CHÍNH PHỦ	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
———	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 50/2026/NĐ-CP	*Hà Nội, ngày 31 tháng 01 năm 2026*

NGHỊ ĐỊNH

Quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

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

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15; được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15 và số 95/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 190/2025/QH15 của Quốc hội quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; gồm:

1. Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại các khoản 1, 2 và 6 Điều 5 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

2. Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất quy

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

định tại điểm b khoản 2 và điểm d khoản 13 Điều 3, khoản 10 Điều 4, khoản 2 và điểm b khoản 3 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

3. Xử lý tiền thuê đất, tiền chậm nộp tiền thuê đất quy định tại điểm c khoản 9 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 đối với đơn vị sự nghiệp công lập chuyển hình thức thuê đất sang hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai 2024.

4. Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm quy định tại khoản 7 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 Điều 33 của Luật Đất đai 2024.

5. Xử lý tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã ứng trước quy định tại khoản 8 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

6. Tính tiền thuê đất phải nộp đối với nhà đầu tư mới thay thế cho nhà đầu tư đã giải thể, phá sản; nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại khoản 7 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

7. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các trường hợp khác quy định tại điểm a khoản 3 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/NĐ-CP.

8. Miễn tiền thuê đất một số năm, giảm tiền thuê đất hằng năm quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/NĐ-CP.

9. Quy định xử lý chuyển tiếp về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Nghị định này áp dụng đối với cơ quan nhà nước, người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân có liên quan đến thực hiện quy định tại Điều 1 Nghị định này.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Căn cứ tính tiền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 254/2025/QH15

1. Diện tích đất tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 291/2025/NĐ-CP).

2. Giá đất tính tiền sử dụng đất là giá đất được xác định theo quy định tại Điều 7 và Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15, quy định của Chính phủ về giá đất và quy định tại khoản 1 Điều 13 Nghị định này.

3. Chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 17, 18 và 19 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại các khoản 5, 6, 7 và điểm b khoản 22 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP).

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

4. Chi phí xây dựng hạ tầng:

a) Chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng.

b) Cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng xác định chi phí xây dựng hạ tầng tính trên 1m2 đất thuộc phạm vi dự án (nếu có) và chuyển cho Văn phòng đăng ký đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông hoặc cơ quan ký hợp đồng BT (trong trường hợp giao đất, cho thuê đất để thanh toán hợp đồng BT) hoặc cơ quan, người có thẩm quyền được giao nhiệm vụ lập Phiếu chuyển thông tin để ghi trong Phiếu chuyển thông tin chuyển cho cơ quan thuế.

c) Trường hợp giá đất tính tiền sử dụng đất là giá đất cụ thể hoặc trường hợp hệ số điều chỉnh giá đất hoặc bảng giá đất được xác định chưa bao gồm chi phí xây dựng hạ tầng thì căn cứ tính tiền sử dụng đất không bao gồm chi phí xây dựng hạ tầng của dự án.

5. Tỷ lệ tính thu tiền sử dụng đất là 100%, trừ các trường hợp được quy định cụ thể tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15, khoản 4 Điều 6, các Điều 9, 10, 11 và 12 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại các điểm d, đ và e khoản 22 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP).

Điều 4. Căn cứ tính tiền thuê đất quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 254/2025/QH15

1. Diện tích tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 291/2025/NĐ-CP).

2. Thời hạn cho thuê đất, thời hạn gia hạn sử dụng đất theo quy định tại Điều 25 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 291/2025/NĐ-CP).

3. Đơn giá thuê đất theo quy định tại Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 13 Nghị định này).

4. Hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

5. Chính sách miễn, giảm tiền thuê đất của Nhà nước.

6. Chi phí xây dựng hạ tầng theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 4 Điều 3 Nghị định này.

Trường hợp giá đất tính tiền thuê đất là giá đất cụ thể hoặc trường hợp hệ số điều chỉnh giá đất hoặc bảng giá đất được xác định chưa bao gồm chi phí xây dựng hạ tầng thì căn cứ tính tiền thuê đất không bao gồm chi phí xây dựng hạ tầng của dự án.

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

Điều 5. Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 2 và điểm d khoản 13 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15

Trường hợp sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 3 và điểm d khoản 13 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà có phần diện tích đất được Nhà nước thu hồi và giao cho người sử dụng đất để thực hiện dự án thì tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 4 Điều 7, khoản 3 Điều 34 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; trong đó, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất (sau đây gọi là tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất) được tính trên toàn bộ diện tích đất của dự án (bao gồm diện tích đất do nhà đầu tư tự nhận thỏa thuận nhận chuyển nhượng và diện tích đất Nhà nước thu hồi và giao cho nhà đầu tư, phần diện tích đất khác (nếu có)). Đối với diện tích đất Nhà nước thu hồi và giao cho nhà đầu tư thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất của diện tích đất Nhà nước thu hồi là chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật. Đối với phần diện tích đất khác mà nhà đầu tư được giao đất, cho thuê đất theo pháp luật đất đai (nếu có) thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất bằng không (=0).

Điều 6. Tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp sang đất ở quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15

1. Việc tính tiền sử dụng đất quy định tại Điều này được áp dụng một lần cho một hộ gia đình, cá nhân và được tính trên 01 thửa đất do hộ gia đình, cá nhân lựa chọn; lần chuyển mục đích sau trên thửa đất đó hoặc chuyển mục đích của thửa đất khác thì tính tiền sử dụng đất bằng 100% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều thửa đất (kể cả nhiều thửa đất trong phạm vi nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương) được phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này thì hộ gia đình, cá nhân đó được lựa chọn 01 (một) thửa đất để áp dụng tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này. Hộ gia đình, cá nhân cam kết về nội dung này và chịu trách nhiệm về cam kết của mình, thể hiện tại đơn đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất.

Trường hợp cơ quan, người có thẩm quyền phát hiện hộ gia đình, cá nhân đã được áp dụng việc tính tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 nhưng vẫn đề nghị lựa chọn thửa đất để tiếp tục được hưởng chính sách này thì chuyển thông tin đến cơ quan thuế để cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất bằng mức 100% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

định chuyển mục đích sử dụng đất; số tiền sử dụng đất hộ gia đình, cá nhân đã nộp (nếu có) được trừ vào số tiền sử dụng đất tính lại; đồng thời, hộ gia đình, cá nhân phải nộp khoản tiền tương đương với mức chậm nộp tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất đến thời điểm cơ quan, người có thẩm quyền có văn bản chuyển vi phạm đến cơ quan thuế theo pháp luật về quản lý thuế.

3. Việc tính số lần chuyển mục đích sử dụng đất, xác định hạn mức giao đất ở, lựa chọn thửa đất chuyển mục đích sử dụng đất để áp dụng theo quy định tại Điều này được tính từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.

4. Giá đất ở và giá đất nông nghiệp để tính tiền sử dụng đất ở, tiền sử dụng đất nông nghiệp là giá đất trên bảng giá đất theo quy định tại Điều 8 Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai tại thời điểm có quyết định của cơ quan nhà nước cho thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

5. Hạn mức giao đất ở để tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định như sau:

a) Hạn mức giao đất ở để tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều này là hạn mức giao đất ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định theo quy định của pháp luật về đất đai được áp dụng tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Hạn mức này được xác định cho từng hộ gia đình, cá nhân. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được hình thành do tách hộ theo quy định của pháp luật thì được tính là 01 đối tượng sử dụng đất để được áp dụng chính sách tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều này.

b) Trường hợp nhiều hộ gia đình, cá nhân có chung quyền sử dụng đất của 01 thửa đất thì diện tích trong hạn mức giao đất ở được xác định như sau:

Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân thì việc xác định diện tích trong hạn mức để tính tiền sử dụng đất được tính theo từng thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và theo nguyên tắc mỗi hộ gia đình, cá nhân được tách thửa chỉ được xác định diện tích đất theo hạn mức giao đất ở để tính tiền sử dụng đất một lần theo quy định tại Nghị định này.

Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân có chung quyền sử dụng đất của 01 thửa đất mà không thực hiện hoặc không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa đất thì việc xác định diện tích theo hạn mức giao đất ở được tính theo hạn mức của hộ gia đình hoặc cá nhân được cử là đại diện của những người có chung quyền sử dụng đất.

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

c) Hạn mức giao đất ở tại địa phương đối với hộ gia đình khi tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này được tính theo hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà không phụ thuộc vào số thành viên trong hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất.

6. Việc tính tiền sử dụng phải nộp đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều này thực hiện theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

7. Việc thu, nộp, kiểm tra, quản lý số tiền sử dụng đất tính theo quy định tại Nghị định này thực hiện theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP), quy định tại Nghị định này và pháp luật về quản lý thuế.

Điều 7. Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm quy định tại khoản 7 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15

Tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư có mục đích kinh doanh, đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà nay chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai năm 2024 thì phải nộp cho Nhà nước:

1. Khoản tiền tương ứng với số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm (trừ trường hợp pháp luật có liên quan có quy định khác) theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 33 của Luật Đất đai năm 2024 được tính theo chính sách tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (như trường hợp không được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất); riêng giá đất để tính khoản tiền này là giá đất trong bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có) tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Khoản tiền bổ sung tính trên khoản tiền phải nộp quy định tại khoản 1 Điều này đối với thời gian kể từ ngày được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đến ngày chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất (theo hợp đồng chuyển nhượng, góp vốn) theo mức quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP).

Điều 8. Xử lý tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã ứng trước quy định tại khoản 8 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15

1. Trường hợp cơ quan, người có thẩm quyền giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai, nếu người thực hiện dự án tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều 94 của Luật Đất đai năm 2024 thì việc khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã ứng trước vào tiền sử dụng đất, tiền

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

thuê đất phải nộp được tính cho toàn bộ dự án theo quy định tại Điều 16, Điều 31 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4, điểm i khoản 22 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP).

2. Trường hợp cơ quan, người có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định việc giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư hoặc theo tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 (dự án có nhiều quyết định giao đất, cho thuê đất) thì việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án được thực hiện đối với từng quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 6, khoản 7 Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP. Trường hợp trong một quyết định giao đất, cho thuê đất có nhiều hình thức sử dụng đất thì xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Điều 16, Điều 31 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4, điểm b, k và l khoản 22 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP).

3. Việc khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã ứng trước theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều 94 của Luật Đất đai năm 2024 và khoản 8 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp không áp dụng đối với thời gian sử dụng đất tăng thêm do được gia hạn, điều chỉnh thời gian sử dụng đất.

Điều 9. Tính tiền thuê đất phải nộp đối với nhà đầu tư mới thay thế cho nhà đầu tư đã giải thể, phá sản; nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất được phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất quy định tại khoản 7 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15

Trường hợp nhà đầu tư mới thay thế cho nhà đầu tư đã giải thể, phá sản; nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất mà được cơ quan, người có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án theo quy định pháp luật thì việc tính tiền thuê đất khi điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 35 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP theo chính sách và giá đất tại thời điểm cơ quan, người có thẩm quyền quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án.

Điều 10. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các trường hợp khác quy định tại điểm a khoản 3 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15

1. Căn cứ giải pháp điều hành kinh tế - xã hội hằng năm của Chính phủ, Bộ Tài chính chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan liên quan trình Chính phủ xem xét, quy định việc giảm tiền thuê đất hằng năm.

2. Các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại điểm a khoản 3 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 bao gồm:

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

a) Các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 230/2025/NĐ-CP ngày 19/8/2025 của Chính phủ quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024.

b) Miễn tiền thuê đất cho cả thời gian thuê đối với:

Đất xây dựng kết cấu hạ tầng hàng hải (trừ tài sản kết cấu hạ tầng hàng hải quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 3 Nghị định số 84/2025/NĐ-CP ngày 04 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng hàng hải) và các khu hậu cứ sửa chữa, bảo dưỡng phao, tiêu báo hiệu hàng hải do doanh nghiệp nhà nước quản lý, khai thác để cung cấp dịch vụ sự nghiệp công bảo đảm an toàn hàng hải; thông tin duyên hải;

Đất xây dựng các công trình cung cấp dịch vụ bảo đảm hoạt động bay nằm ngoài cảng hàng không, sân bay;

Đất không phải là đất an ninh của đơn vị công an có chức năng cung cấp dịch vụ công theo mô hình đơn vị sự nghiệp công lập.

c) Giảm 30% tiền sử dụng đất hằng năm đối với các trường hợp sử dụng đất an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế quy định tại khoản 2 Điều 201 Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; cụ thể như sau:

Bộ trưởng Bộ Công an có trách nhiệm phân công cơ quan chức năng tính số tiền sử dụng đất được giảm và ghi vào trong thông báo nghĩa vụ tài chính của Bộ Công an gửi đơn vị, doanh nghiệp nhà nước do Bộ Công an được giao quản lý; phân công cơ quan chức năng hướng dẫn việc thu, nộp tiền sử dụng đất hằng năm theo quy định tại Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và Nghị định này với đơn vị, doanh nghiệp nhà nước do Bộ Công an được giao quản lý.

Trường hợp qua kiểm tra, cơ quan chức năng phát hiện đối tượng sử dụng đất an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế không sử dụng đất đúng với phương án sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì phải thực hiện việc nộp lại số tiền sử dụng đất hằng năm đã được giảm theo quy định.

3. Ngoài các trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, trường hợp cần thiết phải có chính sách ưu đãi về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề xuất gửi Bộ Tài chính để tổng hợp trình Chính phủ quyết định. Đề xuất của Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải xác định rõ cơ sở chính trị, cơ sở pháp lý, cơ sở thực tiễn, đề xuất cụ thể đối tượng, mức miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và đánh giá đầy đủ tác động của nội dung đề xuất.

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

Điều 11. Miễn tiền thuê đất một số năm, giảm tiền thuê đất hằng năm quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15

1. Người được Nhà nước cho thuê đất phải làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất một số năm theo quy định.

Trình tự, thủ tục, thẩm quyền miễn tiền thuê đất một số năm quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện theo trình tự, thủ tục, thẩm quyền miễn tiền thuê đất quy định tại khoản 2 Điều 41 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15, điểm b khoản 22 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP và khoản 18 Điều 13 Nghị định này).

Trường hợp thuộc đối tượng được miễn tiền thuê đất một số năm nhưng người được Nhà nước cho thuê đất không làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp chậm làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất thì người sử dụng đất chỉ được miễn tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi miễn tiền thuê đất còn lại tính từ thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ để được miễn tiền thuê đất theo quy định; khoảng thời gian chậm làm thủ tục không được miễn tiền thuê đất.

2. Trường hợp giảm tiền thuê đất hằng năm theo quy định của Chính phủ trong thực tiễn điều hành kinh tế - xã hội hằng năm thì người sử dụng đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị giảm tiền thuê đất của năm đó.

Điều 12. Xử lý chuyển tiếp về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nghị quyết số 254/2025/QH15 có hiệu lực thi hành

1. Việc xử lý chuyển tiếp về tiền thuê đất của đơn vị sự nghiệp công lập quy định tại điểm c khoản 9 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 được thực hiện như sau:

a) Đối với diện tích đất xây dựng công trình sự nghiệp của đơn vị sự nghiệp công lập (trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này); nay thuộc trường hợp chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và cơ quan thuế chưa ban hành thông báo nộp tiền thuê đất hoặc đã ban hành thông báo nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) mà đơn vị sự nghiệp công lập chưa nộp hoặc chưa nộp đủ tiền theo thông báo thì không phải nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) đối với thời hạn đã sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2026 cho đến khi hoàn thành các thủ tục chuyển hình thức sử dụng đất; trường hợp đã nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) trước ngày Nghị quyết số 254/2015/QH15 có hiệu lực thi hành thì Nhà nước không hoàn trả số tiền đã nộp.

b) Đối với diện tích đất đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013; nay thuộc trường hợp chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

theo quy định của Luật Đất đai 2024 và không lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm theo quy định tại khoản 3 Điều 30 Luật Đất đai năm 2024 thì đơn vị sự nghiệp công lập không phải nộp tiền thuê đất từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến khi hoàn thành các thủ tục chuyển hình thức sử dụng đất.

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Thuế tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khẩn trương rà soát và thực hiện điều chỉnh thông báo nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất đã ban hành trước đó trên cơ sở văn bản đề nghị của đơn vị sự nghiệp công lập theo quy định của pháp luật về quản lý thuế; hoàn thành trước ngày 01 tháng 01 năm 2027.

2. Xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc các trường hợp quy định tại Điều 6 Nghị định này từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến trước ngày 01 tháng 01 năm 2026 theo quy định tại khoản 10 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15:

a) Trường hợp cơ quan thuế chưa ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất thì cơ quan thuế thực hiện tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 6 Nghị định này.

b) Trường hợp cơ quan thuế đã ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất nhưng hộ gia đình, cá nhân chưa nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì hộ gia đình, cá nhân được đề nghị cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại Điều 6 Nghị định này; cơ quan thuế tính lại và điều chỉnh Thông báo số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Hộ gia đình, cá nhân phải nộp khoản tiền chậm nộp tiền sử dụng đất (nếu có) tính trên số tiền tính lại theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

c) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp một phần tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì được đề nghị cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này; cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất và thông báo cho người sử dụng đất. Việc xử lý đối với số tiền sử dụng đất đã nộp được thực hiện như sau:

Trường hợp số tiền sử dụng đất sau khi tính lại thấp hơn số tiền sử dụng đất phải nộp nhưng cao hơn so với số tiền đã nộp thì người sử dụng đất phải nộp số tiền sử dụng đất còn thiếu so với số tiền sử dụng đất tính lại; đồng thời, người sử dụng đất phải nộp số tiền chậm nộp tính trên số tiền còn thiếu sau khi tính lại từ thời điểm phải nộp tiền theo thông báo thu tiền đến thời điểm nộp đủ số tiền còn thiếu;

Trường hợp số tiền sử dụng đất sau khi tính lại thấp hơn so với số tiền đã nộp thì người sử dụng đất được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch bằng cách trừ vào nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; trường hợp không phát sinh nghĩa vụ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì trừ vào nghĩa vụ tài chính khác theo quy định

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

của pháp luật về quản lý thuế; trường hợp không còn nghĩa vụ tài chính nào khác để trừ thì hoàn trả bằng tiền theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật về quản lý thuế hoặc pháp luật khác có liên quan.

d) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp đủ tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì được đề nghị cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này; cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất và thông báo cho người sử dụng đất. Trường hợp số tiền sử dụng đất sau khi tính lại thấp hơn so với số tiền đã nộp thì người sử dụng đất được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch bằng cách trừ vào nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; trường hợp không phát sinh nghĩa vụ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì trừ vào nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật về quản lý thuế; trường hợp không còn nghĩa vụ tài chính nào khác để trừ thì hoàn trả bằng tiền theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật về quản lý thuế và pháp luật khác có liên quan.

đ) Trình tự, thủ tục tính tiền sử dụng đất hoặc tính lại tiền sử dụng đất theo quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này như sau:

Hộ gia đình, cá nhân nộp văn bản thể hiện đề nghị tính hoặc tính lại tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này chậm nhất trước ngày 01 tháng 01 năm 2027 đến bộ phận một cửa liên thông; bộ phận một cửa liên thông cấp giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả; chuyển văn bản này đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để thực hiện việc xác định hạn mức giao đất ở của thửa đất được lựa chọn để tính hoặc tính lại tiền sử dụng đất; chuyển thông tin đến cơ quan thuế. Không áp dụng tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều này đối với trường hợp người sử dụng đất nộp văn bản đề nghị từ ngày 01 tháng 01 năm 2027 trở về sau.

Cơ quan thuế thực hiện việc tính hoặc tính lại tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này; ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc thông báo điều chỉnh thông báo nộp tiền sử dụng đất gửi cho người sử dụng đất; đồng thời gửi thông tin đến Ủy ban nhân dân cấp xã theo quy định.

3. Xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc áp dụng xác định giá đất theo quy định của Nghị quyết số 254/2025/QH15 để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các trường hợp áp dụng giá đất cụ thể quy định tại Điều 160 Luật Đất đai năm 2024 nhưng đến ngày 01 tháng 01 năm 2026, cơ quan, người có thẩm quyền chưa ban hành quyết định giá đất cụ thể thì thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

Chương III
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 13. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP) của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 5 như sau:

"1. Giá đất tính tiền sử dụng đất được tính theo giá đất trong Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15, quy định của Chính phủ về giá đất và hướng dẫn tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, trừ trường hợp quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này.

2. Giá đất tính tiền sử dụng đất là giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, quy định của Chính phủ về giá đất được áp dụng để tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất để thực hiện dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển và các trường hợp không áp dụng được bảng giá đất.

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

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

2. Sửa đổi, bổ sung Điều 6 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

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

a) Trường hợp tại Phiếu chuyển thông tin của Văn phòng đăng ký đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông hoặc cơ quan ký hợp đồng BT (trong trường hợp giao đất, cho thuê đất để thanh toán hợp đồng BT) hoặc cơ quan, người có thẩm quyền được giao nhiệm vụ lập Phiếu chuyển thông tin chuyển cho cơ quan thuế không có chi phí xây dựng hạ tầng:

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

Trong đó:

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

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

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

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

b) Trường hợp tại Phiếu chuyển thông tin của Văn phòng đăng ký đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông hoặc cơ quan ký hợp đồng BT (trong trường hợp giao đất, cho thuê đất để thanh toán hợp đồng BT) hoặc cơ quan, người có thẩm quyền được giao nhiệm vụ lập Phiếu chuyển thông tin chuyển cho cơ quan thuế có chi phí xây dựng hạ tầng:

$$\textit{Tiền sử dụng đất} = \textit{Diện tích đất tính tiền sử dụng đất} \times \left(\textit{Giá đất tính tiền sử dụng đất} - \textit{Chi phí xây dựng hạ tầng tính trên 01 m2 đất ghi trên Phiếu chuyển thông tin} \right)$$

Trong đó:

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

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

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

Chi phí xây dựng hạ tầng tính trên 01 m2 đất được ghi trong Phiếu chuyển thông tin do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông hoặc cơ quan ký hợp đồng BT (trong trường hợp giao đất, cho thuê đất để thanh toán hợp đồng BT) hoặc cơ quan, người có thẩm quyền được giao nhiệm vụ lập Phiếu chuyển thông tin chuyển cho cơ quan thuế."

b) Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 4 như sau:

"b) Giá đất để tính tiền sử dụng đất là giá đất trong bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có).".

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

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

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

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

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

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

Trong đó:

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

Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất = *Diện tích đất tính tiền sử dụng đất sau khi chuyển mục đích theo quy định tại Điều 4 Nghị định này* x (*Giá đất tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Nghị định này* - *Chi phí xây dựng hạ tầng tính trên 01 m2 đất (nếu có)*)

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

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

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

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

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

Trong đó:

Giá đất tương ứng với thời hạn giao đất, cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục đích là giá đất để tính tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê quy định tại Điều 5 Nghị định này.

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

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

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

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

Tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất	=	*Diện tích đất nông nghiệp được chuyển mục đích sử dụng đất*	x	*Giá đất tính tiền sử dụng đất của loại đất nông nghiệp tương ứng theo quy định tại Điều 5 Nghị định này*

c) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

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

d) Bổ sung khoản 5 như sau:

"5. Trường hợp sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 3 và điểm d khoản 13 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà có phần diện tích đất được Nhà nước thu hồi và giao cho người sử dụng đất để thực hiện dự án thì tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Nghị định của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.".

4. Sửa đổi, bổ sung Điều 8 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung tiêu đề Điều 8 như sau:

"Điều 8. Tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15.".

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

"a) Đối với đất trước khi chuyển mục đích là đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc là đất nông nghiệp có nguồn gốc nhận chuyển nhượng hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân khác

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính bằng (=) diện tích đất nhân (x) với giá đất tính tiền sử dụng đất của loại đất nông nghiệp tương ứng quy định tại Điều 5 Nghị định này.

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

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

Trong đó:

Giá đất tương ứng với thời hạn cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục đích là giá đất theo quy định tại Điều 5 Nghị định này.

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

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

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

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

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

Trong đó:

Giá đất tương ứng với thời hạn giao đất, cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục đích là giá đất để tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Điều 5 Nghị định này.

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

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

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

5. Sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 10 như sau:

"5. Giá đất tính tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3, và 4 Điều này là giá đất theo quy định tại Điều 5 Nghị định này.".

6. Sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 11 như sau:

"5. Giá đất tính tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3, và 4 Điều này là giá đất theo quy định tại Điều 5 Nghị định này.".

7. Sửa đổi, bổ sung một số điều, khoản của Điều 12 như sau:

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

"c) Đối với phần diện tích còn lại theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 140 Luật Đất đai năm 2024, trường hợp được công nhận vào mục đích đất ở (nếu có) và được cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất bằng 100% tiền sử dụng đất tính theo chính sách và giá đất ở theo quy định tại Điều 5 Nghị định này tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ đề nghị cấp Giấy chứng nhận."

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 6 như sau:

"6. Giá đất tính tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3, và 4 Điều này là giá đất theo quy định tại Điều 5 Nghị định này tại thời điểm người sử dụng đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.".

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

"1. Trường hợp chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất của dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 thì ngoài số tiền sử dụng đất phải nộp còn phải nộp bổ sung cho Nhà nước một khoản tiền được tính như sau:

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

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

Trong đó:

Giá đất tính tiền sử dụng đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định gia hạn sử dụng đất là giá đất theo quy định tại Điều 5 Nghị định này.

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

9. Sửa đổi, bổ sung tiêu đề khoản 2 Điều 16 như sau:

"2. Việc khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà người thực hiện dự án tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai năm 2024; không áp dụng đối với thời gian sử dụng đất tăng thêm do được gia hạn, điều chỉnh thời gian sử dụng đất và được thực hiện như sau:".

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

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 10 như sau:

" a) Tổ chức trong nước đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà nay chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật thì phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm tại thời điểm giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai và phải nộp khoản tiền bổ sung đối với thời gian kể từ ngày được miễn, giảm tiền sử dụng đất đến ngày chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo mức quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 18, điểm đ khoản 19 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP).

Việc tính số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm phải trả cho Nhà nước thực hiện theo quy định tại Điều 6, Điều 7 Nghị định này theo chính sách tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (như trường hợp không được miễn, giảm tiền sử dụng đất); riêng giá đất để tính khoản tiền này là giá đất trong bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có) tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 7 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15.".

b) Sửa đổi, bổ sung điểm a, b và c khoản 6 như sau:

"a) Số tiền sử dụng đất được miễn, giảm phải thu hồi được tính như sau:

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

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

chính sách tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; riêng giá đất tính theo giá đất trong bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có) tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cộng (+) với khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ.

Trường hợp người sử dụng đất đề nghị không áp dụng ưu đãi do không còn đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm (tự nguyện hoàn trả số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm) thì số tiền sử dụng đất được miễn, giảm phải thu hồi được tính theo chính sách tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; riêng giá đất tính theo giá đất trong bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có) tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cộng (+) với khoản thu bổ sung tính trên số tiền sử dụng đất được miễn, giảm phải thu hồi theo như quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 2 Điều 50 Nghị định này.

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

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

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

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

c1) Trong quá trình thực hiện trình tự, thủ tục để giao đất, cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm thống kê, tổng hợp các trường hợp được giao đất, cấp Giấy chứng nhận mà thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, chuyển cơ quan thuế và các cơ quan liên quan để theo dõi theo quy định.

Trong quá trình thực hiện, cơ quan, người có thẩm quyền phát hiện người đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất không đáp ứng điều kiện để được miễn, giảm tiền sử dụng đất (nếu có) tại thời điểm miễn, giảm hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định giao đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì cơ quan, người có thẩm quyền gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai để chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng kiểm tra, rà soát.

Trường hợp sau khi kiểm tra, rà soát, xác định người đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất không đáp ứng điều kiện để được miễn, giảm tiền sử dụng đất (tại thời điểm miễn, giảm) hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định giao đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

luật về đất đai thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi việc miễn, giảm tiền sử dụng đất và chuyển thông tin cho cơ quan thuế để tính, thu số tiền sử dụng đất phải nộp (không được miễn, giảm), khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản này.

c2) Trường hợp người sử dụng đất đề nghị không áp dụng ưu đãi do không còn đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm (tự nguyện hoàn trả số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm) thì có văn bản đề nghị gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai để báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi việc miễn, giảm tiền sử dụng đất và chuyển thông tin cho cơ quan thuế để tính, thu số tiền sử dụng đất phải nộp (không được miễn, giảm), khoản thu bổ sung theo quy định tại điểm a khoản này.".

11. Sửa đổi, bổ sung khoản 6 Điều 19 như sau:

"6. Căn cứ vào Phiếu chuyển thông tin do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông hoặc cơ quan ký hợp đồng BT (trong trường hợp giao đất, cho thuê đất để thanh toán hợp đồng BT) hoặc cơ quan, người có thẩm quyền được giao nhiệm vụ lập Phiếu chuyển thông tin chuyển đến, trong đó có thông tin về: giá đất tính tiền sử dụng đất, đối tượng, diện tích, mức giảm tiền sử dụng đất, cơ quan thuế tính số tiền sử dụng đất phải nộp và số tiền sử dụng đất được giảm. Việc giảm tiền sử dụng đất được thực hiện cùng với việc tính tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại Điều 20 Nghị định này.".

12. Sửa đổi, bổ sung Điều 21 như sau:

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

"a) Căn cứ quyết định giao đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết, quyết định chuyển hình thức sử dụng đất, nhu cầu công nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ mà người sử dụng đất nộp tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai, Văn phòng đăng ký đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông hoặc cơ quan ký hợp đồng BT (trong trường hợp giao đất, cho thuê đất để thanh toán hợp đồng BT) hoặc cơ quan, người có thẩm quyền được giao nhiệm vụ lập Phiếu chuyển thông tin chuyển Phiếu chuyển thông tin cho cơ quan thuế để tính tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.".

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

"b) Cơ quan thuế căn cứ các hồ sơ do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông hoặc cơ quan ký hợp đồng BT (trong trường hợp giao đất, cho thuê đất để thanh toán hợp đồng BT) hoặc cơ quan, người có thẩm quyền được giao nhiệm vụ lập Phiếu chuyển thông tin chuyển đến, gồm:

b1) Phiếu chuyển thông tin (thông tin về người sử dụng đất, diện tích đất, vị trí đất, mục đích sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất và giá đất tính tiền sử dụng đất; đối tượng, diện tích, mức giảm tiền sử dụng đất; chi phí xây dựng hạ tầng (nếu có) do

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng).

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

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

Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ quy định tại khoản này, cơ quan thuế tính tiền sử dụng đất phải nộp, ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất theo quy định (Thông báo nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo Mẫu số 01a hoặc Mẫu số 01b tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này).

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

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

"a) Căn cứ quyết định giao đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định chuyển hình thức sử dụng đất, đơn đề nghị (văn bản) công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân và các hồ sơ khác theo quy định của pháp luật về đất đai, Văn phòng đăng ký đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông hoặc cơ quan ký hợp đồng BT (trong trường hợp giao đất, cho thuê đất để thanh toán hợp đồng BT) hoặc cơ quan, người có thẩm quyền được giao nhiệm vụ lập Phiếu chuyển thông tin chuyển Phiếu chuyển thông tin cho cơ quan thuế để tính tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về cấp giấy chứng nhận.

b) Căn cứ Phiếu chuyển thông tin (thông tin về người sử dụng đất, diện tích đất, vị trí đất, mục đích sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất; đối tượng, diện tích, mức giảm tiền sử dụng đất; giá đất tính tiền sử dụng đất) do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông hoặc cơ quan ký hợp đồng BT (trong trường hợp giao đất, cho thuê đất để thanh toán hợp đồng BT) hoặc cơ quan, người có thẩm quyền được giao nhiệm vụ lập Phiếu chuyển thông tin chuyển đến; trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan thuế thực hiện: tính số tiền sử dụng đất phải nộp, số tiền sử dụng đất được giảm; ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất; gửi thông báo cho người sử dụng đất, cơ quan chuyển Phiếu chuyển thông tin theo quy định.".

d) Sửa đổi, bổ sung khoản 5 như sau:

"5. Trường hợp tính tiền sử dụng đất theo giá đất trong bảng giá đất hoặc giá đất trong bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất thì thời hạn nộp tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Quá thời hạn nộp tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế, trừ trường hợp ghi nợ tiền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định này.".

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

đ) Sửa đổi, bổ sung khoản 6 như sau:

"6. Việc tính, thu số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm và khoản tiền tương đương tiền chậm nộp hoặc khoản thu bổ sung (nếu có) trong trường hợp phải hoàn trả tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm thực hiện theo quy định tại khoản 6, khoản 7 Điều 17 Nghị định này.".

13. Sửa đổi, bổ sung khoản 1, khoản 2 Điều 26 như sau:

"1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá:

$$\textit{Đơn giá thuê đất hằng năm} = \textit{Tỷ lệ phần trăm (\%) tính đơn giá thuê đất nhân} \times \left(\textit{Giá đất tính tiền thuê đất} - \textit{Chi phí xây dựng hạ tầng tính trên 01 m2 đất ghi trên Phiếu chuyển thông tin} \right)$$

a) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là từ 0,25% đến 3%.

Căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất (có xem xét đến yếu tố diện tích đất được phép xây dựng, diện tích không được phép xây dựng mà chỉ sử dụng vào mục đích làm cảnh quan, phụ trợ) sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp.

b) Giá đất để tính tiền thuê đất là giá đất theo quy định tại Điều 5 Nghị định này; được xác định theo đơn vị đồng/mét vuông (đồng/m2).

2. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá, giá đất để tính tiền thuê đất là giá đất theo quy định tại Điều 5 Nghị định này; được xác định theo đơn vị đồng/mét vuông (đồng/m2); cụ thể như sau:

a) Trường hợp tại Phiếu chuyển thông tin của Văn phòng đăng ký đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông hoặc cơ quan ký hợp đồng BT (trong trường hợp giao đất, cho thuê đất để thanh toán hợp đồng BT) hoặc cơ quan, người có thẩm quyền được giao nhiệm vụ lập Phiếu chuyển thông tin chuyển cho cơ quan thuế không có chi phí xây dựng hạ tầng:

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

b) Trường hợp tại Phiếu chuyển thông tin của Văn phòng đăng ký đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông hoặc cơ quan ký hợp đồng BT (trong trường hợp giao đất, cho thuê đất để thanh toán hợp đồng BT) hoặc cơ quan, người có

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

thẩm quyền được giao nhiệm vụ lập Phiếu chuyển thông tin chuyển cho cơ quan thuế có chi phí xây dựng hạ tầng:

Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê = *Đơn giá thuê đất tính theo quy định tại điểm a khoản này* - *Chi phí xây dựng hạ tầng tính trên 01 m2 đất ghi trên Phiếu chuyển thông tin*

c) Trường hợp giá đất tính tiền thuê đất là giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 hoặc trường hợp hệ số điều chỉnh giá đất hoặc bảng giá đất được xác định chưa bao gồm chi phí xây dựng hạ tầng thì căn cứ tính tiền thuê đất không bao gồm chi phí xây dựng hạ tầng của dự án.".

14. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 29 như sau:

"1. Trường hợp cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, căn cứ giá đất cụ thể do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định, giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, chi phí xây dựng hạ tầng (nếu có), mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức đơn giá thuê đất đối với công trình ngầm, mức đơn giá thuê đất có mặt nước, Phiếu chuyển thông tin do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông hoặc cơ quan ký hợp đồng BT (trong trường hợp giao đất, cho thuê đất để thanh toán hợp đồng BT) hoặc cơ quan, người có thẩm quyền được giao nhiệm vụ lập Phiếu chuyển thông tin chuyển đến, Thuế tỉnh, thành phố (đối với tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài), Thuế cơ sở (đối với các trường hợp còn lại) xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.".

15. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 4 Điều 30 như sau:

"a) Trường hợp chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất của dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 thì ngoài số tiền thuê đất phải nộp, chủ đầu tư còn phải nộp bổ sung cho Nhà nước một khoản tiền được tính như sau:

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

Trong đó:

Giá đất tính tiền thuê đất nêu trên là giá đất theo quy định tại Điều 5 Nghị định này.

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

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

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

16. Bổ sung khoản 4a vào Điều 34 như sau:

"4a. Trường hợp sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 3 và điểm d khoản 13 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà có phần diện tích đất được Nhà nước thu hồi và giao cho người sử dụng đất để thực hiện dự án thì tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 5 Nghị định của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.".

17. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 2 Điều 37 như sau:

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

a) Đối với trường hợp được miễn tiền thuê đất theo quy định tại Điều 39 Nghị định này:

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

Trong đó:

Trường hợp giá đất tính thu tiền thuê đất là giá đất trong bảng giá đất thì:

$$\textit{Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần của thời hạn thuê sau khi đã trừ đi thời gian được miễn theo quy định tại Điều 39 Nghị định này} = \frac{\textit{Giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê}}{\textit{Thời hạn sử dụng đất của giá đất trong Bảng giá đất (theo quy định của Chính phủ về giá đất)}} \times \textit{Thời hạn thuê đất sau khi đã trừ đi thời gian được miễn theo quy định tại Điều 39 Nghị định này}$$

Trường hợp giá đất tính thu tiền thuê đất là giá đất trong bảng giá đất, hệ số sử dụng đất thì:

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

$$\textit{Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần của thời hạn thuê sau khi đã trừ đi thời gian được miễn theo quy định tại Điều 39 Nghị định này} = \frac{\textit{Giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê}}{\textit{Thời hạn sử dụng đất của giá đất trong bảng giá đất (theo quy định của Chính phủ về giá đất)}} \times \textit{Thời hạn thuê đất sau khi đã trừ đi thời gian được miễn theo quy định tại Điều 39 Nghị định này} \times \textit{Hệ số điều chỉnh giá đất}$$

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

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

"1. Người được Nhà nước cho thuê đất phải làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất một số năm, giảm tiền thuê đất theo quy định:

a) Trường hợp thuộc đối tượng được miễn tiền thuê đất một số năm hoặc giảm tiền thuê đất nhưng người được Nhà nước cho thuê đất không làm thủ tục để được miễn, giảm tiền thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp chậm làm thủ tục để được miễn, giảm tiền thuê đất thì người sử dụng đất chỉ được miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất còn lại tính từ thời điểm làm thủ tục hợp lệ để được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định; khoảng thời gian chậm làm thủ tục không được miễn, giảm tiền thuê đất.

b) Trường hợp tại thời điểm làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất mà đã hết thời gian được miễn tiền thuê đất theo quy định tại Điều 39 Nghị định này thì người sử dụng đất không được miễn tiền thuê đất.".

b) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 7 như sau:

"a) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đã được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật mà nay chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật thì phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với số tiền thuê đất đã được miễn, giảm tại thời điểm cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai và phải nộp khoản tiền bổ sung đối với thời gian kể từ ngày được miễn, giảm tiền thuê đất đến ngày chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo mức quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 18, điểm đ khoản 19 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP).

Việc tính số tiền thuê đất đã được miễn phải trả cho Nhà nước thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 30, Điều 34 Nghị định này theo chính sách tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (như trường hợp không được miễn, giảm tiền thuê

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

đất); riêng giá đất để tính khoản tiền này là giá đất trong bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có) tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 7 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15.".

19. Sửa đổi, bổ sung Điều 41 như sau:

"Điều 41. Trình tự, thủ tục, thẩm quyền miễn, giảm tiền thuê đất

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

Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và được miễn tiền thuê đất một số năm theo quy định tại Điều 39 Nghị định này (hoặc được trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức quy đổi thành số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất) thì trước thời điểm hết thời hạn được miễn tiền thuê đất (hoặc thời điểm kết thúc thời gian hoàn thành nghĩa vụ tài chính do được trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) tối thiểu 06 tháng, người sử dụng đất phải đi làm thủ tục kê khai nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này. Trường hợp người sử dụng đất chậm làm thủ tục kê khai nộp tiền thuê đất theo quy định thì phải nộp số tiền thuê đất truy thu hằng năm theo chính sách và giá đất của từng năm; đồng thời, phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế tính trên số tiền thuê đất phải nộp đối với thời gian chậm làm thủ tục kê khai nộp tiền thuê đất.

Văn phòng đăng ký đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông hoặc cơ quan ký hợp đồng BT (trong trường hợp giao đất, cho thuê đất để thanh toán hợp đồng BT) hoặc cơ quan, người có thẩm quyền được giao nhiệm vụ lập Phiếu chuyển thông tin phải chuyển Phiếu chuyển thông tin sang cơ quan thuế để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Điều 42 và 43 Nghị định này.

2. Trường hợp được miễn tiền thuê đất một số năm, người thuê đất nộp hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất theo cơ chế một cửa liên thông. Văn phòng đăng ký đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông hoặc cơ quan ký hợp đồng BT (trong trường hợp giao đất, cho thuê đất để thanh toán hợp đồng BT) hoặc cơ quan, người có thẩm quyền được giao nhiệm vụ lập Phiếu chuyển thông tin; trong đó có thông tin về: giá đất tính tiền thuê đất, đối tượng, diện tích, thời gian được miễn tiền thuê đất; chuyển Phiếu chuyển thông tin cho người sử dụng đất và cơ quan thuế để theo dõi và thực hiện thủ tục tính tiền thuê đất trả tiền thuê hằng năm khi hết thời gian được miễn hoặc để cơ quan thuế tính và thông báo tiền thuê đất nộp một lần cho cả thời gian thuê sau khi trừ đi thời gian được miễn tiền thuê đất một số năm theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 37 Nghị định này.

3. Trường hợp được giảm tiền thuê đất thì người thuê đất phải nộp hồ sơ đề nghị giảm tiền thuê đất theo cơ chế một cửa liên thông. Văn phòng đăng ký đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông hoặc cơ quan ký hợp đồng BT (trong

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

trường hợp giao đất, cho thuê đất để thanh toán hợp đồng BT) hoặc cơ quan, người có thẩm quyền được giao nhiệm vụ lập Phiếu chuyển thông tin; trong đó ngoài nội dung về thông tin địa chính, có thông tin về: giá đất tính tiền thuê đất, đối tượng, diện tích, mức giảm tiền thuê đất; chuyển Phiếu chuyển thông tin cho người sử dụng đất và cơ quan thuế. Cơ quan thuế tính số tiền thuê đất được giảm, số tiền thuê đất phải nộp và ban hành Thông báo thu tiền thuê đất theo quy định.".

20. Sửa đổi, bổ sung tiêu đề khoản 1 Điều 42 như sau:

"1. Căn cứ Phiếu chuyển thông tin (trong đó có thông tin diện tích, vị trí, mục đích, hình thức thuê đất, thời hạn thuê đất; đối tượng, diện tích miễn tiền thuê đất một số năm, giảm tiền thuê đất; thời gian miễn một số năm, thời gian giảm, mức giảm tiền thuê đất, chi phí xây dựng hạ tầng (nếu có) do cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng); quyết định giá đất, đơn giá cho thuê đất xây dựng công trình ngầm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; cơ quan thuế tổ chức việc tính, thu, nộp tiền thuê đất như sau:".

21. Sửa đổi, bổ sung Điều 44 như sau:

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

"a) Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (bao gồm thời điểm bàn giao đất thực tế đối với trường hợp tính tiền nộp bổ sung quy định tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định này), thời hạn thuê đất, đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị định này, giá đất cụ thể, giá đất tại bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất trong các trường hợp phát sinh nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền nộp bổ sung theo quy định tại Nghị định này (bao gồm cả trường hợp xác định khoản tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích, trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất); Phiếu chuyển thông tin (thông tin về người sử dụng đất, diện tích đất, vị trí đất, mục đích sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất và giá đất; đối tượng, diện tích miễn tiền thuê đất một số năm, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thời gian miễn một số năm, thời gian giảm, mức giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chi phí xây dựng hạ tầng (nếu có) do cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng).".

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

"a) Căn cứ quy định tại Nghị định này và Phiếu chuyển thông tin do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông hoặc cơ quan ký hợp đồng BT (trong trường hợp giao đất, cho thuê đất để thanh toán hợp đồng BT) hoặc cơ quan, người có thẩm quyền được giao nhiệm vụ lập Phiếu chuyển thông tin chuyển đến, cơ quan thuế thực hiện tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (bao

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

gồm cả tiền thuê đất có mặt nước, tiền thuê đất để xây dựng công trình ngầm, công trình ngầm nằm ngoài phần không gian sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị định này); tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 7, Điều 8, Điều 34; khoản tiền bổ sung theo quy định tại Điều 15, khoản 4 Điều 30, khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51; số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn, giảm phải thu hồi theo quy định tại Điều 17, Điều 38 Nghị định này, Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được giảm và thông báo cho người sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này.".

22. Sửa đổi, bổ sung khoản 6 Điều 48 như sau:

"6. Quy định quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trong quy định về thủ tục hành chính về đất đai.

Quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai được quy định căn cứ quy định về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, đăng ký biến động đất đai, xác định giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và quy định về trình tự, thủ tục tính, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này; trong đó quy định cụ thể thời hạn kể từ thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, hoặc kể từ thời điểm nộp hồ sơ công nhận quyền sử dụng đất, đăng ký biến động đất đai, Văn phòng đăng ký đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông hoặc cơ quan ký hợp đồng BT (trong trường hợp giao đất, cho thuê đất để thanh toán hợp đồng BT) hoặc cơ quan, người có thẩm quyền được giao nhiệm vụ phải chuyển Phiếu chuyển thông tin sang cơ quan thuế để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; quy định rõ thời hạn cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải xác định và quyết định giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai phải quy định rõ trách nhiệm của cơ quan, người có thẩm quyền tại địa phương trong từng bước thực hiện thủ tục; thời gian tối đa thực hiện các thủ tục; thành phần hồ sơ phải nộp, trong đó có giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính (nếu có); các mẫu thực hiện thủ tục hành chính phải quy định rõ các thông tin bắt buộc làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai (trong đó có thông tin về giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thời gian miễn một số năm; các khoản được trừ vào nghĩa vụ tài chính; thông tin về biến động quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất).

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

Trong thời gian chưa ban hành quy định về trình tự, thủ tục hành chính về đất đai quy định tại khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc áp dụng trình tự, thủ tục hành chính về đất đai theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành hoặc quyết định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai đối với từng trường hợp cụ thể.".

23. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 50 như sau:

"Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật từng thời kỳ nhưng đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa thanh toán hết nợ tiền sử dụng đất thì tiếp tục thanh toán tiền sử dụng đất còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận (hoặc theo số tiền ghi trên Giấy chứng nhận đã được xác định theo đúng quy định của pháp luật).

Thời hạn thanh toán nợ tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Nghị định của Chính phủ về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai và Điều 22 Nghị định này.".

24. Thay thế, bãi bỏ một số từ, cụm từ như sau:

a) Thay thế các cụm từ: "Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất" tại điểm a khoản 1, điểm a khoản 2, điểm a, điểm b khoản 3, điểm a, điểm b khoản 4 Điều 10; điểm a, điểm b khoản 1, điểm a, điểm b khoản 2, điểm a, điểm b khoản 3, điểm a khoản 4 Điều 11; điểm a khoản 3 Điều 12 và cụm từ "Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại bảng giá đất" tại điểm b khoản 1, điểm b khoản 2, điểm c, điểm d khoản 3, điểm c, điểm d khoản 4 Điều 10; điểm c khoản 1, điểm c khoản 2, điểm c khoản 3, điểm b khoản 4 Điều 11 thành "Giá đất tính tiền sử dụng đất".

Thay thế cụm từ "Ủy ban nhân dân cấp xã" tại khoản 2 Điều 52 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 2 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP) thành "Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã".

b) Bỏ cụm từ ", dịch vụ phi hàng không" tại điểm a khoản 1 Điều 40.

Điều 14. Điều khoản thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 31 tháng 01 năm 2026.

2. Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật dẫn chiếu tại Nghị định này được sửa đổi, bổ sung, thay thế thì thực hiện theo quy định tương ứng tại văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế đó.

3. Bãi bỏ Điều 3, khoản 4 Điều 18, khoản 7 và khoản 8 Điều 19, Điều 23, khoản 6 Điều 39, khoản 4 Điều 40 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

Bãi bỏ Quyết định về việc giảm tiền thuê đất thực hiện theo Mẫu số 02 tại Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

4. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ của mình chịu trách nhiệm hướng dẫn và thi hành Nghị định này.

TM. CHÍNH PHỦ
KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG

Trần Hồng Hà

Nơi nhận:
- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các tổ chức chính trị - xã hội;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, NN (2b).30

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn