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: 123/2017/NĐ-CP	*Hà Nội, ngày 14 tháng 11 năm 2017*

NGHỊ ĐỊNH
Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

Căn cứ Luật tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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

Căn cứ Luật nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính;

Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về thu tiền sử dụng đất và Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

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

1. Bổ sung điểm d vào khoản 3 Điều 3 như sau:

"d. Hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hàng năm. Thời điểm khảo sát để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện từ ngày 01 tháng 10 hàng năm. Các chi phí liên quan đến việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất (bao gồm cả chi phí thuê tổ chức tư vấn trong trường hợp

cần thiết) được chi từ ngân sách theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước. Việc lựa chọn tổ chức tư vấn khảo sát, xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Trường hợp tại thời điểm xác định tiền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa ban hành hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định thì áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất đã ban hành của năm trước đó để xác định tiền sử dụng đất phải nộp và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm về việc thất thu ngân sách do chậm ban hành hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có).”

2. Sửa đổi điểm c khoản 4, bổ sung khoản 5 vào Điều 4 như sau:

“c) Đơn giá thuê đất để xác định số tiền thuê đất phải nộp theo quy định tại điểm a, điểm b khoản này được xác định trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất theo mục đích sử dụng đất của dự án, hệ số điều chỉnh giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất theo mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

5. Trình tự, thủ tục xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất

a) Trình tự, thủ tục xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất 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 các tỉnh còn lại được thực hiện theo quy định của Chính phủ về giá đất và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có); trong đó giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định, chuyển cho Hội đồng thẩm định giá đất của địa phương do Sở Tài chính làm thường trực hội đồng tổ chức thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

b) Trình tự, thủ tục xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất 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 các tỉnh còn lại được thực hiện như sau:

- Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai, cơ quan tài nguyên

và môi trường chuyển hồ sơ xác định giá khởi điểm tới cơ quan tài chính cùng cấp đề nghị xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất. Hồ sơ xác định giá khởi điểm gồm:

+ Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm của cơ quan tài nguyên và môi trường: 01 bản chính;

+ Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt: 01 bản sao;

+ Hồ sơ địa chính (thông tin diện tích, vị trí, mục đích sử dụng đất, hình thức thuê đất, thời hạn sử dụng đất...): 01 bản sao.

- Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển đến, cơ quan tài chính xác định giá khởi điểm theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan nhà nước được phân cấp, ủy quyền) phê duyệt theo quy định.

Trường hợp chưa đủ cơ sở để xác định giá khởi điểm, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan tài chính phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan tài nguyên và môi trường đề nghị bổ sung. Sau khi nhận được đủ hồ sơ thì thời hạn hoàn thành là 10 ngày tính từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung.

- Căn cứ quyết định phê duyệt giá khởi điểm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đơn vị được giao nhiệm vụ đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức thực hiện đấu giá theo quy định của pháp luật.

Trình tự, thủ tục xác định lại giá khởi điểm thực hiện như quy định đối với việc xác định giá khởi điểm lần đầu.

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

3. Sửa đổi khoản 3, bổ sung khoản 4 vào Điều 5 như sau:

“3. Chuyển mục đích sử dụng từ đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không phải là đất ở) có nguồn gốc nhận chuyển nhượng đất ở của hộ gia đình, cá nhân sang đất ở để thực hiện dự án đầu tư từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê

duyệt trừ (-) tiền sử dụng đất tính theo quy hoạch xây dựng chi tiết xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không phải là đất ở) có nguồn gốc là đất ở sang đất ở của hộ gia đình, cá nhân thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

4. Chuyển mục đích sử dụng từ đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không phải là đất ở) có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 sang đất ở để thực hiện dự án đầu tư từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trừ (-) tiền sử dụng đất tính theo giá đất tính thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê của đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (thương mại, dịch vụ) thời hạn 70 năm tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

4. Sửa đổi Điều 9 như sau:

"Điều 9. Thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền hoặc vi phạm pháp luật đất đai kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà nay được Nhà nước xét cấp Giấy chứng nhận

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nguồn gốc vi phạm pháp luật đất đai theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) hoặc đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng nay phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 9 Điều 210 Luật đất đai thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất theo quy định thì được trừ số tiền đã nộp vào tiền sử dụng đất phải nộp; mức trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp.

2. Trường hợp sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở, nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng lâu dài thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định này của loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất cao nhất quy định tại khoản 3 Điều 126 Luật đất đai tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền."

5. Bổ sung khoản 10 vào Điều 10 như sau:

"10. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 khi chuyển nhượng dự án hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì xử lý như sau:

a) Đối với trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- Trường hợp số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm không tính vào giá chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng tiếp tục thực hiện dự án thì người nhận chuyển nhượng tiếp tục được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đầu tư cho thời gian còn lại của dự án.

- Trường hợp người nhận chuyển nhượng không tiếp tục thực hiện dự án thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định đối với dự án sau chuyển nhượng. Trường hợp người chuyển nhượng đã thực hiện một phần nghĩa vụ tài chính về đất đai thì người nhận chuyển nhượng được kế thừa phần nghĩa vụ mà người chuyển nhượng đã nộp.

b) Đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người chuyển nhượng phải nộp đủ số tiền đã được miễn, giảm vào ngân sách nhà nước theo giá đất tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất."

6. Bổ sung Điều 13a như sau:

"Điều 13a. Trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với dự án nhà ở xã hội, dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa

1. Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai, người sử dụng đất nộp

hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền sử dụng đất tại cơ quan thuế quản lý thu trực tiếp hoặc tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính về đất đai quy định tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Trường hợp nộp hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính về đất đai thì việc luân chuyển cho cơ quan thuế theo quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất.

2. Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ quy định tại khoản 3 Điều này, cơ quan thuế xác định và ban hành quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định hoặc thông báo không được miễn, giảm tiền sử dụng đất do không đủ điều kiện theo quy định.

3. Hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với dự án nhà ở xã hội, dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa

a) Hồ sơ miễn tiền sử dụng đất đối với dự án nhà ở xã hội đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 53 Luật nhà ở năm 2014

- Văn bản đề nghị miễn tiền sử dụng đất (trong đó ghi rõ diện tích đất được giao và lý do miễn tiền sử dụng đất): 01 bản chính;

- Quyết định hoặc văn bản chấp thuận đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: 01 bản sao;

- Quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: 01 bản sao.

b) Hồ sơ miễn tiền sử dụng đất đối với dự án nhà ở xã hội đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 53 Luật nhà ở năm 2014

- Văn bản đề nghị miễn tiền sử dụng đất (trong đó ghi rõ diện tích đất được giao và lý do miễn tiền sử dụng đất): 01 bản chính;

- Quyết định hoặc văn bản chấp thuận đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: 01 bản sao;

- Quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: 01 bản sao;

- Danh sách người lao động của doanh nghiệp, hợp tác xã được bố trí nhà ở có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật nhà ở: 01 bản sao;

- Cam kết của doanh nghiệp, hợp tác xã về giá cho thuê nhà không vượt quá giá thuê do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật nhà ở có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: 01 bản chính.

c) Hồ sơ miễn tiền sử dụng đất đối với dự án nhà ở xã hội đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 53 Luật nhà ở năm 2014:

- Văn bản đề nghị miễn tiền sử dụng đất (trong đó ghi rõ diện tích đất ở hợp pháp và lý do miễn tiền sử dụng đất): 01 bản chính;

- Quyết định hoặc văn bản chấp thuận đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: 01 bản sao;

- Giấy tờ theo quy định của pháp luật đất đai chứng nhận diện tích đất ở hợp pháp của mình để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội: 01 bản sao.

d) Hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất của dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa

- Văn bản đề nghị miễn, giảm tiền sử dụng đất (trong đó ghi rõ: Diện tích đất được giao và lý do miễn, giảm sử dụng đất): 01 bản chính;

- Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc Quyết định chủ trương đầu tư (trừ trường hợp thuộc đối tượng không phải cấp các loại giấy tờ này theo pháp luật về đầu tư): 01 bản sao;

- Dự án đầu tư được phê duyệt theo quy định của pháp luật về đầu tư (trừ trường hợp thuộc đối tượng được cấp các loại giấy tờ Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc Quyết định chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư): 01 bản sao;

- Quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật: 01 bản sao;

- Quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: 01 bản sao.”

7. Sửa đổi khoản 5 Điều 14 như sau:

“5. Trường hợp căn cứ tính tiền sử dụng đất có thay đổi thì cơ quan thuế phải xác định lại tiền sử dụng đất phải nộp, thông báo cho người có nghĩa vụ thực hiện.

Trường hợp đang sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất nếu người sử dụng đất 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 sử dụng đất vào ngân sách nhà nước.

Trường hợp chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất nếu người sử dụng đất đề nghị điều chỉnh quy hoạch chi tiết làm phát sinh nghĩa vụ tài chính đất đai (nếu có) thì người sử dụng đất phải:

- Nộp đủ số tiền sử dụng đất xác định theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước khi được điều chỉnh cộng với tiền chậm nộp tương ứng theo quy định của pháp luật;

- Nộp bổ sung số tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất phải nộp theo quy hoạch trước khi điều chỉnh và theo quy hoạch sau khi điều chỉnh được xác định tại cùng một thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch (nếu có).”

8. Bổ sung Điều 14a, Điều 14b như sau:

“Điều 14a. Trình tự, thủ tục hoàn trả hoặc khấu trừ tiền sử dụng đất đã nộp hoặc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội

1. Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội nộp hồ sơ đề nghị hoàn trả hoặc khấu trừ tiền sử dụng đất đã nộp hoặc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả vào nghĩa vụ tài chính tại Sở Tài chính nơi thực hiện dự án.

2. Hồ sơ hoàn trả hoặc khấu trừ tiền sử dụng đất đã nộp hoặc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả khi thực hiện dự án nhà ở xã hội

a) Đối với dự án nhà ở xã hội đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 53 Luật nhà ở năm 2014

- Văn bản đề nghị hoàn trả hoặc khấu trừ: 01 bản chính;

- Quyết định hoặc văn bản chấp thuận đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: 01 bản sao.

- Hợp đồng hoặc giấy tờ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật tại thời điểm nhận chuyển nhượng: 01 bản sao;

- Giấy tờ, hóa đơn chứng minh số tiền đã nộp tiền vào ngân sách khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc giấy tờ, biên lai đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác mà diện tích đất đó được sử dụng để xây dựng nhà ở xã hội: 01 bản sao.

b) Đối với dự án nhà ở xã hội đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 53 Luật nhà ở năm 2014

- Văn bản đề nghị hoàn trả hoặc khấu trừ: 01 bản chính;

- Quyết định hoặc văn bản chấp thuận đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: 01 bản sao;

- Danh sách người lao động của doanh nghiệp, hợp tác xã được bố trí nhà ở có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật nhà ở: 01 bản sao;

- Hợp đồng hoặc giấy tờ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật tại thời điểm nhận chuyển nhượng: 01 bản sao;

- Giấy tờ, hóa đơn chứng minh số tiền đã nộp tiền vào ngân sách khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc giấy tờ, biên lai đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác mà diện tích đất đó được sử dụng để xây dựng nhà ở xã hội: 01 bản sao.

3. Thời gian giải quyết việc hoàn trả hoặc khấu trừ tiền sử dụng đất đã nộp hoặc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả.

a) Trong thời hạn tối đa 20 ngày kể từ ngày nhận được đủ hồ sơ hợp lệ của chủ đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều này; Sở Tài chính xác định, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc hoàn trả hoặc khấu trừ tiền sử dụng đất đã nộp hoặc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội;

b) Trong thời hạn tối đa 10 ngày kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản chấp thuận việc hoàn trả hoặc khấu trừ tiền sử dụng đất đã nộp hoặc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội, Sở Tài chính có văn bản gửi Cục thuế, kho bạc nhà nước của địa phương để thực hiện.

Điều 14b. Trình tự, thủ tục xác định tiền sử dụng đất phải nộp khi người được mua, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện bán, chuyển nhượng

1. Người mua, thuê mua nhà ở xã hội có nhu cầu bán lại nhà ở xã hội có văn bản và hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều này tại Văn phòng đăng ký đất đai.

2. Hồ sơ xác định tiền sử dụng đất phải nộp khi bán nhà ở xã hội gồm các giấy tờ sau:

a) Văn bản của người mua, thuê mua nhà ở xã hội đề nghị xác định tiền sử dụng đất phải nộp khi bán nhà ở xã hội: 01 bản chính.

b) Hợp đồng mua, bán nhà ở xã hội: 01 bản sao.

c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai (nếu có) hoặc các giấy tờ, hồ sơ khi mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội: 01 bản sao.

3. Văn phòng đăng ký đất đai lập Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai gửi cơ quan thuế quản lý thu trực tiếp kèm theo hồ sơ do người mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều này để xác định tiền sử dụng đất phải nộp khi bán, chuyển nhượng nhà ở xã hội.

Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất.

4. Trong thời hạn tối đa 20 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định của pháp luật về bán nhà ở xã hội. Việc ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất và thu nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật."

9. Sửa đổi khoản 2, khoản 3 Điều 15 như sau:

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

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

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

- Chứng từ và bảng kê thanh toán tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng: 01 bản chính.

3. Trường hợp dự án đầu tư được Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá có hình thức sử dụng đất hỗn hợp: Giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất và nhà đầu tư tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì việc khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được tính theo từng loại diện tích và được phân bổ đều tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng vào các phần diện tích đất tương ứng."

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

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

1. Sửa đổi điểm a khoản 4, khoản 5 và khoản 6 Điều 4 như sau:

"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 đối với trường hợp thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản; 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 các tỉnh còn lại.

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 đối với trường hợp thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản; 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 cho chu kỳ ổn định tiếp theo đối với thửa đất hoặc khu đất được Nhà nước cho thuê sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản 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;

c) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (không bao gồm trường hợp thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản);

d) 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.

Hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hàng năm. Thời điểm khảo sát để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện từ ngày 01 tháng 10 hàng năm. Các chi phí liên quan đến việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất để tính thu tiền thuê đất (bao gồm cả chi phí thuê tổ chức tư vấn trong trường hợp cần thiết) được chi từ ngân sách theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước. Việc lựa chọn tổ chức tư vấn khảo sát, xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Trường hợp tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất hoặc điều chỉnh đơn giá thuê đất mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa ban hành hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định thì áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất đã ban hành của năm trước đó để xác định số tiền thuê đất phải nộp và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm về việc thất thu ngân sách do chậm ban hành hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có).”

6. Trình tự, thủ tục xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất, thuê mặt nước

a) Trình tự, thủ tục xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất mà diện tích tính thu tiền thuê đất, thuê mặt nước 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 các tỉnh còn lại được thực hiện theo quy định của Chính phủ về giá đất và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có); trong đó giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định, chuyển cho Hội đồng thẩm định giá đất của địa phương do Sở Tài chính làm thường trực hội đồng tổ chức thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

b) Trình tự, thủ tục xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất mà diện tích tính thu tiền thuê đất, thuê mặt nước 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 các tỉnh còn lại được thực hiện như sau:

- Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai, cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển hồ sơ xác định giá khởi điểm tới cơ quan tài chính cùng cấp đề nghị xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất. Hồ sơ xác định giá khởi điểm gồm:

+ Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm của cơ quan tài nguyên và môi trường: 01 bản chính;

+ Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt: 01 bản sao;

+ Hồ sơ địa chính (thông tin diện tích, vị trí, mục đích sử dụng đất, hình thức thuê đất, thời hạn thuê đất, thuê mặt nước...): 01 bản sao.

- Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển đến, cơ quan tài chính xác định giá khởi điểm theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan nhà nước được phân cấp, ủy quyền) phê duyệt theo quy định.

Trường hợp chưa đủ cơ sở để xác định giá khởi điểm, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan tài chính phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan tài nguyên và môi trường đề nghị bổ sung. Sau khi nhận được đủ hồ sơ thì thời hạn hoàn thành là 10 ngày tính từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung.

- Căn cứ quyết định phê duyệt giá khởi điểm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đơn vị được giao nhiệm vụ đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức thực hiện đấu giá theo quy định của pháp luật.

Trình tự, thủ tục xác định lại giá khởi điểm thực hiện như quy định đối với việc xác định giá khởi điểm lần đầu.

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

2. Sửa đổi khoản 3 Điều 7 như sau:

"3. Nhà nước cho thuê mặt nước (mặt biển) đối với hoạt động thăm dò, khai thác dầu, khí. Các bên nhà thầu nộp tiền thuê mặt nước (mặt biển) theo quy định của pháp luật trừ trường hợp có cam kết riêng của Chính phủ Việt Nam với Chính phủ hoặc tổ chức nước ngoài theo các Hiệp định đã ký kết. Tiền thuê mặt biển được quy định như sau:

a) Đơn giá thuê mặt biển đối với hoạt động khai thác dầu, khí được áp dụng ở mức tối đa của khung giá thuê mặt nước quy định tại khoản 1 Điều này và được ổn định 05 năm theo quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định này hoặc theo các cam kết riêng của Chính phủ Việt Nam với Chính phủ (hoặc tổ chức nước ngoài) theo các Hiệp định đã ký kết. Diện tích để tính tiền thuê mặt biển là diện tích được giao để khai thác dầu, khí theo quy định của pháp luật;

b) Đơn giá tính thu tiền thuê mặt biển đối với hoạt động thăm dò bằng 50% đơn giá tính thu tiền thuê mặt biển đối với hoạt động khai thác dầu, khí. Việc thu tiền thuê mặt biển đối với hoạt động thăm dò được thực hiện trong thời gian thăm dò và tương ứng với phạm vi diện tích mặt biển từng lần thăm dò;

c) Thời điểm tính thu tiền thuê mặt nước (mặt biển) được tính từ thời điểm được giao mặt nước để thăm dò, khai thác dầu, khí."

3. Sửa đổi khoản 5, khoản 6 và bổ sung khoản 6a, khoản 7a, khoản 8a vào Điều 12 như sau:

"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.

Trường hợp thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai đang sử dụng nhà, đất tại công trình xây dựng có mục đích sử dụng

hỗn hợp thuộc sở hữu nhà nước hoặc có phần diện tích thuộc quyền quản lý của Nhà nước mà không tách riêng được phần diện tích đất sử dụng cho từng đối tượng đang sử dụng thì số tiền thuê đất mà đối tượng thuê đất phải nộp được xác định theo hệ số phân bổ trên cơ sở diện tích sàn sử dụng.

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.

Trường hợp chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về nộp tiền thuê đất nếu người sử dụng đất đề nghị điều chỉnh quy hoạch chi tiết làm phát sinh nghĩa vụ tài chính đất đai (nếu có) thì người sử dụng đất phải:

- Nộp đủ số tiền thuê đất xác định theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước khi được điều chỉnh cộng với tiền chậm nộp tương ứng theo quy định của pháp luật.

- Nộp bổ sung tiền thuê đất được xác định bằng chênh lệch giữa tiền thuê đất phải nộp theo quy hoạch trước khi điều chỉnh và theo quy hoạch sau khi điều chỉnh được xác định tại cùng một thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch (nếu có).

6a. Trường hợp người sử dụng đất đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà thửa đất hoặc khu đất có diện tích tính thu tiền thuê 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 các tỉnh còn lại khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch xây dựng chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trên diện tích đất đang thuê (nhưng không chuyển mục đích sử dụng đất) mà có hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao của công trình) cao hơn hệ số sử dụng đất theo quy hoạch hiện trạng trước khi thực hiện dự án thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất để tính thu tiền thuê đất.

7a. Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất được miễn tiền thuê đất cho cả thời gian thuê có sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích đất, một phần hoặc toàn bộ diện tích nhà, công trình

xây dựng vào mục đích sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, cho thuê, liên doanh, liên kết theo quy định của pháp luật quản lý, sử dụng tài sản nhà nước thì phải nộp tiền thuê đất như sau:

a) Trường hợp sử dụng toàn bộ diện tích đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, tài sản gắn liền với đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh dịch vụ, cho thuê, liên doanh, liên kết thì tiền thuê đất được xác định như đối với trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất sản xuất kinh doanh;

b) Trường hợp sử dụng một phần diện tích đất hoặc tài sản gắn liền với đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh dịch vụ, cho thuê, liên doanh, liên kết thì số tiền thuê đất phải nộp được xác định trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành và tỷ lệ phần trăm (%) diện tích đất hoặc diện tích nhà, công trình xây dựng (sàn sử dụng) sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh dịch vụ, cho thuê, liên doanh, liên kết;

c) Trường hợp quy định tại điểm b khoản này không tách riêng được diện tích phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, cho thuê, liên doanh, liên kết thì số tiền thuê đất phải nộp được xác định theo hệ số phân bổ. Hệ số phân bổ được xác định bằng tỷ lệ giữa doanh thu từ hoạt động sản xuất, kinh doanh dịch vụ, cho thuê, liên doanh, liên kết với tổng dự toán thu của đơn vị sự nghiệp công lập được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật.

8a. Tổ chức, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh tự nguyện trả lại đất do không còn nhu cầu sử dụng nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm ban hành quyết định thu hồi đất thì không phải nộp tiền thuê đất từ thời điểm có văn bản đề nghị trả lại đất đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Tổ chức, cá nhân phải nộp đầy đủ nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất (bao gồm tiền chậm nộp nếu có) tính đến thời điểm có văn bản đề nghị tự nguyện trả lại đất theo quy định của pháp luật đất đai.”

4. Sửa đổi khoản 2, bổ sung khoản 3a vào Điều 13 như sau:

“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.

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

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

- Chứng từ và bảng kê thanh toán tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng: 01 bản chính.

3a. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất, thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng và cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định của pháp luật nhưng không cân đối được ngân sách nhà nước để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Sở Tài chính báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc người thuê đất tự nguyện trả trước tiền thuê đất tương ứng với số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Cơ quan thuế thực hiện quy đổi số tiền này ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm và thông báo cho người thuê đất; mức trừ không vượt quá số tiền thuê đất phải nộp."

5. Sửa đổi khoản 2 Điều 17 như sau:

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

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

6. Sửa đổi khoản 7 và bổ sung khoản 9, khoản 10 vào Điều 18 như sau:

"7. Trường hợp các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê đất có nguyên nhân từ phía người sử dụng đất hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định cho

thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc bị thu hồi đất theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật đất đai thì phải thực hiện hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền thuê đất đã được miễn, giảm. Việc thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn, giảm thực hiện như sau:

a) Số tiền thuê đất được miễn, giảm phải thực hiện thu hồi được xác định theo giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tính tại thời điểm có quyết định miễn, giảm tiền thuê đất và cộng thêm tiền chậm nộp tính trên số tiền phải thu hồi theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ. Người sử dụng đất không phải hoàn trả số tiền được miễn, giảm theo địa bàn ưu đãi đầu tư;

b) Thời gian tính tiền chậm nộp quy định tại điểm a khoản này tính từ thời điểm cơ quan thuế ban hành quyết định miễn, giảm tiền thuê đất đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn, giảm;

c) Cục Thuế xác định, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn, giảm đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài;

d) Chi cục Thuế xác định, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn, giảm đối với hộ gia đình, cá nhân;

đ) Cơ quan thuế ban hành Quyết định thu hồi Quyết định đã miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

9. 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 số tiền thuê đất phải nộp một lần cho thời gian thuê đất còn lại được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm người sử dụng đất có văn bản đề nghị được nộp tiền thuê đất. Người sử dụng đất có quyền về đất đai tương ứng với thời gian thuê đất còn lại như đối với trường hợp không được miễn tiền thuê đất.

10. Trường hợp người đang thuê đất không thuộc đối tượng được ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất hoặc thuộc đối tượng được ưu đãi miễn, giảm nhưng đã hết thời gian ưu đãi khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thuộc đối tượng được ưu đãi miễn, giảm tiền

thuê đất mà thời gian thuê đất của loại đất sau chuyển mục đích từ 50 năm trở lên tính từ thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất trở đi thì được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định."

7. Sửa đổi Điều 21 như sau:

"Điều 21. Trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Người thuê đất nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất tại cơ quan thuế quản lý thu trực tiếp hoặc tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính về đất đai quy định tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Trường hợp nộp hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính về đất đai thì việc luân chuyển hồ sơ cho cơ quan thuế theo quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất.

2. Căn cứ vào hồ sơ quy định tại khoản 3 Điều này, cơ quan thuế xác định và quyết định số tiền thuê đất, thuê mặt nước được miễn, giảm; cụ thể:

a) Cục trưởng Cục thuế ban hành quyết định 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 miễn, giảm đối với hộ gia đình, cá nhân thuê đất.

3. Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất

a) Hồ sơ miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản

- Văn bản đề nghị miễn tiền thuê đất (trong đó ghi rõ: Diện tích đất thuê, thời hạn thuê đất; lý do miễn và thời gian miễn tiền thuê đất): 01 bản chính;

- Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc Quyết định chủ trương đầu tư (trừ trường hợp thuộc đối tượng không phải cấp các loại giấy tờ này theo pháp luật về đầu tư): 01 bản sao;

- Dự án đầu tư được phê duyệt theo quy định của pháp luật về đầu tư (trừ trường hợp thuộc đối tượng được cấp các loại giấy tờ Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc Quyết định chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư): 01 bản sao;

- Quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật: 01 bản sao.

- Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: 01 bản sao.

b) Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định pháp luật về đầu tư

- Văn bản đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất (trong đó ghi rõ: Diện tích đất thuê, thời hạn thuê đất; lý do miễn, giảm và thời gian miễn, giảm tiền thuê đất): 01 bản chính;

- Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc Quyết định chủ trương đầu tư (trừ trường hợp thuộc đối tượng không phải cấp các loại giấy tờ này theo pháp luật về đầu tư và trường hợp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất nay chuyển sang thuê đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất nay thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất): 01 bản sao;

- Dự án đầu tư được phê duyệt theo quy định của pháp luật về đầu tư (trừ trường hợp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất nay chuyển sang thuê đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất nay thuộc đối tượng được được miễn, giảm tiền thuê đất): 01 bản sao;

- Quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật: 01 bản sao.

- Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: 01 bản sao;

Trường hợp dự án được cấp Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc Quyết định chủ trương đầu tư thì thành phần hồ sơ không cần phải có Dự án đầu tư được phê duyệt theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp quy định tại điểm c, điểm d khoản 2 Điều 15 Luật đầu tư).

c) Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất đối với các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d khoản 1 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP)

- Văn bản đề nghị được miễn, giảm tiền thuê đất (trong đó ghi rõ: Diện tích đất thuê, thời hạn thuê đất; lý do miễn, giảm và thời gian miễn, giảm tiền thuê đất): 01 bản chính;

- Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: 01 bản sao;

- Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất: 01 bản sao.

d) Hồ sơ miễn tiền thuê đất trong thời gian tạm ngừng hoạt động trong các trường hợp bất khả kháng theo quy định tại khoản 1 Điều 47 Luật đầu tư năm 2014

- Văn bản đề nghị được miễn tiền thuê đất trong thời gian tạm ngừng hoạt động: 01 bản chính;

- Văn bản xác nhận của cơ quan đăng ký đầu tư về thời gian tạm ngừng hoạt động của dự án hoặc văn bản xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: 01 bản chính;

- Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: 01 bản sao.

đ) Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất đối với trường hợp chủ đầu tư thực hiện dự án xây dựng nhà ở cho công nhân thuê trên đất thuê lại của doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp

- Văn bản của doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng đề nghị được miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất cho nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất để thực hiện Dự án xây dựng nhà ở cho công nhân: 01 bản chính;

- Văn bản của nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng đề nghị được miễn tiền thuê đất để thực hiện Dự án xây dựng nhà ở cho công nhân: 01 bản chính;

- Dự án xây dựng nhà ở cho công nhân được lập, thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật đầu tư, nhà ở: 01 bản sao;

- Quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân theo quy định của pháp luật: 01 bản sao;

- Hợp đồng thuê lại đất giữa chủ đầu tư thực hiện dự án xây dựng nhà ở cho công nhân và doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp: 01 bản sao.

e) Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất đối với đất xây dựng cơ sở nghiên cứu khoa học

- Văn bản đề nghị được miễn, giảm tiền thuê đất (trong đó ghi rõ: 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): 01 bản chính;

- Giấy chứng nhận doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp khoa học và công nghệ, tổ chức khoa học và công nghệ: 01 bản sao;

- Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: 01 bản sao.

4. Thời gian người thuê đất nộp hồ sơ đề nghị được miễn, giảm tiền thuê đất được quy định cụ thể như sau:

a) Trường hợp miễn, giảm tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản và theo quy định của pháp luật về đầu tư (trừ trường hợp quy định tại điểm c, điểm d

khoản 2 Điều 15 Luật đầu tư) là không quá 20 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký quyết định cho thuê đất;

b) Trường hợp miễn, giảm tiền thuê đất quy định tại các điểm a, b, c, d khoản 1 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP) thì người thuê đất phải nộp hồ sơ trong thời hạn tối đa là không quá 30 ngày kể từ thời điểm phải chuyển sang thuê đất hoặc thời điểm bắt đầu được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc thời điểm quy định khác của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ có hiệu lực.

5. Thời gian cơ quan thuế ban hành quyết định miễn, giảm tiền thuê đất hoặc thông báo không được miễn, giảm tiền thuê đất do không đủ điều kiện theo quy định của pháp luật

a) Không quá 20 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ miễn, giảm tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản;

b) Không quá 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ miễn, giảm tiền thuê đất đối với các trường được ưu đãi theo quy định của pháp luật về đầu tư (trừ trường hợp quy định tại điểm c, điểm d khoản 2 Điều 15 Luật đầu tư) và các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d khoản 1 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP);

c) Không quá 20 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ miễn, giảm tiền thuê đất đối với trường hợp được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại điểm c, điểm d khoản 2 Điều 15 Luật đầu tư;

d) Không quá 20 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ miễn tiền thuê đất trong thời gian tạm ngừng hoạt động theo quy định tại khoản 1 Điều 47 Luật đầu tư. Cơ quan thuế phối hợp với cơ quan đăng ký đầu tư và các cơ quan khác (trong trường hợp cần thiết) thực hiện kiểm tra thực tế, xác định cụ thể thời gian tạm ngừng hoạt động và ban hành quyết định miễn tiền thuê đất theo quy định;

đ) Không quá 20 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ miễn tiền thuê đất đối với trường hợp chủ đầu tư thực hiện Dự án xây dựng nhà ở cho công nhân thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp của doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

6. Xác định thời gian xây dựng cơ bản được miễn tiền thuê đất

a) Căn cứ hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, cơ quan thuế phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định thời gian xây dựng cơ bản và ban hành Quyết định

miễn tiền thuê đất đối với từng dự án đầu tư nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất.

Trường hợp Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc Quyết định chủ trương đầu tư của cấp có thẩm quyền đã cấp lần đầu theo quy định của pháp luật có ghi thời gian xây dựng cơ bản (tiến độ thực hiện dự án) thì cơ quan thuế căn cứ vào Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ban hành quyết định miễn tiền thuê đất đối với từng dự án nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất.

b) Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất không đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản thì thời gian miễn tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đầu tư tính từ thời điểm có quyết định cho thuê đất. Trường hợp chậm nộp hồ sơ miễn tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này thì chỉ được miễn tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại (nếu có) tính từ thời điểm cơ quan thuế nhận đủ hồ sơ theo quy định và không được miễn tiền thuê đất trong thời gian chậm nộp hồ sơ.

7. Xác định số tiền thuê đất được miễn, giảm theo quy định của pháp luật đầu tư để ghi vào Quyết định miễn, giảm tiền thuê đất

a) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm:

- Trường hợp tại thời điểm nộp hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất đã có giá đất tính thu tiền thuê đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định theo quy định của pháp luật thì số tiền thuê đất được miễn, giảm xác định theo giá đất tính thu tiền thuê đất.

- Trường hợp tại thời điểm nộp hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa xác định được giá đất tính thu tiền thuê đất theo quy định thì số tiền thuê đất được miễn, giảm xác định theo giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

- Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được giảm 50% tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất hoặc cho một số năm thì số tiền được giảm ghi trên Quyết định giảm tiền thuê đất là số tiền xác định trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất tại thời điểm ban hành Quyết định và được điều chỉnh tương ứng khi điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định.

b) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê:

- Trường hợp được miễn toàn bộ tiền thuê đất cho cả thời gian thuê thì số tiền thuê đất được miễn ghi tại Quyết định miễn tiền thuê đất được xác định theo quy định tại điểm a khoản này.

- Trường hợp giá đất tính thu tiền thuê đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất và được miễn tiền thuê đất trong một số năm nhưng tại thời điểm người thuê đất nộp hồ sơ miễn tiền thuê đất cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa xác định được giá đất tính thu tiền thuê đất theo quy định thì số tiền thuê đất được miễn ghi vào Quyết định miễn tiền thuê đất được xác định như sau:

$$\text{Số tiền thuê đất được miễn} = \frac{\text{Giá đất tại Bảng giá đất (x) Hệ số điều chỉnh giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất}} \times \text{Số năm được miễn tiền thuê đất (bao gồm cả miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản)} \times \text{Diện tích tính thu tiền thuê đất}$$

- Trường hợp giá đất tính thu tiền thuê đất được xác định theo phương pháp so sánh trực tiếp, thu nhập, chiết trừ, thặng dư và được miễn tiền thuê đất trong một số năm nhưng tại thời điểm người thuê đất nộp hồ sơ miễn tiền thuê đất cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa xác định được giá đất tính thu tiền thuê đất theo quy định thì cơ quan thuế chuyển thông tin về thời gian được miễn tiền thuê đất đến cơ quan tài nguyên môi trường để xác định giá đất tính thu tiền thuê đất một lần tương ứng với thời gian phải nộp tiền thuê đất. Số tiền thuê đất được miễn ghi vào Quyết định miễn tiền thuê đất được xác định như sau:

$$\text{Số tiền thuê đất được miễn} = \frac{\text{Giá đất tại Bảng giá đất (x) Hệ số điều chỉnh giá đất}}{\text{Thời gian phải nộp tiền thuê đất}} \times \text{Số năm được miễn tiền thuê đất (bao gồm cả miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản)} \times \text{Diện tích tính thu tiền thuê đất}$$

Thời gian phải nộp tiền thuê đất bằng thời gian thuê đất trừ (-) thời gian được miễn tiền thuê đất (bao gồm cả miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản).

- Trường hợp được miễn tiền thuê đất trong một số năm mà tại thời điểm người thuê đất nộp hồ sơ miễn tiền thuê đất cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã

xác định được giá đất tính thu tiền thuê đất cho cả thời gian thuê theo quy định (chưa tính đến yếu tố thời gian thuê đất được miễn) thì số tiền thuê đất được miễn để trừ vào số tiền thuê đất phải nộp (đã được xác định) và ghi vào Quyết định miễn tiền thuê đất được xác định như sau:

$$\text{Số tiền thuê đất được miễn} = \frac{\text{Giá đất tính thu tiền thuê đất}}{\text{Thời hạn thuê đất}} \times \text{Số năm được miễn tiền thuê đất (bao gồm cả miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản)} \times \text{Diện tích tính thu tiền thuê đất}$$

8. Sửa đổi, bổ sung khoản 3, bổ sung khoản 5avào Điều 24 như sau:

"3. Việc nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước đối với trường hợp thuê đất, thuê mặt nước trả tiền thuê hàng năm được chia làm 2 kỳ: Kỳ thứ nhất nộp tối thiểu 50% trước ngày 31 tháng 5; kỳ thứ hai nộp hết số tiền còn lại trước ngày 31 tháng 10 hàng năm. Trường hợp thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp của năm đầu tiên từ ngày 31 tháng 10 đến hết ngày 31 tháng 12 của năm thì cơ quan thuế ra thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước cho thời gian còn lại của năm và thời hạn nộp tiền của năm đầu tiên là 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo. Quá thời hạn nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước của mỗi kỳ nộp tiền ghi trên Thông báo của cơ quan thuế, người thuê đất, thuê mặt nước phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế."

"5a. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước trước ngày 15 tháng 7 năm 2014, thuộc đối tượng nộp truy thu tiền thuê đất, thuê mặt nước cho thời gian đã sử dụng đất

a) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo truy thu 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 truy thu;

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 truy thu 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."

9. Bổ sung khoản 5, khoản 6, khoản 7, khoản 8 vào Điều 32 như sau:

"5. Trường hợp doanh nghiệp nhà nước đã chính thức chuyển thành công ty cổ phần trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng thuộc đối tượng 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 tại điểm b khoản 4 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP thì thực hiện xử lý như sau:

a) Trường hợp tại thời điểm cơ quan thuế thông báo truy thu số tiền thuê đất phải nộp của doanh nghiệp nhà nước theo quy định mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa quyết toán bàn giao vốn, tài sản cho công ty cổ phần thì công ty cổ phần có trách nhiệm nộp tiền thuê đất phải truy thu vào ngân sách nhà nước. Số tiền thuê đất mà công ty cổ phần nộp được xử lý theo quy định về quyết toán bàn giao vốn, tài sản cho công ty cổ phần theo quy định;

b) Trường hợp tại thời điểm cơ quan thuế thông báo truy thu số tiền thuê đất phải nộp theo quy định mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã thực hiện quyết toán bàn giao vốn, tài sản cho công ty cổ phần theo quy định của pháp luật về cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước thì công ty cổ phần không phải nộp số tiền thuê đất phải truy thu của doanh nghiệp nhà nước theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP đến thời điểm chính thức chuyển sang công ty cổ phần.

6. Đối với các trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đang trong chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất nếu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh giảm mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, hệ số điều chỉnh giá đất để hỗ trợ, giải quyết khó khăn doanh nghiệp thì được áp dụng mức tỷ lệ phần trăm (%), hệ số điều chỉnh giá đất sau khi điều chỉnh kể từ ngày Quyết định của Ủy ban dân dân cấp tỉnh có hiệu lực thi hành và cho thời gian còn lại của chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất. Khi hết chu kỳ ổn định, thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm điều chỉnh.

7. Xử lý tiền thuê mặt nước (mặt biển) đối với các Hợp đồng thăm dò, khai thác dầu, khí đang còn hiệu lực đã ký kết trước ngày 01 tháng 7 năm 2017 quy định như sau:

a) Đối với các Hợp đồng đã có thỏa thuận phải trả tiền thuê mặt biển thì nhà thầu phải nộp theo Hợp đồng đã ký. Trường hợp Hợp đồng dầu, khí có quy định

Tập đoàn Dầu khí Việt Nam (PVN) có trách nhiệm hoàn trả nhà thầu các khoản được thanh toán từ tài khoản nhà thầu cho các khoản thuế, các khoản phải nộp bắt buộc (trong đó có tiền thuê mặt biển) thì PVN nộp tiền thuê mặt biển hoặc hoàn trả cho nhà thầu số tiền thuê mặt biển mà nhà thầu đã nộp;

b) Đối với các Hợp đồng dầu, khí quy định nhà thầu được miễn mọi khoản thuế, khoản phải nộp khác (dưới bất kỳ tên gọi nào) hoặc tiền thuê mặt biển không nằm trong danh mục các nghĩa vụ tài chính mà nhà thầu phải thực hiện theo quy định của pháp luật về dầu, khí thì nhà thầu không phải nộp tiền thuê mặt biển;

c) Đối với các Hợp đồng đã ký theo Hợp đồng mẫu của Nghị định số 33/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ thì các bên nhà thầu không phải nộp tiền thuê mặt biển. Khi hết hạn Hợp đồng và tiếp tục gia hạn theo quy định của pháp luật dầu khí thì nhà thầu phải nộp tiền thuê mặt biển theo quy định tại thời điểm được gia hạn.

8. Trường hợp nhà đầu tư đã chi trả tiền đền bù, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (bao gồm cả trường hợp tự thỏa thuận bồi thường hoặc tự nhận chuyển nhượng) theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và được Nhà nước cho thuê đất sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được trừ số tiền bồi thường về đất, hỗ trợ về đất theo phương án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc giá trị quyền sử dụng đất theo mục đích đất nhận chuyển nhượng hợp pháp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và phê duyệt (đối với trường hợp tự thỏa thuận bồi thường, tự nhận chuyển nhượng) tại thời điểm tự thỏa thuận, tự nhận chuyển nhượng (phân bổ cho thời gian thuê đất còn lại tương ứng với phần diện tích có thu tiền thuê đất và chưa được hạch toán vào chi phí sản xuất kinh doanh) vào tiền thuê đất phải nộp và không vượt quá số tiền thuê đất phải nộp. Số tiền được trừ vào tiền thuê phải nộp được quy đổi ra thời gian đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm. Đơn giá thuê đất để thực hiện quy đổi áp dụng theo chính sách và giá đất tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2016.”

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

Điều 4. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2018.

2. Bãi bỏ Điều 7.9 Mẫu Hợp đồng ban hành kèm theo Nghị định số 33/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ.

3. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Nguyễn Xuân Phúc