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: 46/2014/NĐ-CP	*Hà Nội, ngày 15 tháng 5 năm 2014*

NGHỊ ĐỊNH
Quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

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

Căn cứ Luật Ngân sách nhà nước ngày 16 tháng 12 năm 2002;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Luật Quản lý thuế ngày 29 tháng 11 năm 2006; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế ngày 20 tháng 11 năm 2012;

Căn cứ Luật Giá ngày 20 tháng 6 năm 2012;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 03 tháng 6 năm 2008;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,

Chính phủ ban hành Nghị định quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong trường hợp:

1. Nhà nước cho thuê đất, gồm đất trên bề mặt và phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất theo quy định của Luật Đất đai.

2. Nhà nước cho thuê đất để xây dựng công trình trong lòng đất có mục đích kinh doanh mà công trình này không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất theo quy định của Luật Đất đai.

3. Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng đang sử dụng đất thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất.

4. Nhà nước gia hạn thời gian thuê đất cho các đối tượng đang thuê thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất.

5. Chuyển từ hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 (ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành) sang hình thức Nhà nước cho thuê đất.

6. Nhà nước cho thuê mặt nước.

Điều 2. Đối tượng thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây:

a) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

b) Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao quy định tại Điều 129 của Luật Đất đai;

c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;

d) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh;

đ) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm muối vượt hạn mức giao đất tại địa phương để sản xuất muối và tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất muối theo quy định tại Khoản 1 Điều 138 Luật Đất đai;

e) Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất không thu tiền sử dụng đất nhưng đang sử dụng đất làm kinh tế trang trại phải chuyển sang thuê đất theo quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều 142 Luật Đất đai; hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất làm kinh tế trang trại khi chuyển đổi mục đích sử dụng các loại đất mà phải chuyển sang thuê đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 142 Luật Đất đai;

g) Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê;

h) Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất để đầu tư xây dựng công trình ngầm theo quy định tại Khoản 2 Điều 161 Luật Đất đai;

i) Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp;

k) Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc.

2. Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm trong các trường hợp sau:

a) Đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh;

b) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối để nuôi trồng thủy sản theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 163 Luật Đất đai;

c) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 163 Luật Đất đai.

3. Tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Ban Quản lý khu công nghệ cao cho thuê đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 150 Luật Đất đai; Ban Quản lý khu kinh tế cho thuê đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 151 Luật Đất đai.

4. Tổ chức, cá nhân được Cảng vụ hàng không cho thuê đất để xây dựng cơ sở, công trình phục vụ kinh doanh dịch vụ hàng không tại cảng hàng không, sân bay và đất xây dựng công trình phục vụ kinh doanh dịch vụ phi hàng không theo quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 156 Luật Đất đai.

5. Tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhà nước cho thuê mặt nước không thuộc phạm vi quy định tại Điều 10 Luật Đất đai.

Điều 3. Căn cứ tính tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất phải nộp tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai và được xác định trên các căn cứ sau:

a) Diện tích đất cho thuê;

b) Thời hạn cho thuê đất;

c) Đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; đơn giá thuê đất của thời hạn thuê đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Trường hợp đấu giá quyền thuê đất thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá;

d) Hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

2. Tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê mặt nước không thuộc phạm vi quy định tại Điều 10 Luật Đất đai phải nộp tiền thuê mặt nước và được xác định trên các căn cứ sau:

a) Diện tích mặt nước cho thuê;

b) Mục đích sử dụng mặt nước;

c) Đơn giá thuê mặt nước;

d) Hình thức Nhà nước cho thuê mặt nước trả tiền thuê mặt nước hàng năm hoặc cho thuê mặt nước trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê.

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1
XÁC ĐỊNH TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC

Điều 4. Đơn giá thuê đất

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

Đơn giá thuê đất hàng năm = Tỷ lệ phần trăm (%) nhân (x) Giá đất tính thu tiền thuê đất.

a) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là 1%, riêng đối với:

- Đất thuộc đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại và dịch vụ thì căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định tỷ lệ phần trăm (%) giá đất để xác định đơn giá thuê đất một năm nhưng tối đa không quá 3%.

- Đất thuộc vùng sâu, vùng xa, vùng núi cao, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư, lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư theo quy định của pháp luật, căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tỷ lệ phần trăm (%) giá đất để xác định đơn giá thuê đất một năm nhưng tối thiểu không thấp hơn 0,5%.

Mức tỷ lệ phần trăm (%) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành cụ thể theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất và công bố công khai trong quá trình triển khai thực hiện.

b) Giá đất để tính thu tiền thuê đất được xác định theo quy định tại Khoản 4, Khoản 5 Điều này.

2. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá.

Đơn giá thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê là giá đất của thời hạn thuê đất và được xác định theo quy định tại Khoản 4, Khoản 5 Điều này.

3. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê

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

Đơn giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm được xác định theo quy định tại Khoản 5 Điều này. Đơn giá trúng đấu giá được ổn định 10 năm, hết thời gian ổn định thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo chính sách về thu tiền thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá; 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 theo quy định tại Khoản 4 Điều này.

4. Giá đất cụ thể được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất áp dụng trong các trường hợp sau:

a) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất đầu tiên; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá; xác định đơn giá thuê đất khi chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai; xác định đơn giá thuê đất khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê theo quy định tại Khoản 3 Điều 189 Luật Đất đai; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được áp dụng trong trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất 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.

b) Xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

5. Giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất được áp dụng trong các trường hợp sau:

a) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định đầu tiên, xác định đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá; xác định đơn giá thuê đất khi chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo

quy định tại Khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai; xác định đơn giá thuê đất khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê theo quy định tại Khoản 3 Điều 189 Luật Đất đai; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được áp dụng trong trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất 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;

b) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm khi điều chỉnh lại đơn giá thuê đất cho chu kỳ ổn định tiếp theo;

c) Xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng đối với các trường hợp quy định tại Khoản này.

6. Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể Điều này.

Điều 5. Xác định đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm

1. Đối với đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) theo quy định Luật Đất đai, tiền thuê đất được xác định như sau:

a) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất không quá 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm có cùng mục đích sử dụng;

b) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đơn giá thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê không quá 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có cùng mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đất;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm tại Điểm a, Điểm b Khoản này phù hợp với thực tế tại địa phương.

2. Đối với đất xây dựng công trình ngầm gắn với phần ngầm công trình xây dựng trên mặt đất mà có phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt ra ngoài phần diện tích đất trên bề mặt có thu tiền thuê đất thì số tiền thuê đất phải nộp của phần diện tích vượt thêm này được xác định theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 6. Xác định đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 10 Luật Đất đai

1. Đơn giá thuê đất có mặt nước được xác định như sau:

a) Đối với phần diện tích đất không có mặt nước, xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Điều 4 Nghị định này;

b) Đối với phần diện tích đất có mặt nước thì đơn giá thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thấp hơn 50% đơn giá thuê đất hàng năm hoặc đơn giá thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức thu cụ thể để tính đơn giá thuê tại Điểm b Khoản này.

2. Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể Điều này.

Điều 7. Khung giá thuê mặt nước

1. Mặt nước không thuộc phạm vi quy định tại Điều 10 Luật Đất đai và Khoản 3 Điều này, khung giá thuê được quy định như sau:

a) Dự án sử dụng mặt nước cố định: từ 20.000.000 đồng/km^2/năm đến 300.000.000 đồng/km^2/năm;

b) Dự án sử dụng mặt nước không cố định: từ 100.000.000 đồng/km^2/năm đến 750.000.000 đồng/km^2/năm.

2. Căn cứ khung giá thuê mặt nước quy định tại Khoản 1 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đơn giá thuê mặt nước của từng dự án. Trường hợp mặt biển thuê thuộc địa giới hành chính của từ hai tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trở lên thì Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thống nhất giá thuê mặt nước; nếu không thống nhất được thì báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

3. Bộ Tài chính hướng dẫn trình tự, thủ tục xác định và thu tiền thuê mặt nước và tiền thuê mặt biển đối với các dự án khai thác dầu khí ở lãnh hải và thềm lục địa Việt Nam.

Điều 8. Mục đích sử dụng đất thuê

1. Mục đích sử dụng đất thuê được xác định theo mục đích ghi trong quyết định cho thuê đất, trường hợp không có quyết định cho thuê đất thì mục đích sử dụng đất thuê được xác định theo hợp đồng thuê đất.

2. Đối với trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai thì mục đích sử dụng đất để xác định tiền thuê đất trả hàng năm theo mục đích thực tế đang sử dụng.

Điều 9. Diện tích đất cho thuê

1. Diện tích đất cho thuê là diện tích ghi trong quyết định cho thuê đất, trường hợp diện tích ghi trong hợp đồng thuê đất lớn hơn so với diện tích trong quyết định cho thuê đất thì diện tích đất cho thuê được xác định theo diện tích ghi trong hợp đồng thuê đất.

2. Diện tích phải nộp tiền thuê đất được xác định bằng diện tích đất cho thuê trừ đi diện tích đất không phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

3. Đối với trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai thì diện tích tính thu tiền thuê đất là diện tích thực tế đang sử dụng.

Điều 10. Thời hạn cho thuê đất

Thời hạn cho thuê đất được xác định theo quyết định cho thuê đất, quyết định công nhận quyền sử dụng đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định cho phép chuyển từ giao đất sang cho thuê đất, quyết định gia hạn cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 11. Cơ quan xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

1. Căn cứ giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, Cục trưởng Cục thuế xác định đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; Chi cục trưởng Chi cục thuế xác định đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân.

2. Trường hợp có ý kiến khác nhau về đơn giá thuê đất giữa người thuê đất và cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định đơn giá thuê đất thì quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là quyết định cuối cùng.

Điều 12. Xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm

Tiền thuê đất thu một năm được tính bằng diện tích phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với đơn giá thuê đất quy định tại Khoản 1 Điều 4 (đối với trường hợp không qua đấu giá cho thuê đất) hoặc tại Điểm a Khoản 3 Điều 4 (đối với trường hợp đấu giá cho thuê đất) hoặc tại Điểm a Khoản 1 Điều 5 (đối với trường hợp đất xây dựng công trình ngầm) hoặc tại Khoản 1 Điều 6 (đối với trường hợp thuê đất có mặt nước) của Nghị định này.

2. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

a) Tiền thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê được tính bằng diện tích đất phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

b) Tiền thuê đất có mặt nước thu một lần cho cả thời gian thuê được tính bằng diện tích đất có mặt nước phải nộp tiền thuê nhân (x) với đơn giá thuê đất có mặt nước thu một lần cho cả thời gian thuê.

3. Đối với trường hợp thuê mặt nước không thuộc phạm vi quy định tại Điều 10 Luật Đất đai

a) Trường hợp thuê mặt nước trả tiền thuê hàng năm thì số tiền thuê mặt nước thu hàng năm bằng diện tích mặt nước thuê nhân (x) với đơn giá thuê mặt nước quy định tại Điều 7 Nghị định này;

b) Trường hợp thuê mặt nước trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê thì số tiền thuê mặt nước được tính bằng diện tích mặt nước thuê nhân (x) thời gian thuê mặt nước nhân (x) đơn giá thuê mặt nước quy định tại Điều 7 Nghị định này.

4. Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp của tổ chức, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất 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 xử lý như sau:

a) Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật đất đai, số tiền mà tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền thuê đất phải nộp nếu lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc được quy đổi ra thời gian đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất nếu lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Số tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác định như sau:

- Trường hợp giá đất để tính đơn giá thuê đất được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì giá của loại đất nhận chuyển nhượng cũng được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

- Trường hợp giá đất để tính đơn giá thuê đất được xác định bằng các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư thì giá của loại đất nhận chuyển nhượng cũng được xác định theo các phương pháp này tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Trường hợp nhận chuyển nhượng hợp pháp đất phi nông nghiệp không phải là đất ở có nguồn gốc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất và tiền sử dụng đất đã nộp không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, nếu phải chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai và được Nhà nước cho thuê đất thì số tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp nếu lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Trường hợp tổ chức kinh tế lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng được quy đổi ra thời gian đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Số tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được xác định bằng số tiền thuê đất nộp một lần cho thời gian sử dụng đất còn lại theo quy định tại Nghị định này;

c) Trường hợp đất nhận chuyển nhượng có nguồn gốc được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất nhưng không phải là đất nông nghiệp hoặc nhận chuyển nhượng tài sản trên đất gắn liền với đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm khi chuyển mục đích sử dụng đất và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này;

d) Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài (không phải là đất nông nghiệp) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thì không phải nộp tiền thuê đất.

5. Đối với trường hợp đất sử dụng đồng thời vào mục đích phải nộp tiền thuê đất, mục đích không phải nộp tiền thuê đất thì số tiền thuê đất phải nộp được xác định trên cơ sở phân bổ diện tích theo mục đích sử dụng đất.

6. Đối với trường hợp được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và đã nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp sau đó phải chuyển sang thuê đất nếu nhà đầu tư đề nghị điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết làm phát sinh nghĩa vụ tài chính đất đai (nếu có) thì phải nộp bổ sung tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước.

7. Đối với đất để xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao có thời hạn thuê đất dài hơn 70 năm thì phải nộp tiền thuê đất như sau:

a) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, việc xác định và thu nộp tiền thuê đất được thực hiện tương tự như đối với tổ chức trong nước được nhà nước cho thuê đất;

b) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, số tiền thuê đất phải nộp được xác định bằng số tiền thuê đất phải nộp một lần cho cả thời gian thuê của thời hạn thuê đất 70 năm; số năm sử dụng đất còn lại không phải nộp tiền thuê đất. Việc xác định giá đất để tính thu tiền thuê đất nộp một lần cho 70 năm được thực hiện theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất.

8. Đối với trường hợp chủ đầu tư chậm tiến độ thực hiện dự án theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai nhưng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép gia hạn sử dụng đất 24 tháng thì phải nộp thêm cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với số tiền thuê đất phải nộp hàng năm trong thời gian được gia hạn và xác định theo quy định tại Khoản 1 Điều 4, Khoản 1 Điều 12 Nghị định này.

9. Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể Điều này.

Điều 13. Xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng

1. Đối với trường hợp Quỹ phát triển đất ứng vốn cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch để cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá hoặc không đấu giá thì tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được xử lý như sau:

a) Trường hợp không được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định này thì người được nhà nước cho thuê đất phải nộp tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật. Việc hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng cho Quỹ phát triển đất do ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước;

b) Trường hợp được miễn toàn bộ tiền thuê đất trong thời gian thuê đất theo quy định tại Điều 19 Nghị định này thì người được nhà nước cho thuê đất phải hoàn trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vào ngân sách nhà nước và được tính vào vốn đầu tư của dự án;

c) Trường hợp được miễn, giảm một phần tiền thuê đất theo quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định này thì người được nhà nước cho thuê đất phải hoàn trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vào ngân sách nhà nước và được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp. Số tiền còn lại nếu có được tính vào vốn đầu tư của dự án.

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

3. Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này gồm tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng.

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

Điều 14. Thời gian ổn định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước của dự án thuê trả tiền thuê hàng năm

1. Đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước trả tiền hàng năm của mỗi dự án được ổn định 05 năm tính từ thời điểm được nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển từ giao đất sang thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Hết thời gian ổn định, Cục trưởng Cục thuế, Chi cục trưởng Chi cục thuế điều chỉnh lại đơn giá

thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước áp dụng cho thời gian tiếp theo theo quy định tại Điều 4, Điều 5 và Điều 6 Nghị định này.

2. Đơn giá thuê mặt nước của mỗi dự án trong trường hợp thuê mặt nước trả tiền thuê hàng năm được ổn định 05 năm tính từ thời điểm được nhà nước quyết định cho thuê mặt nước. Hết thời gian ổn định, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh lại đơn giá thuê mặt nước áp dụng cho thời gian tiếp theo theo quy định tại Điều 7 Nghị định này.

3. Điều chỉnh đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước, thuê mặt nước trong các trường hợp sau:

a) Dự án đã thực hiện thu tiền thuê đất, thuê mặt nước hết thời gian ổn định theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này;

b) Dự án thay đổi mục đích sử dụng đất thuê thì thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê theo mục đích sử dụng mới tại thời điểm thay đổi mục đích sử dụng đất.

4. Đối với trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất phải nộp hàng năm không được ổn định theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

5. Bộ Tài chính hướng dẫn trình tự, thủ tục điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước khi hết thời gian ổn định quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này.

Điều 15. Áp dụng đơn giá thuê đất, thuê mặt nước

1. Dự án thuê đất, thuê mặt nước; dự án sử dụng đất của tổ chức sự nghiệp công chuyển sang thuê đất; dự án được giao đất có thu tiền sử dụng đất, được giao đất không thu tiền sử dụng đất phải chuyển sang thuê đất nhưng chưa xác định và chưa có thông báo nộp tiền thuê đất của cơ quan có thẩm quyền, từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì áp dụng đơn giá thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6 và Điều 7 Nghị định này.

2. Dự án thuê đất, thuê mặt nước trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành và đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất thì tiếp tục ổn định đơn giá thuê đất đến hết thời gian ổn định. Trường hợp đơn giá thuê đất của thời gian ổn định đơn giá mà cao hơn đơn giá quy định tại Nghị định này thì được điều chỉnh đơn giá theo Nghị định này kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015.

3. Dự án thuê đất, thuê mặt nước trả tiền thuê hàng năm không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 7 Điều này mà thời điểm điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện điều chỉnh thì được thực hiện điều chỉnh theo quy định tại Nghị định này cho thời gian thuê đất còn lại. Đối với thời gian đã sử dụng đất nhưng chưa thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất thì thực hiện điều chỉnh theo chính sách, pháp luật của từng thời kỳ để thực hiện thanh, quyết toán tiền thuê đất.

4. Các trường hợp thuê đất, thuê mặt nước trước ngày Nghị định này có hiệu lực đã nộp tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê thì không xác định lại đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Nghị định này.

5. Các trường hợp thuê đất, thuê mặt nước trước ngày Nghị định này có hiệu lực mà đã nộp trước tiền thuê đất, thuê mặt nước cho nhiều năm thì trong thời hạn đã nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước không phải xác định lại đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của Nghị định này. Hết thời hạn đã nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước thì phải xác định lại đơn giá thuê đất, thuê mặt nước của thời gian tiếp theo theo chính sách và giá đất tại thời điểm điều chỉnh.

6. Các trường hợp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép dùng giá trị quyền sử dụng đất thuê (tiền thuê đất, thuê mặt nước) góp vốn liên doanh, liên kết trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì không điều chỉnh theo quy định của Nghị định này. Hết thời hạn góp vốn liên doanh, liên kết bằng giá trị quyền sử dụng đất thì phải xác định lại đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6 và Điều 7 Nghị định này.

7. Đối với các dự án thuê đất, thuê mặt nước 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, thuê mặt nước và có ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất theo các quy định về đơn giá cho thuê đất, thuê mặt nước 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 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), 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 được quy định ở một trong ba loại giấy tờ nêu trên so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó và áp dụng cho thời gian thuê đất còn lại.

Điều 16. Chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm khi chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì phải nộp tiền thuê đất cho thời gian thuê đất còn lại. Đơn giá thuê đất trả một lần của thời hạn sử dụng đất còn lại được xác định tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê và xác định theo quy định tại Khoản 2 Điều 4 Nghị định này.

Điều 17. Nộp tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

1. Khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các Điểm d, đ, g Khoản 1 Điều 57 của Luật Đất đai thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất theo quy định sau đây:

a) Trường hợp chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất hàng năm hoặc nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai có cùng hình thức sử dụng đất là thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì nộp tiền thuê đất bằng mức chênh lệch giữa tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất tương ứng với thời gian sử dụng đất còn lại; trường hợp có cùng hình thức sử dụng đất là thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì khi chuyển mục đích sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích theo quy định tại Nghị định này.

2. Khi được gia hạn sử dụng đất mà người sử dụng đất thuộc đối tượng phải nộp tiền thuê đất thì thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thời gian được gia hạn theo chính sách pháp luật tại thời điểm gia hạn.

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

Mục 2
MIỄN, GIẢM TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC

Điều 18. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

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.

2. Trường hợp người thuê đất, thuê mặt nước vừa thuộc đối tượng được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước vừa thuộc đối tượng được giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước,

sau khi được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước thì tiếp tục được giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định cho thời gian thuê đất tiếp theo (nếu có); trường hợp được hưởng nhiều mức giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước khác nhau thì được hưởng mức giảm cao nhất.

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 với đối tượng được Nhà nước cho thuê đất và tính trên số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp.

4. Dự án đang hoạt động mà được ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước cao hơn quy định của Nghị định này thì tiếp tục được hưởng mức ưu đãi cho thời gian còn lại; trường hợp mức ưu đãi thấp hơn quy định tại Nghị định này thì được hưởng theo quy định tại Nghị định này của thời hạn ưu đãi còn lại kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

5. Không áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước đối với dự án khai thác tài nguyên khoáng sản.

6. Người thuê đất, thuê mặt nước chỉ được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước sau khi làm các thủ tục để được miễn, giảm theo quy định.

7. Trường hợp người thuê đất, thuê mặt nước đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Nghị định này nhưng trong quá trình quản lý, sử dụng đất không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước có nguyên nhân từ phía người thuê đất hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai thì phải thực hiện hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền thuê đất đã được miễn, giảm và tiền chậm nộp tính trên số tiền thuê đất được miễn, giảm theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

8. Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê và được miễn toàn bộ tiền thuê đất nhưng trong thời gian thuê có nguyện vọng nộp tiền thuê đất (không hưởng ưu đãi) thì thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai và có quyền, nghĩa vụ về đất đai như đối với trường hợp không được miễn tiền thuê đất.

Điều 19. Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước

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

a) Dự án đầu tư thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

b) Dự án sử dụng đất xây dựng nhà ở cho công nhân của các khu công nghiệp theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, chủ đầu tư không được tính chi phí về tiền thuê đất vào giá cho thuê nhà;

c) Dự án sử dụng đất xây dựng ký túc xá sinh viên bằng tiền từ ngân sách nhà nước, đơn vị được giao quản lý sử dụng cho sinh viên ở không được tính chi phí về tiền thuê đất vào giá cho thuê nhà;

d) Đất sản xuất nông nghiệp đối với đồng bào dân tộc thiểu số; đất thực hiện dự án trồng rừng phòng hộ, trồng rừng lấn biển;

đ) Đất xây dựng công trình sự nghiệp của các tổ chức sự nghiệp công; đất xây dựng cơ sở nghiên cứu khoa học của doanh nghiệp khoa học và công nghệ nếu đáp ứng được các điều kiện liên quan (nếu có) bao gồm: Đất xây dựng phòng thí nghiệm, đất xây dựng cơ sở ươm tạo công nghệ và ươm tạo doanh nghiệp khoa học và công nghệ, đất xây dựng cơ sở thực nghiệm, đất xây dựng cơ sở sản xuất thử nghiệm;

e) Đất xây dựng cơ sở, công trình cung cấp dịch vụ hàng không trừ đất xây dựng cơ sở, công trình phục vụ kinh doanh dịch vụ hàng không;

g) Hợp tác xã nông nghiệp sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng trụ sở hợp tác xã, sân phơi, nhà kho; xây dựng các cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

h) Đất để xây dựng trạm bảo dưỡng, sửa chữa, bãi đỗ xe (bao gồm cả khu bán vé, khu quản lý điều hành, khu phục vụ công cộng) phục vụ cho hoạt động vận tải hành khách công cộng theo quy định của pháp luật về vận tải giao thông đường bộ;

i) Đất xây dựng công trình cấp nước bao gồm: Công trình khai thác, xử lý nước, đường ống và công trình trên mạng lưới đường ống cấp nước và các công trình hỗ trợ quản lý, vận hành hệ thống cấp nước (nhà hành chính, nhà quản lý, điều hành, nhà xưởng, kho bãi vật tư, thiết bị);

k) Đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy định tại Khoản 2 Điều 149 Luật Đất đai.

2. Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước trong thời gian xây dựng cơ bản theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất, thuê mặt nước. Trường hợp người thuê đất sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp (trồng cây lâu năm) theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì thời gian xây dựng cơ bản vườn cây được miễn tiền thuê đất áp dụng đối với từng loại cây thực hiện theo quy trình kỹ thuật trồng và chăm sóc cây lâu năm do Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn quy định. Việc miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước trong thời gian xây dựng cơ bản được thực hiện theo dự án gắn với việc Nhà nước cho thuê đất mới, chuyển từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang thuê đất, không bao gồm các trường hợp đầu tư xây dựng cải tạo, mở rộng cơ sở sản xuất kinh doanh và tái canh vườn cây trên diện tích đất đang được Nhà nước cho thuê.

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:

a) Ba (3) năm đối với dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư; đối với cơ sở sản xuất kinh doanh mới của tổ chức kinh tế thực hiện di dời theo quy hoạch, di dời do ô nhiễm môi trường;

b) Bảy (7) năm đối với dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn;

c) Mười một (11) năm đối với dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án đầu tư thuộc Danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư; dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn;

d) Mười lăm (15) năm đối với dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án thuộc Danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn;

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

Danh mục địa bàn được hưởng ưu đãi tiền thuê đất chỉ áp dụng đối với địa bàn có địa giới hành chính cụ thể.

4. Việc miễn tiền thuê đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao thực hiện theo quy định của Chính phủ hoặc Thủ tướng Chính phủ về ưu đãi đầu tư đối với khu kinh tế, khu công nghệ cao.

5. Dự án xây dựng trụ sở làm việc của các cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự nước ngoài và cơ quan đại diện của tổ chức quốc tế tại Việt Nam theo điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên, việc miễn tiền thuê đất thực hiện điều ước đã cam kết hoặc theo nguyên tắc có đi có lại.

6. Dự án được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 đang được hưởng ưu đãi miễn tiền sử dụng đất khi chuyển sang hình thức thuê đất thì tiếp tục được miễn nộp tiền thuê đất cho thời gian sử dụng đất còn lại.

7. Việc miễn tiền thuê đất đối với dự án sử dụng đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh (xã hội hóa) thuộc lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường thực hiện theo quy định của Chính phủ về chính sách khuyến khích xã hội hóa đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường.

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.

9. Miễn tiền thuê đất đến hết năm 2020 đối với diện tích đất nông nghiệp trong hạn mức theo quy định của pháp luật cho từng vùng đối với hộ nông dân, hộ nông trường viên, xã viên hợp tác xã nông nghiệp nhận giao khoán của doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất nông nghiệp nay phải chuyển sang thuê đất và ký hợp đồng thuê đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai.

10. 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.

Điều 20. Giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước trong các trường hợp sau:

a) Hợp tác xã thuê đất để sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh được giảm 50% tiền thuê đất.

b) Thuê đất, thuê mặt nước để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối mà bị thiên tai, hỏa hoạn làm thiệt hại dưới 40% sản lượng được xét giảm tiền thuê tương ứng; thiệt hại từ 40% trở lên thì được miễn tiền thuê đối với năm bị thiệt hại.

c) Thuê đất, thuê mặt nước để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh mà không phải là sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc không phải trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này khi bị thiên tai, hỏa hoạn, tai nạn bất khả kháng thì được giảm 50% tiền thuê đất, mặt nước trong thời gian ngừng sản xuất kinh doanh.

2. Việc giảm tiền thuê đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao thực hiện theo quy định của Chính phủ hoặc Thủ tướng Chính phủ về ưu đãi đầu tư đối với khu kinh tế, khu công nghệ cao.

3. Việc giảm tiền thuê đất đối với các 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.

4. Dự án xây dựng trụ sở làm việc của các cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự nước ngoài và cơ quan đại diện của tổ chức quốc tế tại Việt Nam theo điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên, việc giảm tiền thuê đất thực hiện điều ước đã cam kết hoặc theo nguyên tắc có đi có lại.

5. Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định giảm 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 các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Điều 21. Thẩm quyền xác định và quyết định số tiền thuê đất, thuê mặt nước được miễn, giảm

1. Căn cứ vào hồ sơ, giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định này, cơ quan thuế

xác định số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp và số tiền thuê đất, thuê mặt nước được miễn, giảm, cụ thể:

a) Cục trưởng Cục thuế ban hành quyết định số tiền thuê đất, thuê mặt nước được miễn, giảm đối với tổ chức kinh tế; tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuê đất;

b) Chi cục trưởng Chi cục thuế ban hành quyết định số tiền thuê đất, thuê mặt nước được miễn, giảm đối với hộ gia đình, cá nhân thuê đất.

2. Bộ Tài chính hướng dẫn trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Điều này.

Mục 3
THU NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC

Điều 22. Trình tự xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Căn cứ hồ sơ địa chính (thông tin diện tích, vị trí, mục đích, hình thức thuê đất, thời hạn thuê đất) về thuê đất, thuê mặt nước; quyết định giá đất, giá đất có mặt nước, đơn giá cho thuê đất xây dựng công trình ngầm, giá cho thuê mặt nước của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; Bảng giá đất, mức tỷ lệ (%) và hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; cơ quan thuế tổ chức việc xác định và thu nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước, cụ thể như sau:

a) Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đủ hồ sơ địa chính theo quy định; cơ quan thuế thực hiện xác định đơn giá, tính số tiền thuê đất, thuê mặt nước và ra thông báo tiền thuê đất, thuê mặt nước gửi đến người có nghĩa vụ phải nộp;

b) Trường hợp chưa đủ cơ sở để xác định số thu tiền thuê đất, thuê mặt nước thì trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan thuế phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan gửi hồ sơ để bổ sung; sau khi có đủ hồ sơ địa chính thì thời hạn hoàn thành là sau 05 ngày làm việc được tính từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung.

2. Hàng năm cơ quan thuế thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước trực tiếp cho người phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước. Trường hợp căn cứ tính tiền thuê đất, thuê mặt nước có thay đổi thì phải xác định lại tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp, sau đó thông báo cho người có nghĩa vụ thực hiện.

3. Sau thời kỳ ổn định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước, cơ quan thuế thông báo cho người thuê đất thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất, thuê mặt nước cho thời kỳ ổn định tiếp theo theo quy định của pháp luật tại thời điểm điều chỉnh.

4. Cơ quan thuế lập hồ sơ theo dõi tình hình thu nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo mẫu do Bộ Tài chính quy định.

Điều 23. Xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp trong trường hợp được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

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 sau khi đã hết thời gian được miễn tiền thuê đất 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

b) Đối với trường hợp được giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước (nếu có) theo quy định tại Điều 20 Nghị định này

Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp	=	Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước hàng năm	x	Diện tích phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước	-	Số tiền thuê được giảm theo quy định tại Điều 20 Nghị định này (nếu có)

c) Đối với trường hợp tự nguyện ứng tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định tại Khoản 2 Điều 13 Nghị định này, sau khi trừ đi số tiền được miễn, giảm theo quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này, nhà đầu tư tiếp tục được khấu trừ số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã ứng trước vào tiền thuê đất phải nộp và quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính nộp tiền thuê đất theo công thức sau:

$$n = \frac{\text{Số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã ứng trước theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt}}{\text{Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp 01 năm}}$$

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

2. Trường hợp nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước một lần cho cả thời gian thuê.

a) Đối với trường hợp được miễn tiền thuê đất theo quy định tại Điều 19 Nghị định này

Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp	=	Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước thu một lần của thời hạn thuê sau khi đã trừ đi thời gian được miễn theo quy định tại Điều 19 Nghị định này	x	Diện tích phải nộp tiền đất thuê đất, thuê mặt nước

b) Đối với trường hợp được giảm tiền thuê đất theo quy định tại Điều 20 Nghị định này

Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp	=	Tiền thuê đất, thuê mặt nước xác định tại Điểm a Khoản này	-	Số tiền thuê đất, thuê mặt nước được giảm theo quy định tại Điều 20 Nghị định này

c) Đối với trường hợp tự nguyện ứng tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định tại Khoản 2 Điều 13 Nghị định này, sau khi trừ đi số tiền được miễn, giảm theo quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này, nhà đầu tư được tiếp tục khấu trừ số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã ứng trước theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt vào tiền thuê đất phải nộp theo công thức sau:

Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp	=	Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp sau khi trừ đi số tiền được miễn, giảm theo quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này	-	Số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã tự nguyện ứng trước theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt

Điều 24. Thu, nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Tiền thuê đất, thuê mặt nước nộp ngân sách nhà nước bằng tiền Việt Nam (VNĐ); trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước bằng ngoại tệ thì thực hiện quy đổi sang tiền VNĐ theo quy định của pháp luật tại thời điểm nộp.

2. Việc nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định như sau:

a) Cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước đến người thuê đất, thuê mặt nước; đồng thời gửi đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường;

b) Người thuê đất, thuê mặt nước phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo đúng quy định tại thông báo của cơ quan thuế.

3. Trường hợp nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm, tiền thuê nộp mỗi năm 2 kỳ: Kỳ thứ nhất nộp tối thiểu 50% trước ngày 31 tháng 5; kỳ thứ hai trước ngày 31 tháng 10 hàng năm.

4. Trường hợp nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước một lần cho cả thời gian thuê

a) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo tiền thuê đất, thuê mặt nước của cơ quan thuế, người thuê đất phải nộp 50% tiền thuê đất theo Thông báo;

b) Trong thời hạn 60 ngày tiếp theo, người thuê đất phải nộp 50% tiền thuê đất, thuê mặt nước còn lại theo Thông báo;

c) Quá thời hạn quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này, người được Nhà nước cho thuê đất chưa nộp đủ tiền thuê đất theo Thông báo của cơ quan thuế thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế.

5. Bộ Tài chính quy định tờ khai, chứng từ, sổ theo dõi nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Điều 25. Trách nhiệm của các cơ quan, người nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước và cảng vụ hàng không

1. Cơ quan tài chính:

a) Chủ trì xây dựng và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Khoản 5 Điều 4 Nghị này, mức tỷ lệ phần trăm (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất;

b) Chủ trì xác định và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ (%) để tính thu tiền thuê đối với đất xây dựng công trình ngầm, đất có mặt nước, mặt nước thuê;

c) Chủ trì xác định các khoản được trừ vào số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp;

d) Là cơ quan thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất tại địa phương, có trách nhiệm tổ chức thẩm định giá đất cụ thể để tính thu tiền thuê đất trên cơ sở đề xuất của cơ quan tài nguyên và môi trường đối với trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 4 Nghị định này để báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất tại địa phương xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

2. Cơ quan tài nguyên và môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai:

Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn thuê đất, thuê mặt nước làm căn cứ để cơ quan thuế xác định đơn giá thuê và số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp.

3. Cơ quan thuế:

a) Xác định đơn giá thuê đất; xác định số tiền thuê đất, số tiền thuê đất để xây dựng công trình ngầm, số tiền thuê đất có mặt nước, số tiền thuê mặt nước và thông báo cho người nộp theo quy định tại Nghị định này;

b) Xác định đơn giá thuê đất, số tiền thuê đất và thông báo cho Cảng vụ hàng không tổ chức thực hiện thu tiền thuê đất của các tổ chức, cá nhân được thuê đất, thuê mặt nước trong khu vực cảng hàng không, sân bay;

c) Tổ chức, hướng dẫn, kiểm tra, giải đáp thắc mắc, giải quyết khiếu nại về thu nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

4. Cơ quan kho bạc:

a) Thu đủ số tiền thuê đất, thuê mặt nước vào Kho bạc Nhà nước theo thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước và không được từ chối thu vì bất cứ lý do gì;

b) Không được chuyển việc thu tiền sang ngày hôm sau khi đã nhận đủ thủ tục nộp tiền của người có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính.

5. Cảng vụ hàng không:

a) Cung cấp cho cơ quan thuế hồ sơ cho thuê đất, thuê mặt nước của các tổ chức, cá nhân được thuê đất trong cảng hàng không, sân bay theo quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 156 Luật Đất đai năm 2013;

b) Cảng vụ hàng không được ủy nhiệm thu tiền thuê đất, thuê mặt nước của tổ chức, cá nhân được thuê đất, thuê mặt nước trong cảng hàng không, sân bay theo quy định của pháp luật về quản lý thuế;

c) Đôn đốc tổ chức, cá nhân được thuê đất trong cảng hàng không, sân bay nộp tiền thuê đất theo đúng phương thức, thời hạn ghi trong Hợp đồng thuê đất.

6. Người thuê đất, thuê mặt nước:

a) Thực hiện kê khai tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành;

b) Nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo đúng phương thức, thời hạn ghi trong Hợp đồng thuê đất, thuê mặt nước;

c) Quá thời hạn nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo thông báo của cơ quan thuế mà không nộp đủ tiền thuê đất, thuê mặt nước thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định tại Điều 26 Nghị định này.

Điều 26. Xử lý chậm nộp tiền thuê đất

Trường hợp chậm nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước vào ngân sách nhà nước thì người được thuê đất, thuê mặt nước phải nộp tiền chậm nộp. Việc xác định tiền chậm nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước thực hiện theo mức quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Điều 27. Khiếu nại và giải quyết khiếu nại

Việc khiếu nại và giải quyết khiếu nại về tiền thuê đất, thuê mặt nước thực hiện theo quy định của Luật Khiếu nại và các văn bản hướng dẫn thi hành. Trong thời gian chờ giải quyết, người khiếu nại phải nộp đúng thời hạn và nộp đủ số tiền thuê đất, thuê mặt nước đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo.

Mục 4
TRÁCH NHIỆM QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ THU TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC VÀ XỬ LÝ NỘI DUNG CHUYỂN TIẾP, TỒN TẠI

Điều 28. Bộ Tài chính có trách nhiệm

1. Hướng dẫn việc xác định và nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước; hướng dẫn thủ tục, hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước; thủ tục, hồ sơ liên quan đến việc khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định.

2. Quy định hồ sơ, tờ khai, chứng từ, mẫu sổ để quản lý việc thu nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước và phân cấp việc quản lý thu nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước phù hợp với phân cấp quản lý ngân sách nhà nước và pháp luật đất đai.

3. Kiểm tra, hướng dẫn việc thẩm định giá đất để tính thu tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về giá.

4. Thanh tra, kiểm tra việc thực hiện thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

5. Phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan thực hiện rà soát các quy định miễn, giảm tiền thuê đất cho các đối tượng không thuộc Điều 19, Điều 20 Nghị định này, báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ xem xét, xử lý phù hợp với quy định của Luật Đất đai.

6. Chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ, trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ giữa cơ quan tài chính, cơ quan thuế với cơ quan tài nguyên và môi trường để xác định và thu nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Điều 29. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm

Phối hợp với Bộ Tài chính để hướng dẫn hồ sơ, trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ giữa cơ quan tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường, cơ quan thuế, kho bạc nhà nước các cấp để xác định và thu nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Điều 30. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm

1. Ban hành Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất, mức thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức thu đối với đất có mặt nước và quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất; quyết định đơn giá thuê mặt nước quy định tại Điều 7 Nghị định này đối với từng dự án cụ thể.

2. Chỉ đạo các cơ quan chức năng khẩn trương hoàn thiện hồ sơ pháp lý về đất đai đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nhưng chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất.

3. Chỉ đạo Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện các biện pháp kiểm tra, giám sát việc sử dụng đất của đối tượng được Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước và việc thu nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của Nghị định này.

4. Chỉ đạo cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phối hợp với cơ quan thuế tổ chức thực hiện việc quản lý đối tượng thuê và thu tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của Nghị định này.

5. Chỉ đạo kiểm tra và xử lý các trường hợp sai phạm về kê khai và thực hiện miễn, giảm không đúng đối tượng, chế độ gây thiệt hại cho Nhà nước cũng như người nộp tiền thuê đất.

6. Giải quyết khiếu nại, tố cáo về việc thu tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

Điều 31. Điều khoản chuyển tiếp

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 được Nhà nước giao đất và đã nộp tiền sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn sử dụng đất còn lại, không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn sử dụng đất nếu được cơ quan

nhà nước có thẩm quyền gia hạn theo quy định tại Khoản 1 Điều 60 Luật Đất đai thì phải chuyển sang thuê đất và phải nộp tiền thuê đất theo quy định của Nghị định này.

2. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 đã được Nhà nước giao đất và đã nộp tiền sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành, nay có nhu cầu chuyển sang thuê đất thì không phải nộp tiền thuê đất cho thời hạn sử dụng đất còn lại.

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải chuyển sang thuê đất kể từ ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 60 Luật Đất đai năm 2013 và phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.

4. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc bán kết hợp cho thuê trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành nếu có nhu cầu chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì thực hiện theo chính sách giao đất có thu tiền sử dụng đất.

5. Trường hợp tổ chức kinh tế đã nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất không thu tiền để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành thì nay được tiếp tục sử dụng trong thời hạn còn lại của dự án và không phải nộp tiền thuê đất trong thời gian còn lại của dự án. Khi hết thời hạn của dự án nếu tiếp tục có nhu cầu sử dụng đất thì phải chuyển sang thuê đất và phải nộp tiền thuê đất theo quy định của Nghị định này.

6. Đối với trường hợp được thuê đất và cơ quan thuế đã ban hành thông báo nộp tiền thuê đất trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành nhưng đến thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành mà người thuê đất chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo thông báo thì được xử lý như sau:

a) Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì được tiếp tục nộp tiền thuê đất theo số đã được cơ quan thuế thông báo và phải nộp tiền chậm nộp theo mức quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành;

b) Trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm thì được tiếp tục nộp tiền thuê đất theo số đã được cơ quan thuế thông báo đến hết năm 2014 và phải nộp tiền chậm nộp theo mức quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành cho thời gian chưa nộp tiền thuê đất theo Thông báo của cơ quan thuế.

7. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu kinh tế đã được Nhà nước giao đất, nhận

chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn còn lại của dự án, không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn thực hiện dự án nếu có nhu cầu được Ban Quản lý khu kinh tế xem xét cho thuê đất theo quy định tại Điều 151 Luật Đất đai năm 2013 và phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.

8. Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất bãi bồi ven sông, ven biển trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành để sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì được tiếp tục sử dụng trong thời hạn giao đất còn lại. Khi hết thời hạn giao đất nếu có nhu cầu sử dụng đất, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai nếu được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 141 Luật Đất đai năm 2013 thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.

9. Tổ chức kinh tế đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành phải chuyển sang thuê đất theo quy định tại Điều 133 Luật Đất đai năm 2013 thì nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.

10. Hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 đã nhận chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại mà không phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này. Khi hết thời hạn sử dụng đất nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn theo quy định thì phải chuyển sang thuê đất và phải nộp tiền thuê đất theo quy định của Nghị định này.

11. Trường hợp nhà đầu tư thực hiện 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 nhưng 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 số năm, tháng tương ứng phải nộp tiền thuê đất và được xác định là số năm, tháng đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm.

12. Đối với các dự án được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm thông qua hình thức đấu giá theo quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ với chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất là 10 năm, khi hết chu kỳ ổn định 10 năm thì tiếp tục thực hiện theo nguyên tắc quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP với chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất là 10 năm.

Đối với dự án thuê đất trả tiền hàng năm thực hiện theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thuê quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ với chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất là 05 năm, khi hết chu kỳ ổn định 05 năm thì tiếp tục thực hiện theo nguyên tắc quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP với chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất là 05 năm.

Điều 32. Xử lý một số vấn đề cụ thể

1. 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 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 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 trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 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 trên cơ sở thời gian, diện tích đất đã cho thuê lại, đơn giá thuê đất hàng năm do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định theo đơn giá thuê đất tại thời điểm cho thuê lại đất (theo nguyên tắc sau mỗi chu kỳ ổn định 5 năm thì tăng 15% so với chu kỳ trước đó) và được trừ số tiền thuê đất hàng năm đã nộp cho nhà nước xác định theo nguyên tắc nêu trên đối với phần diện tích này tính từ thời điểm cho thuê lại đất (nếu có).

2. Đối với các dự án đang thực hiện giảm tiền thuê đất đến năm 2014 theo quy định của Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ về các giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu, hết thời gian được giảm tiền thuê đất theo các chính sách này mà vẫn chưa hết thời gian ổn định đơn giá thuê đất thì được áp dụng đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định này và áp dụng bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2015.

3. Trường hợp người sử dụng đất chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất, đang sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh, nếu đã được cơ quan thuế Thông báo tạm nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo chính sách và giá đất tại thời điểm ban hành Thông báo tạm nộp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì được nộp tiền thuê đất theo Thông báo tạm nộp và không phải điều chỉnh lại số tiền thuê đất đã thông báo. Kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, cơ quan thuế xác định số tiền thuê đất phải nộp hàng năm (không được ổn định 05 năm) trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, tỷ lệ (%) giá đất để xác định đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành, diện tích đất và mục đích sử dụng đất thực tế đang sử dụng để thông báo cho người sử dụng đất phải nộp. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo cơ quan tài nguyên và môi trường hoàn thiện hồ sơ cho thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của pháp luật.

4. Đối với trường hợp người sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005, Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 và nộp tiền thuê đất hàng năm theo thông báo tạm nộp của cơ quan thuế trước thì thực hiện xử lý như sau:

a) Trường hợp tạm nộp tiền thuê đất hàng năm theo chính sách và giá đất tại thời điểm ban hành Thông báo tạm nộp tiền thuê đất thì được thực hiện quyết toán số tiền thuê đất theo số đã tạm nộp;

b) Trường hợp tạm nộp tiền thuê đất hàng năm theo chính sách và giá đất trước ngày Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 có hiệu lực thi hành và không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 7 Điều 15 Nghị định này thì phải thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất, quyết toán số tiền thuê đất đã tạm nộp và truy thu số tiền thuê đất phải nộp theo quy định;

c) Cơ quan thuế xác định và điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với các trường hợp quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này theo quy định tại Nghị định này và áp dụng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014.

Chương III
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 33. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014.

2. Nghị định này thay thế Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Điều 34. Trách nhiệm thi hành

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, người được Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Nguyễn Tấn Dũng