|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **CHÍNH PHỦ** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** | |
| Số: /2025/NĐ-CP  **Dự thảo 03** | | *Hà Nội, ngày tháng năm 2025* |
|  | |  |

**NGHỊ ĐỊNH**

**Quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 18 tháng 02 năm 2025;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;*

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

*Căn cứ Nghị quyết số …./NQ-UBTVQH15 ngày / /2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc đồng ý các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024;*

*Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính;*

*Chính phủ ban hành Nghị định quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai.*

# Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định về các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024.

2. Quy định việc giảm tiền thuê đất phải nộp của năm 2025.

# Điều 2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan nhà nước, người sử dụng đất và các đối tượng khác liên quan đến việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.

**Điều 3. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**

1. Nguyên tắc, trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

a) Nguyên tắc miễn, giảm.

a1) Nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các trường hợp quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định tại Điều 157 Luật Đất đai, Điều 17, Điều 38 Nghị định số [103/2024/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-45-2014-nd-cp-thu-tien-su-dung-dat-234574.aspx) ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ và quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này.

a2) Việc miễn, giảm tiền thuê đất đối với 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 thực hiện theo điều ước đã cam kết hoặc theo nguyên tắc có đi có lại.

b) Trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các trường hợp quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định tại Điều 18, 19, 21, 39, 40 và 41 Nghị định số [103/2024/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-45-2014-nd-cp-thu-tien-su-dung-dat-234574.aspx) ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ và quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này.

2. Miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được giao trong hạn mức giao đất ở trong các trường hợp sau:

a) Giao đất ở tái định cư hoặc giao đất cho các hộ gia đình, cá nhân trong các cụm, tuyến dân cư vùng ngập lũ theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh, bổ sung đối tượng và cơ chế vay vốn xây dựng nhà ở thuộc chương trình xây dựng cụm, tuyến dân cư và nhà ở vùng thường xuyên ngập lũ đồng bằng sông Cửu Long.

Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất thì trong thời hạn 10 (mười) năm kể từ ngày bàn giao đất, nhà để ở, hộ gia đình, cá nhân không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau 10 (mười) năm hộ gia đình, cá nhân có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất; khi chuyển nhượng phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo quy định tại thời điểm chuyển nhượng.

b) Giao đất cho các hộ dân làng chài, dân sống trên sông nước, đầm phá di chuyển đến định cư tại các khu, điểm tái định cư theo quy hoạch, kế hoạch và dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Miễn, giảm tiền thuê đất:

a) Miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê đối với trường hợp sử dụng đất để xây dựng trụ sở ngân hàng chính sách xã hội (bao gồm: hội sở/trụ sở chính, sở giao dịch, trung tâm đào tạo, cơ sở đào tạo, trung tâm công nghệ thông tin, chi nhánh, phòng giao dịch); trụ sở ngân hàng phát triển Việt Nam (bao gồm: hội sở/trụ sở chính, sở giao dịch, trung tâm đào tạo, cơ sở đào tạo, trung tâm công nghệ thông tin, chi nhánh, phòng giao dịch); trụ sở các quỹ tài chính ngoài ngân sách hoạt động không vì mục tiêu lợi nhuận theo quy định của pháp luật; đất để xây dựng điểm Bưu điện – Văn hóa xã; đất để xây dựng cơ sở nghiên cứu khoa học của doanh nghiệp khoa học và công nghệ nếu đáp ứng được các điều kiện theo quy định của pháp luật về khoa học và công nghệ 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; đất thuộc các đơn vị hoạt động trong lĩnh vực công nghiệp công nghệ số gồm: Viện, Trung tâm đổi mới sáng tạo, nghiên cứu và phát triển công nghệ số; đất thuộc dự án sản xuất sản phẩm công nghệ số trọng điểm, sản phẩm phần mềm, chip bán dẫn, trí tuệ nhân tạo; đất để xây dựng Khu công nghệ số tập trung; Trung tâm đổi mới sáng tạo Quốc gia.

b) Miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê đối với diện tích nhà, đất phục vụ đối ngoại, ngoại giao giao cho đơn vị được giao nhiệm vụ trực tiếp quản lý nhà, đất phục vụ đối ngoại, ngoại giao để sử dụng theo hình thức hỗ tương, giao sử dụng nhà, đất không phải trả tiền và cho các tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, văn phòng nước ngoài thuê theo chính sách ưu đãi đặc biệt của Nhà nước theo quyết định của cấp có thẩm quyền mà lựa chọn thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 30 Luật Đất đai năm 2024.

c) Miễn, giảm tiền thuê đất đối với doanh nghiệp có dự án đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn theo quy định của Chính phủ về cơ chế, chính sách khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn.

d) Miễn, giảm tiền thuê đất đối với trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối mà bị thiên tai, hỏa hoạn, cụ thể như sau:

d1) Trường hợp thiệt hại dưới 40% sản lượng, được xét giảm tiền thuê đất theo tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % thiệt hại đối với năm bị thiệt hại.

d2) Trường hợp thiệt hại từ 40% trở lên thì được miễn tiền thuê đối với năm bị thiệt hại.

Tỷ lệ % sản lượng thiệt hại được căn cứ theo sản lượng thu hoạch của vụ thu hoạch trong điều kiện sản xuất bình thường của vụ sản xuất liền kề trước đó hoặc của vụ thu hoạch gần nhất sản xuất trong điều kiện bình thường trước đó; tỷ lệ này do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định trong văn bản xác định thiệt hại theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

d3) Căn cứ hồ sơ đề nghị giảm tiền thuê đất của người sử dụng đất, cơ quan thuế phối hợp với cơ quan nông nghiệp và môi trường, cơ quan đăng ký đầu tư, cơ quan tài chính và các cơ quan liên quan (trong trường hợp cần thiết) thực hiện kiểm tra, xác định cụ thể Tỷ lệ % sản lượng thiệt hại để làm cơ sở miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tiết d1, d2 tại điểm này.

đ) Giảm tiền thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh (trừ dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối) nhưng phải tạm ngừng hoạt động để khắc phục hậu quả do bị thiên tai, hỏa hoạn hoặc do các nguyên nhân bất khả kháng quy định tại khoản 1 Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ, cụ thể như sau:

đ1) Thời gian được giảm tiền thuê đất là thời gian tạm ngừng hoạt động sản xuất, kinh doanh theo xác nhận của cơ quan đăng ký đầu tư hoặc cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

đ2) Số tiền thuê đất được giảm được xác định bằng 50% số tiền thuê đất phải nộp hằng năm tương ứng với trường hợp không bị ngừng hoạt động do bị thiên tai, hỏa hoạn hoặc do các nguyên nhân bất khả kháng tương ứng với thời gian tạm ngừng hoạt động sản xuất, kinh doanh.

đ3) Căn cứ hồ sơ đề nghị giảm tiền thuê đất của người sử dụng đất, cơ quan thuế phối hợp với cơ quan đăng ký đầu tư, cơ quan tài chính, cơ quan nông nghiệp và môi trường và các cơ quan liên quan (trong trường hợp cần thiết) thực hiện kiểm tra, xác định cụ thể thời gian tạm ngừng hoạt động, số tiền thuê đất phải nộp nếu không bị ngừng hoạt động và ban hành quyết định giảm tiền thuê đất theo thẩm quyền quy định tại Điều 41 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

Quyết định về việc giảm tiền thuê đất thực hiện theo Mẫu số 02 tại Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

e) Miễn, giảm tiền thuê đất đối với các tổ chức (bao gồm: Doanh nghiệp, doanh nghiệp nhà nước, Ban quản lý rừng đặc dụng, Ban quản lý rừng phòng hộ; Hợp tác xã, Liên hiệp hợp tác xã); các trung tâm do Nhà nước thành lập (đơn vị sự nghiệp công lập) hoạt động trong lĩnh vực nông, lâm, thủy sản được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (sau đây gọi chung là tổ chức, đơn vị sử dụng lao động) có sử dụng lao động là người dân tộc thiểu số cư trú hợp pháp trên địa bàn các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và các huyện được hưởng chính sách hỗ trợ theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ tổ chức, đơn vị sử dụng lao động là người dân tộc thiểu số tại khu vực miền núi, vùng đặc biệt khó khăn được thực hiện theo các quy định sau đây:

e1) Lao động có mặt làm việc thường xuyên là lao động đang làm việc theo bảng chấm công của tổ chức, đơn vị (không bao gồm lao động làm việc không trọn thời gian và lao động có hợp đồng lao động dưới 12 tháng) và lao động làm việc theo hợp đồng giao nhận khoán (một hợp đồng giao nhận khoán được thay thế một hợp đồng lao động và hợp đồng giao nhận khoán phải có thời hạn thực hiện hợp đồng từ đủ 12 tháng trở lên).

e2) Người dân tộc thiểu số tại hợp đồng giao nhận khoán là người trực tiếp ký hợp đồng giao nhận khoán với tổ chức, đơn vị sử dụng lao động.

e3) Mức tỷ lệ (%) sử dụng lao động là người dân tộc thiểu số để làm căn cứ miễn, giảm tiền thuê đất được xác định theo công thức sau:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Tỷ lệ (%) sử dụng lao động là người dân tộc thiểu số |  | Số lao động là người dân tộc thiểu số bình quân năm |  | 100 |
| = |  | x |
|  | Số lao động có mặt làm việc thường xuyên bình quân năm |  |

Trong đó:

*- Số lao động là người dân tộc thiểu số bình quân năm được xác định bằng tổng số lao động là người dân tộc thiểu số có hợp đồng lao động hoặc hợp đồng giao nhận khoán từ đủ 12 tháng trở lên, làm việc trong lĩnh vực nông, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản trong 12 tháng của năm trước liền kề năm lập dự toán chia cho 12.*

*- Số lao động có mặt làm việc thường xuyên bình quân năm được xác định bằng tổng số lao động có mặt làm việc thường xuyên trong lĩnh vực nông, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản trong 12 tháng của năm trước liền kề năm lập dự toán chia cho 12.*

*Trường hợp tổ chức, đơn vị mới bắt đầu hoạt động thì số tháng trong năm được tính theo số tháng hoạt động trong năm.*

e4) Giảm 50% tiền thuê đất trong năm đối với tổ chức, đơn vị sử dụng lao động có mức tỷ lệ (%) sử dụng lao động là người dân tộc thiểu số được xác định theo quy định tại tiết e3 điểm e khoản này từ 30% đến dưới 50%.

e5) Miễn tiền thuê đất trong năm đối với đơn vị sử dụng lao động có mức tỷ lệ (%) sử dụng lao động là người dân tộc thiểu số được xác định theo quy định tại tiết e3 điểm e khoản này từ 50% trở lên.

e6) Người sử dụng đất phải nộp cho cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và môi trường văn bản đăng ký số lượng sử dụng lao động là người dân tộc thiểu số trước ngày 01 tháng 10 hàng năm để được miễn, giảm tiền thuê đất cho năm tiếp theo theo quy định tại điểm này. Cơ quan nông nghiệp và môi trường có trách nhiệm kiểm tra số lượng lao động là người dân tộc thiểu số dựa trên báo cáo hằng năm của đơn vị; xử lý kịp thời khi số lượng lao động là người dân tộc thiểu số không đạt điều kiện được miễn, giảm.

e7) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện kiểm tra và xác định người sử dụng đất không sử dụng đối tượng lao động là người dân tộc thiểu số hoặc mức tỷ lệ (%) sử dụng lao động là người dân tộc thiểu số không đủ điều kiện như mức đã được miễn, giảm tiền thuê đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất đã được miễn, giảm theo chính sách và giá đất tại thời điểm tính tiền thuê đất của năm được miễn tiền thuê đất và tiền chậm nộp tính trên số tiền thuê đất được miễn, giảm theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

g) Miễn, giảm tiền thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh có sử dụng lao động là người khuyết tật, cụ thể như sau:

g1) Miễn tiền thuê đất trong năm đối với đơn vị sử dụng lao động có mức tỷ lệ (%) sử dụng lao động là người khuyết tật được xác định theo nguyên tắc quy định tại tiết e1, e2 và e3 điểm e khoản này từ 70% trở lên.

g2) Giảm 50% tiền thuê đất trong năm đối với đơn vị sử dụng lao động có mức tỷ lệ (%) sử dụng lao động là người khuyết tật được xác định theo nguyên tắc quy định tại tiết e1, e2 và e3 điểm e khoản này từ 30% đến dưới 70%.

Việc xác định lao động là người khuyết tật thực hiện theo quy định của pháp luật về người khuyết tật.

g3) Người sử dụng đất phải nộp cho cơ quan thuế văn bản đăng ký số lượng sử dụng lao động là người khuyết tật trước ngày 01 tháng 10 hàng năm để được miễn, giảm tiền thuê đất cho năm tiếp theo theo quy định tại điểm này. Cơ quan nông nghiệp và môi trường có trách nhiệm kiểm tra số lượng lao động là người khuyết tật dựa trên báo cáo hằng năm của đơn vị; xử lý kịp thời khi số lượng lao động là người khuyết tật không đạt điều kiện được miễn, giảm.

g4) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện kiểm tra và xác định người sử dụng đất không sử dụng đối tượng lao động là người khuyết tật hoặc mức tỷ lệ (%) sử dụng lao động là người khuyết tật không đủ điều kiện như mức đã được miễn, giảm tiền thuê đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất đã được miễn, giảm theo chính sách và giá đất tại thời điểm tính tiền thuê đất của năm được miễn tiền thuê đất và tiền chậm nộp tính trên số tiền thuê đất được miễn, giảm theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

h) Miễn, giảm tiền thuê đất đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa có dự án xã hội hóa nhưng không thuộc dự án được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai và khoản 15 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

Căn cứ điều kiện thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định mức miễn, giảm tiền thuê đất cụ thể đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa (có dự án xã hội hóa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật nhưng không thuộc dự án được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai và được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án xã hội hóa mà nội dung dự án đã được phê duyệt đáp ứng danh mục các loại hình, quy mô, tiêu chuẩn về xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quyết định) theo nguyên tắc không cao hơn chế độ ưu đãi được ban hành theo quy định tại khoản 15 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ đối với cùng mục đích sử dụng đất, cụ thể như sau:

h1) Mức tối đa là miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất của dự án; mức tối thiểu bằng mức ưu đãi theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đầu tư. Người sử dụng đất không được tính tiền thuê đất được miễn vào giá thành sản phẩm, dịch vụ cung cấp cho xã hội.

h2) Trường hợp sau khi dự án hoàn thành, đưa vào hoạt động mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện kiểm tra và xác định cơ sở thực hiện xã hội hóa không đáp ứng quy định về tiêu chí, quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ theo các nội dung đã cam kết thì cơ sở thực hiện xã hội hóa phải nộp tiền thuê đất đã được miễn, giảm theo chính sách và giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất và tiền chậm nộp tính trên số tiền thuê đất được miễn, giảm theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

h3) Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương và loại hình dự án xã hội hóa, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cơ quan thuế chủ trì (đối với trường hợp giảm tiền thuê đất), cơ quan có chức năng quản lý đất đai chủ trì (đối với trường hợp miễn tiền thuê đất), phối hợp với cơ quan quản lý chuyên ngành về xã hội hóa và các cơ quan có liên quan thực hiện kiểm tra, xác định việc đáp ứng các tiêu chí, quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quyết định của cơ sở thực hiện xã hội hóa tại thời điểm dự án hoàn thành đưa vào hoạt động.

h4) Việc kiểm tra, xác định theo quy định tại tiết h2, tiết h3 điểm này được thực hiện như sau:

- Sau khi dự án hoàn thành đưa vào hoạt động, trong khoảng thời gian quy định tại danh mục các loại hình, tiêu chí, quy mô, tiêu chuẩn của từng lĩnh vực xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quyết định, cơ sở thực hiện xã hội hóa phải gửi văn bản đến cơ quan thuế (đối với trường hợp giảm tiền thuê đất), cơ quan có chức năng quản lý đất đai (đối với trường hợp miễn tiền thuê đất) để thông báo dự án đã hoàn thành đưa vào hoạt động kèm theo các hồ sơ, tài liệu có liên quan để xem xét ra quyết định giảm tiền thuê đất chính thức; kiểm tra xác định việc đáp ứng quy định về tiêu chí, quy mô, tiêu chuẩn theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ và để thống kê, tổng hợp các trường hợp được miễn tiền thuê đất theo quy định.

- Chậm nhất 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của cơ sở thực hiện xã hội hóa, cơ quan thuế (đối với trường hợp giảm tiền thuê đất), cơ quan có chức năng quản lý đất đai (đối với trường hợp miễn tiền thuê đất) phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện theo quy định tại tiết h3 Điểm này. Trường hợp cơ sở thực hiện xã hội hóa không đáp ứng các tiêu chí, quy mô, tiêu chuẩn do Thủ tướng Chính phủ quyết định thì các cơ quan trên có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xử lý theo quy định tại tiết h2 điểm này.

i) Miễn tiền thuê đất đối với đất không phải đất quốc phòng của đơn vị quân đội có chức năng cung cấp dịch vụ công theo mô hình đơn vị sự nghiệp công lập.

k) Giảm 50% tiền thuê đất đối với trường hợp tổ hợp tác, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã thuê đất để sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh.

l) Giảm 30% tiền sử dụng đất quốc phòng hằng năm đối với các trường hợp sử dụng đất quốc phòng kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế quy định tại khoản 2 Điều 201 Luật Đất đai năm 2024; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

**Điều 4. Giảm tiền thuê đất phải nộp năm 2025**

1. Giảm 30% tiền thuê đất phải nộp của năm 2025 đối với người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai đang được Nhà nước cho thuê đất dưới hình thức trả tiền thuê đất hằng năm (bao gồm cả trường hợp có và chưa có Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền).

Quy định tại Điều 4 Nghị định này áp dụng cho cả trường hợp người sử dụng đất không thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất hoặc hết thời hạn được miễn, giảm tiền thuê đất và trường hợp người sử dụng đất đang được giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan.

2. Mức giảm tiền thuê đất quy định tại khoản 1 Điều này được tính trên số tiền thuê đất phải nộp của năm 2025 được tính theo quy định của pháp luật về tiền thuê đất. Không thực hiện giảm trên số tiền thuê đất còn nợ của các năm trước năm 2025 và tiền chậm nộp (nếu có). Trường hợp người sử dụng đất đang được giảm tiền thuê đất theo quy định hoặc/và khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật về tiền thuê đất thì mức giảm tiền thuê đất quy định tại khoản 1 Điều này được tính trên số tiền thuê đất phải nộp (nếu có) sau khi đã được giảm hoặc/và khấu trừ theo quy định của pháp luật (trừ số tiền thuê đất được giảm của năm 2024 theo Nghị định số 87/2025/NĐ-CP ngày 11/4/2025 của Chính phủ).

3. Chủ đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp khi được Nhà nước giảm tiền thuê đất năm 2025 theo quy định tại Nghị định này thì phải phân bổ tổng số tiền thuê đất được giảm (số tuyệt đối) để giảm tương ứng tiền thuê đất cho người dân, doanh nghiệp thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp (phân bổ đều theo tỷ lệ diện tích đất thuê lại) theo quy định tại khoản 6 Điều 202 Luật Đất đai năm 2024.

4. Hồ sơ giảm tiền thuê đất

a) Giấy đề nghị giảm tiền thuê đất năm 2025 của người sử dụng đất theo Mẫu tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này (bản chính).

b) Người sử dụng đất chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác của thông tin và đề nghị giảm tiền thuê đất của mình, đảm bảo đúng đối tượng được giảm tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.

5. Trình tự, thủ tục giảm tiền thuê đất

a) Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị giảm tiền thuê đất (bằng các phương thức: Gửi trực tiếp, gửi qua dịch vụ bưu chính, gửi qua phương thức điện tử, gửi qua Cổng dịch vụ công trực tuyến hoặc gửi qua hình thức khác theo quy định của pháp luật về quản lý thuế) cho cơ quan thuế hoặc cơ quan khác theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về quản lý thuế kể từ thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành đến hết ngày … tháng … năm 2025. Không áp dụng giảm tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này đối với trường hợp người sử dụng đất nộp hồ sơ sau ngày … tháng … năm 2025.

b) Căn cứ hồ sơ giảm tiền thuê đất do người sử dụng đất nộp theo quy định khoản 1 Điều này; không quá 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định tại khoản 4 Điều này, cơ quan, người có thẩm quyền xác định số tiền thuê đất được giảm và ban hành Quyết định giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và pháp luật về quản lý thuế.

c) Trường hợp người sử dụng đất đã được cơ quan, người có thẩm quyền quyết định giảm tiền thuê đất theo quy định của Nghị định này nhưng sau đó cơ quan quản lý nhà nước phát hiện qua thanh tra, kiểm tra việc người sử dụng đất không thuộc trường hợp được giảm tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này thì người sử dụng đất phải hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền thuê đất đã được giảm và tiền chậm nộp tính trên số tiền được giảm theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

d) Trường hợp người sử dụng đất đã nộp tiền thuê đất của năm 2025 mà sau khi cơ quan, người có thẩm quyền xác định và quyết định giảm tiền thuê đất có phát sinh thừa tiền thuê đất thì được trừ số tiền đã nộp thừa vào tiền thuê đất của kỳ sau hoặc năm tiếp theo theo quy định của pháp luật về quản lý thuế và pháp luật khác có liên quan; trường hợp không còn kỳ phải nộp tiền thuê đất tiếp theo thì thực hiện bù trừ hoặc hoàn trả số tiền nộp thừa theo quy định của pháp luật về quản lý thuế và pháp luật khác có liên quan.

**Điều 5. Điều khoản chuyển tiếp**

1. Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính và thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định và thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Điều 3 Nghị định này thì nay thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.

2. Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được giảm tiền thuê đất theo các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ hoặc Nghị định của Chính phủ về giảm tiền thuê đất các năm và đã nộp hồ sơ hợp lệ theo đúng quy định của pháp luật tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng chưa có quyết định giảm tiền thuê đất thì áp dụng ưu đãi giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

**Điều 6. Hiệu lực thi hành**

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày tháng năm 2025.

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

3. Bãi bỏ các quy định về ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất đối với cơ sở sản xuất, kinh doanh sử dụng lao động là người khuyết tật theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 9 Nghị định số 28/2012/NĐ-CP ngày 10 tháng 4 năm 2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật người khuyết tật.

**Điều 7. 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 cấp và tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:*** - Ban Bí thư Trung ương Đảng; - Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ; - Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP; - HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW; - Văn phòng Tổng bí thư; - Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng; - Văn phòng Chủ tịch nước; - Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội; - Văn phòng Quốc hội; - Tòa án nhân dân tối cao; - Viện Kiểm sát nhân dân tối cao; - Kiểm toán Nhà nước; - UB giám sát tài chính QG; - Ngân hàng Chính sách xã hội; - Ngân hàng Phát triển Việt Nam; - Ủy ban TW Mặt trận Tổ quốc Việt Nam; - Cơ quan Trung ương của các đoàn thể; - VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTCP, TGĐ Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo; - Lưu: Văn thư, KTN (3b).KN. | **TM. CHÍNH PHỦ THỦ TƯỚNG**  **Phạm Minh Chính** |