu tư ứng trước tiền bồi thường giải phóng mặt bằng theo phương án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Luật đất đai năm 2003 đang còn trong thời hạn thuê đất nhưng chưa được khấu trừ hoặc chưa khấu trừ hết vào số tiền thuê đất phải nộp hàng năm theo quy định của pháp luật từng thời kỳ thì tiếp tục được khấu trừ số tiền còn lại đã được cơ quan có thẩm quyền xác định và được quy đổi ra thời gian tương ứng phải nộp tiền thuê đất theo đơn giá thuê đất được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2015 và được xác định thời gian đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm.

Đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 mà thuộc đối tượng được xác định lại đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 8 Điều 15 Nghị định này thì đơn giá thuê đất để thực hiện quy đổi ra thời gian tương ứng phải nộp tiền thuê đất là đơn giá được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2016.

13. Trường hợp người được nhà nước cho thuê đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm tự thoả thuận mức bồi thường, hỗ trợ về đất và tài sản với người bị thu hồi đất mà số tiền tự thỏa thuận bồi thường đất, hỗ trợ về đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định, được trừ vào tiền thuê đất phải nộp nhưng đến ngày 01 tháng 7 năm 2014 chưa được khấu trừ hoặc đang thực hiện theo phương thức trừ dần vào tiền thuê đất phải nộp theo quy định của Luật đất đai năm 2003 (trước ngày 01 tháng 3 năm 2011) chưa khấu trừ hết thì tiếp tục được khấu trừ số tiền đã được cơ quan có thẩm quyền xác định vào tiền thuê đất phải nộp. Số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất này được quy đổi ra thời gian đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm theo chính sách và giá đất tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2015.

14. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định của Luật đất đai năm 2003 nhưng thời điểm bàn giao đất thực tế sau ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì đơn giá thuê đất được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm được bàn giao đất thực tế.

15. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật đất đai năm 2003 nhưng đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất thì xử lý như sau:

a) Trường hợp tiền thuê đất phải nộp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo theo đúng quy định của pháp luật, tổ chức kinh tế có trách nhiệm tiếp tục nộp tiền thuê 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 (nếu có) theo quy định của pháp luật phù hợp với từng thời kỳ;

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn 09909840

b) Trường hợp tiền thuê 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 thuê 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 không phải nộp tiền chậm nộp đối với khoản thu bổ sung này trong thời gian trước khi được xác định lại. Đối với số tiền thuê 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 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 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 phải nộp tiền thuê đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm bàn giao đất thực tế (trường hợp được 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) và xử lý việc chậm nộp tiền thuê đất đối với trường hợp này như sau:

- Trường hợp việc chậm nộp tiền thuê đất có nguyên nhân chủ quan từ tổ chức kinh tế thì tổ chức kinh tế phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế phù hợp với từng thời kỳ;

- Trường hợp việc chậm nộp tiền thuê đất không có nguyên nhân chủ quan từ tổ chức kinh tế thì tổ chức kinh tế không phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền thuê đất.

Khoản 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.

d) Trường hợp chưa bàn giao đất thực tế nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền vẫn thông báo tiền thuê đất phải nộp và tổ chức kinh tế đã nộp tiền vào ngân sách nhà nước thì coi như tạm nộp và xử lý như quy định tại điểm b khoản này;

đ) Thời điểm bàn giao đất thực tế được xác định như sau:

- Trường hợp giao đất đã giải phóng mặt bằng thì thời điểm bàn giao đất thực tế là thời điểm quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Trường hợp giao đất chưa giải phóng mặt bằng thì thời điểm bàn giao đất thực tế là thời điểm bàn giao đất đã giải phóng mặt bằng theo tiến độ giao đất ghi trong dự án đầu tư đã được duyệt; trường hợp thời điểm hoàn thành giải phóng mặt

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn 09909840

bằng không đúng với tiến độ giao đất ghi trong dự án đầu tư được duyệt thì thời điểm bàn giao đất thực tế là thời điểm bàn giao đất đã giải phóng mặt bằng trên thực địa.

Đối với dự án có thời gian giải phóng mặt bằng từ hai năm trở lên mà trong dự án được duyệt không xác định tiến độ giao đất thì việc bàn giao đất thực tế được thực hiện theo từng năm phù hợp với thực tế hoàn thành giải phóng mặt bằng trên thực địa.

16. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng sau ngày 01 tháng 7 năm 2014 mới nộp hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản thì được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có Quyết định thuê đất hoặc thời điểm được bàn giao đất thực tế; người thuê đất phải nộp hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục miễn, giảm trước ngày 01 tháng 01 năm 2017, quá thời hạn này người thuê đất mới nộp hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất thì chỉ được xét miễn tiền thuê đất cho thời gian còn lại (nếu có) tính từ thời điểm nộp hồ sơ theo quy định. Trường hợp đã nộp tiền thuê đất trong khoảng thời gian được miễn tiền thuê đất thì được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp của những năm tiếp theo.

17. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà tại Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy phép đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp có ghi cụ thể mức ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất mà mức này đã được xác định đúng quy định của pháp luật về đầu tư; hoặc không ghi cụ thể mức miễn, giảm tiền thuê đất hoặc không thuộc trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy phép đầu tư nhưng thuộc đối tượng và đáp ứng đủ các điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định pháp luật tại thời điểm được Nhà nước cho thuê đất nhưng người thuê đất chậm làm thủ tục để được miễn, giảm thì nay tiếp tục được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật tại thời điểm được Nhà nước cho thuê đất, người thuê đất phải nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục miễn, giảm tiền thuê đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2017, quá thời hạn này người thuê đất mới nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất thì chỉ được xét miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian miễn, giảm tiền thuê đất còn lại (nếu có) tính từ thời điểm nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định.

Trường hợp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian còn lại đến trước ngày 01 tháng 01 năm 2017, nay được xử lý lại theo quy định tại khoản này thì số tiền đã nộp tương ứng với thời gian không được xét miễn, giảm do chậm làm thủ tục sẽ được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp sau khi hết thời gian được miễn, giảm và được trừ vào các khoản nghĩa vụ tài chính khác phải nộp nếu đã hết thời hạn thuê đất mà vẫn chưa trừ hết.

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn 09909840

9. Bổ sung khoản 5, khoản 6 vào Điều 32 như sau:

"5. Xác định nghĩa vụ tài chính của doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm nhưng đã cho thuê lại đất có kết cấu hạ tầng theo hình thức thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

a) Đối với trường hợp đã được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 mà ba loại giấy tờ gồm: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp (ký kết) không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất hoặc tại một trong ba loại giấy tờ nêu trên có ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất nhưng đã thực hiện điều chỉnh lại theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP và đã cho thuê lại đất theo hình thức thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì tiền thuê đất của doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng phải nộp theo quy định tại khoản 2 Điều 210 Luật đất đai năm 2013 như sau:

- Xác định, thu tiền thuê đất hàng năm cho thời gian thuê đất từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến ngày 31 tháng 12 năm 2015 theo đơn giá thuê đất đã được xác định theo đúng quy định hoặc theo đơn giá thuê đất đã tạm tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm ban hành Thông báo tạm nộp tiền thuê đất và được quyết toán số tiền thuê đất theo số đã xác định hoặc đã tạm nộp. Trường hợp đang tạm nộp tiền thuê đất theo chính sách và giá đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 hoặc chưa xác định lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP thì phải điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định pháp luật từng thời kỳ để xác định, thu nộp tiền thuê đất cho thời gian từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến ngày 31 tháng 12 năm 2015;

- Xác định, thu tiền thuê đất một lần cho khoảng thời gian từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến hết thời gian cho thuê lại đất. Số tiền này được xác định trên cơ sở diện tích đất cho thuê lại, thời gian cho thuê lại đất còn lại tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2016, đơn giá thuê đất hàng năm xác định theo quy định của pháp luật tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2006 và cộng thêm một khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật từng thời kỳ đối với số tiền này tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến thời điểm nộp tiền vào ngân sách nhà nước đối với trường hợp đã cho thuê lại đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 hoặc tính từ thời điểm cho thuê lại đất đến thời điểm nộp tiền vào ngân sách nhà nước đối với trường hợp đã cho thuê lại đất từ sau ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

b) Đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trong giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 và đã cho thuê lại đất theo hình thức thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì tiền thuê đất của doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng phải nộp theo quy định tại khoản 2 Điều 210 Luật đất đai năm 2013 như sau:

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn 09909840

- Xác định, thu nộp tiền thuê đất hàng năm từ thời điểm được Nhà nước cho thuê đất đến ngày 31 tháng 12 năm 2015 theo đơn giá thuê đất đã được xác định theo đúng quy định hoặc theo đơn giá thuê đất đã tạm tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm ban hành Thông báo tạm nộp tiền thuê đất và được quyết toán số tiền thuê đất theo số đã xác định hoặc đã tạm nộp. Trường hợp chưa xác định đơn giá thuê đất hoặc đang tạm nộp tiền thuê đất hàng năm nhưng chưa đúng chính sách và giá đất tại thời điểm ban hành Thông báo tạm nộp tiền thuê đất thì phải thực hiện xác định lại để thu nộp tiền thuê đất cho thời gian từ thời điểm được Nhà nước cho thuê đất đến ngày 31 tháng 12 năm 2015;

- Xác định, thu nộp tiền thuê đất một lần cho thời gian từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến hết thời gian cho thuê lại đất tương ứng với diện tích đã cho thuê lại như sau:

+ Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm trong giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến trước ngày 01 tháng 10 năm 2009 (ngày Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ có hiệu lực thi hành) thì số tiền thuê đất phải nộp một lần được xác định bằng tiền thuê đất hàng năm tại thời điểm cho thuê lại đất nhân (x) số năm cho thuê lại đất (tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến hết thời gian cho thuê lại đất) và cộng thêm một khoản tiền tương đương với mức thu tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ tính từ thời điểm nhà đầu tư cho thuê lại đất đến thời điểm nộp tiền vào ngân sách nhà nước;

+ Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm trong giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2009 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì số tiền thuê đất phải nộp một lần được xác định bằng số tiền sử dụng đất phải nộp như trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất có cùng mục đích sử dụng đất và cùng thời hạn sử dụng đất (tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến hết thời gian cho thuê lại đất) theo chính sách và giá đất tại thời điểm cho thuê lại đất.

c) Đối với trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất mà một trong ba loại giấy tờ gồm: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (ký kết) có ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất và chưa thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước nhưng đã cho thuê lại đất có kết cấu hạ tầng theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì nhà đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng phải nộp cho Nhà nước số tiền thuê đất một lần được xác định theo nguyên tắc quy định tại điểm a, điểm b khoản này;

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn 09909840

d) Doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất phải hoàn thành việc nộp số tiền thuê đất được xác định theo quy định tại điểm a, điểm b, điểm c khoản này trước ngày 31 tháng 12 năm 2016. Quá thời hạn này mà doanh nghiệp chưa hoàn thành việc nộp tiền thì bị xử lý bằng các biện pháp hành chính và thu tiền nộp tiền chậm nộp tính trên số tiền chưa nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

6. Việc xử lý đối với tiền đền bù, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (bao gồm cả trường hợp tự thỏa thuận bồi thường hoặc tự nhận chuyển nhượng) mà người sử dụng đất đã chi trả theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 được thực hiện như sau:

a) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê nhưng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo số tiền thuê đất phải nộp theo đúng quy định của pháp luật hoặc đã xác định nhưng chưa phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm xác định phải xác định lại theo đúng quy định của pháp luật thì được trừ số tiền bồi thường về đất, hỗ trợ về đất theo phương án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc giá trị quyền sử dụng đất theo mục đích đất nhận chuyển nhượng hợp pháp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và phê duyệt (đối với trường hợp tự thỏa thuận bồi thường, tự nhận chuyển nhượng) tại thời điểm tự thỏa thuận, tự nhận chuyển nhượng (phân bổ cho thời gian thuê đất còn lại tương ứng với diện tích có tính thu tiền thuê đất và chưa hạch toán vào chi phí sản xuất kinh doanh) vào tiền thuê đất phải nộp và không vượt quá số tiền thuê đất phải nộp;

b) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đã điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo chính sách và giá đất quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ hoặc phải điều chỉnh lại đơn giá thuê đất và thu tiền thuê đất theo quy định tại khoản 8 Điều 15 Nghị định này thì được trừ số tiền bồi thường về đất, hỗ trợ về đất theo phương án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc giá trị quyền sử dụng đất theo mục đích đất nhận chuyển nhượng hợp pháp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và phê duyệt (đối với trường hợp tự thỏa thuận bồi thường, tự nhận chuyển nhượng) tại thời điểm tự thỏa thuận, tự nhận chuyển nhượng (phân bổ cho thời gian thuê đất còn lại tương ứng với phần diện tích có thu tiền thuê đất và chưa được hạch toán vào chi phí sản xuất kinh doanh) vào tiền thuê đất phải nộp và không vượt quá số tiền thuê đất phải nộp. Số tiền được trừ vào tiền thuê phải nộp được quy đổi ra thời gian đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm. Đơn giá thuê đất để thực hiện quy đổi áp dụng theo chính sách và giá đất tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2016;

c) Trường hợp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 hoặc được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sau ngày 01 tháng 7 năm 2004, khi

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn 09909840

thực hiện chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất từ sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo số tiền sử dụng đất phải nộp theo đúng quy định của pháp luật hoặc đã xác định nhưng chưa phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm xác định phải xác định lại theo đúng quy định của pháp luật thì được trừ số tiền bồi thường về đất, hỗ trợ về đất theo phương án đã được phê duyệt hoặc giá trị quyền sử dụng đất theo mục đích đất nhận chuyển nhượng hợp pháp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và phê duyệt (đối với trường hợp tự thỏa thuận bồi thường, tự nhận chuyển nhượng) tại thời điểm tự thỏa thuận, tự nhận chuyển nhượng (phân bổ cho thời gian thuê đất còn lại tương ứng với phần diện tích có thu tiền sử dụng đất và chưa được hạch toán số tiền này vào chi phí sản xuất kinh doanh) vào tiền sử dụng đất và không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp".

10. Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể Điều này.

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

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 15 tháng 11 năm 2016.

2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp và tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Nguyễn Xuân Phúc

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn
09909840