

Quy định mới về các trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

06:03 20/08/2025

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



Quy định mới về các trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Nghị định này gồm 9 điều 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 (bao gồm cả nội dung giảm tiền thuê đất năm 2025).

Miễn, giảm tiền sử dụng đất

Về miễn, giảm tiền sử dụng đất, Nghị định số 230/2025/NĐ-CP quy định miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được giao trong hạn mức giao đất ở trong các trường hợp sau:

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 bị ngập lũ đồng bằng sông Cửu Long.

Giao đất ở 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.

Nghị định quy định giảm 30% tiền sử dụng đất 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 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

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

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

Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp cần thiết để thực hiện chính sách kinh tế - xã hội, ổn định kinh tế vĩ mô, hỗ trợ phát triển sản xuất kinh doanh, bảo đảm an sinh xã hội và giải quyết những vấn đề phát sinh trong thực tiễn điều hành kinh tế - xã hội hằng năm được thực hiện như sau: Căn cứ vào nhiệm vụ, giải pháp tại Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội được cấp có thẩm quyền ban hành hoặc nhiệm vụ được cấp có thẩm quyền giao, Bộ Tài chính trình Chính phủ quy định việc miễn, giảm tiền sử dụng đất của 1 năm theo quy định tại khoản này.

Giảm 30% tiền thuê đất năm 2025 cho các trường hợp trả tiền thuê đất hằng năm

Về giảm tiền thuê đất phải nộp của năm 2025, Nghị định quy định 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 năm 2024 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 giấy tờ pháp lý về đất đai nhưng đang sử dụng đất mà phải nộp tiền thuê đất năm 2025 theo quy định và trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng đất nhưng chưa hoàn thiện hồ sơ về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai). Quy 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. (*)

Mức giảm tiền thuê đất của năm 2025 được tính trên số tiền thuê đất phải nộp của năm 2025 theo Thông báo thu tiền thuê đất (nếu có) hoặc được tính theo quy định của pháp luật về tiền thuê đất trong trường hợp chưa có thông báo thu 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 (*) 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 quy định tại Nghị định số 87/2025/NĐ-CP ngày 11/4/2025 của Chính phủ quy định việc giảm tiền thuê đất năm 2024).

Trong vòng 30 ngày, kể từ ngày có quyết định giảm tiền thuê đất năm 2025 theo quy định; chủ đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất (chủ đầu tư) phải thực hiện phân bổ số tiền thuê đất được giảm của diện tích đất đã được chủ đầu tư cho thuê lại theo quy định tại khoản 6 Điều 202 Luật Đất đai năm 2024 (phân bổ đều theo tỷ lệ diện tích đất đã cho các đối tượng theo quy định tại khoản 6 Điều 202 Luật Đất đai năm 2024 thuê lại). Số tiền thuê đất được giảm của diện tích đất chưa cho thuê lại được thì chủ đầu tư không cần thực hiện phân bổ. Trường hợp chủ đầu tư không thực hiện theo quy định này thì không được hưởng chính sách giảm tiền thuê đất theo quy định tại Điều này và phải thực hiện theo quy định tại điểm c dưới đây. (**)

Trình tự, thủ tục giảm tiền thuê đất năm 2025

a) Người sử dụng đất nộp 1 Giấy đề nghị giảm tiền thuê đất theo quy định (bằng một trong 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 30/11/ Không áp dụng giảm tiền thuê đất của năm 2025 theo quy định tại Nghị định này đối với trường hợp người sử dụng đất nộp hồ sơ sau ngày 30/11/2025.

b) Căn cứ Giấy đề nghị giảm tiền thuê đất do người sử dụng đất nộp theo quy định tại điểm a và Thông báo nộp tiền thuê đất năm 2025 của người sử dụng đất (nếu có); không quá 30 ngày kể từ ngày nhận Giấy đề nghị giảm tiền thuê đất theo quy định, 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 theo quy định nhưng sau đó qua thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, cơ quan có chức năng thanh tra, kiểm tra, kiểm toán phát hiện việc người sử dụng đất không thuộc trường hợp được giảm tiền thuê đất theo quy định hoặc không thực hiện theo quy định tại (***) 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. Thời gian tính tiền chậm nộp tính từ thời điểm được giảm tiền thuê đất đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi số tiền thuê đất đã được giảm.

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.

Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 19/8/2025. Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật dẫn chiếu tại Nghị định này được sửa đổi, bổ sung, thay thế thì thực hiện theo quy định tương ứng tại văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế đó. Đồng thời, 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.

Theo chinhphu.vn