

**CHÍNH PHỦ**

Số: 142/2005/NĐ-CP

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc***Hà Nội, ngày 14 tháng 11 năm 2005***NGHỊ ĐỊNH****Về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước****CHÍNH PHỦ**

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Pháp lệnh Giá ngày 26 tháng 4 năm 2002;

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,

**NGHỊ ĐỊNH:****Chương I****NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Nghị định này quy định thu tiền thuê đất, thuê mặt nước khi:

1. Nhà nước cho thuê đất.
2. Chuyển từ hình thức được Nhà nước giao đất sang cho thuê đất.

3. Nhà nước cho thuê mặt nước.

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

1. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm trong các trường hợp sau đây:

a) Hộ gia đình, cá nhân:

- Thuê đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

- Có nhu cầu tiếp tục sử dụng diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 mà thời hạn sử dụng đất đã hết theo quy định tại khoản 2 Điều 67 của Luật Đất đai 2003.

- Sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất từ ngày 01 tháng 01 năm 1999 đến trước ngày Luật Đất đai 2003 có hiệu lực thi hành, trừ diện tích đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất.

- Thuê đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; hoạt động khoáng sản; sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.

- Sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh.

- Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất không thu tiền sử dụng đất phải chuyển sang thuê đất theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 82 Luật Đất đai 2003.

b) Tổ chức kinh tế thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.

c) Doanh nghiệp nhà nước đã được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 phải chuyển sang thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 73 Luật Đất đai 2003.

d) Tổ chức kinh tế được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và đã nộp tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả thuộc vốn ngân sách nhà nước; tổ chức kinh tế đã mua tài sản thanh lý, hóa giá, nhượng bán do phá sản, hết nhu cầu sử dụng gắn với đất chưa nộp tiền sử dụng đất được chuyển sang thuê đất.

đ) Các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

2. Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước thu tiền thuê hàng năm hoặc thuê tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê đất, thuê mặt nước trong các trường hợp sau đây:

a) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê.

b) Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức phi chính phủ thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc.

c) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân; người Việt Nam định cư ở nước

0968.70  
 Tel: +84-8-3845 6884  
 www.TimVienPhapLuat.com  
 LAW SUIT



ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê mặt nước, mặt biển không thuộc các nhóm đất quy định tại Điều 13 Luật Đất đai 2003 để thực hiện dự án đầu tư.

d) Các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

### **Điều 3. Đối tượng không thu tiền thuê đất**

1. Người được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 33 Luật Đất đai.

2. Người được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 34 Luật Đất đai.

3. Tổ chức, cá nhân sử dụng đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Tổ chức, cá nhân được phép thăm dò, khai thác khoáng sản mà không sử dụng lớp đất mặt và không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng lớp đất mặt thì không thu tiền thuê đất đối với diện tích không sử dụng trên mặt đất.

## **Chương II**

### **QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC**

#### **Điều 4. Đơn giá thuê đất**

1. Đơn giá thuê đất một năm tính bằng 0,5% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành theo quy định của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.

2. Đối với đất thuộc đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại và dịch vụ, thì căn cứ vào thực tế địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành đơn giá thuê đất cao hơn đơn giá theo quy định nhưng tối đa không quá 04 lần đơn giá thuê đất quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Đất ở vùng sâu, vùng xa, vùng núi cao, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, đất sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư, lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư, thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành đơn giá thuê đất thấp hơn đơn giá thuê đất theo quy định, nhưng mức giá cho thuê đất thấp nhất bằng 0,5 lần đơn giá thuê đất quy định tại khoản 1 Điều này.



4. Đơn giá thuê đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thuê là đơn giá trúng đấu giá.

### **Điều 5. Khung giá thuê mặt nước**

1. Mặt nước không thuộc phạm vi quy định tại Điều 13 Luật Đất đai 2003, khung giá thuê được quy định như sau:

a) Dự án sử dụng mặt nước cố định: từ 10.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng/km<sup>2</sup>/năm.

b) Dự án sử dụng mặt nước không cố định: từ 50.000.000 đồng đến 250.000.000 đồng/km<sup>2</sup>/năm.

2. Giá thuê mặt nước của từng dự án do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định; trường hợp mặt biển thuê thuộc địa giới hành chính của từ hai tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trở lên thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thống nhất giá thuê mặt nước; nếu không thống nhất được thì báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.

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

### **Điều 6. Xác định đơn giá thuê đất cho từng dự án cụ thể**

1. Căn cứ giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16

tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất; căn cứ đơn giá thuê đất quy định tại Điều 4 Nghị định này; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá thuê đất cho từng loại đất, loại đô thị, loại xã, khu vực, loại đường phố, vị trí, hạng đất.

2. Căn cứ vào đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định:

a) Giám đốc Sở Tài chính quyết định đơn giá thuê đất cho từng dự án cụ thể đối với trường hợp tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất.

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định đơn giá thuê đất cho từng dự án cụ thể đối với hộ gia đình, cá nhân thuê đất.

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

### **Điều 7. Xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước**

1. Tiền thuê đất, thuê mặt nước thu một năm bằng diện tích thuê nhân với đơn giá thuê đất, thuê mặt nước.

2. Tiền thuê đất, thuê mặt nước được thu kể từ ngày có quyết định cho thuê đất, thuê mặt nước của cơ quan nhà nước



có thẩm quyền; trường hợp thời điểm bàn giao đất, mặt nước trên thực địa không đúng với thời điểm ghi trong quyết định cho thuê đất, thuê mặt nước thì thu tiền thuê đất, thuê mặt nước theo thời điểm bàn giao đất, mặt nước.

3. Người được Nhà nước cho thuê đất mà ứng trước tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất thì được trừ vào tiền thuê đất phải nộp; trường hợp đến hết thời hạn thuê đất mà chưa trừ hết tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất thì được trừ vào thời hạn được gia hạn thuê đất tiếp theo.

Trường hợp hết thời hạn thuê đất, Nhà nước thu hồi đất thì tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất chưa trừ hết vào tiền thuê đất, được bồi thường theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

### **Điều 8. Thời gian ổn định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước**

1. Đơn giá thuê đất của mỗi dự án được ổn định 05 năm. Hết thời hạn ổn định, Giám đốc Sở Tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện điều chỉnh đơn giá thuê đất áp dụng cho thời hạn tiếp theo. Đơn giá thuê đất áp dụng cho thời hạn tiếp theo được điều chỉnh theo quy định tại Điều 4, Điều 6 Nghị định này.

2. Đơn giá thuê mặt nước của mỗi dự án được ổn định 05 năm. Hết thời hạn ổn định, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh đơn giá thuê mặt nước áp dụng cho thời hạn tiếp theo. Đơn giá thuê mặt nước áp dụng cho thời hạn tiếp

theo được điều chỉnh theo quy định tại Điều 5 Nghị định này.

3. Điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trong các trường hợp sau đây:

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

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

4. Việc điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước không áp dụng cho các trường hợp:

a) Tại thời điểm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước, chưa hết thời gian ổn định đơn giá thuê trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định này.

b) Dự án trả tiền thuê đất, thuê mặt nước 01 lần cho cả thời hạn thuê mà tại thời điểm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước đã xác định xong đơn giá thuê đất, thuê mặt nước, đã nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước.

### **Điều 9. Áp dụng đơn giá thuê đất, thuê mặt nước**

1. Dự án thuê đất, thuê mặt nước từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 thì áp dụng đơn giá thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6 Nghị định này.



2. Dự án thuê đất, thuê mặt nước trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 mà nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm, thì nay xác định lại đơn giá thuê theo quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6 Nghị định này và được áp dụng kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2006.

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

4. Các trường hợp thuê đất, thuê mặt nước trước ngày Nghị định này có hiệu lực đã nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước 01 lần cho cả thời gian thuê đất, thuê mặt nước thì không xác định lại đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Nghị định này.

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

thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6 Nghị định này.

### **Điều 10. Chuyển từ giao đất sang thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân**

1. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất nông nghiệp trong hạn mức được phép chuyển mục đích sử dụng đất sang mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp mà lựa chọn hình thức thuê đất, thì được trừ giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp vào tiền thuê đất phải nộp, nhưng mức được trừ không được vượt quá số tiền thuê đất phải nộp.

2. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất hợp pháp, nay chuyển sang thuê đất, thì được trừ giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao, mục đích sử dụng đất khi nhận chuyển nhượng vào tiền thuê đất phải nộp, nhưng mức được trừ không được vượt quá số tiền thuê đất phải nộp.

### **Điều 11. Chuyển từ giao đất sang thuê đất đối với tổ chức**

1. Tổ chức được giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước nay được phép chuyển mục đích sử dụng đất sang mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp mà lựa chọn hình thức thuê đất, thì được trừ giá trị quyền sử dụng đất vào tiền thuê đất phải nộp,



nhưng mức được trừ không được vượt quá số tiền thuê đất phải nộp.

2. Tổ chức được giao đất không thu tiền sử dụng đất được phép chuyển mục đích sử dụng đất sang mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp mà lựa chọn hình thức thuê đất thì nộp tiền thuê đất theo quy định tại Điều 4, Điều 6 Nghị định này.

3. Tổ chức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp mà tiền nhận chuyển nhượng đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước nay chuyển sang thuê đất, thì được trừ giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá đất tại thời điểm chuyển sang thuê đất vào tiền thuê đất phải nộp, nhưng mức được trừ không được vượt quá số tiền thuê đất phải nộp.

**Điều 12. Xác định tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất, giá trị quyền sử dụng đất được giao, do nhận chuyển nhượng được trừ vào tiền thuê đất**

1. Tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất được trừ vào tiền thuê đất phải nộp quy định tại khoản 3 Điều 7 Nghị định này được tính theo giá đất tính bồi thường tại thời điểm trừ tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất của loại đất cùng mục đích sử dụng với đất đã bồi thường, hỗ trợ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

2. Giá trị quyền sử dụng đất được giao, do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền thuê đất phải nộp quy định tại Điều 10, Điều 11 Nghị định này được tính theo giá của loại đất được

giao, loại đất khi nhận chuyển nhượng tại thời điểm chuyển từ giao đất sang thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

**Chương III**

**MIỄN, GIẢM TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC**

**Điều 13. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước**

1. Đất thuê, mặt nước thuê để thực hiện dự án đầu tư thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước thì được thực hiện theo từng dự án đầu tư.

2. Trong trường hợp đất thuê, mặt nước thuê thuộc đối tượng được hưởng cả miễn và giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước thì chỉ được hưởng miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước; trường hợp được hưởng nhiều mức giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước khác nhau thì được hưởng mức giảm cao nhất.

3. Không áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất.

4. Miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Điều 14, Điều 15 Nghị định này chỉ được thực hiện trực tiếp với đối tượng được thuê và tính trên số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp.

5. Dự án đang hoạt động mà được ưu



đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước cao hơn quy định của Nghị định này thì được hưởng mức ưu đãi cho thời gian còn lại; trường hợp mức ưu đãi thấp hơn quy định tại Nghị định này thì được hưởng theo quy định tại Nghị định này của thời hạn ưu đãi còn lại.

#### **Điều 14. Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước**

Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước trong các trường hợp sau:

1. Dự án đầu tư thuộc lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư được đầu tư tại địa bàn kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

2. Dự án sử dụng đất xây dựng nhà chung cư cho công nhân của các khu công nghiệp theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt bao gồm cả giá bán hoặc giá cho thuê nhà, trong cơ cấu giá bán hoặc giá cho thuê nhà không có chi phí về tiền thuê đất; dự án sử dụng đất xây dựng ký túc xá sinh viên bằng tiền từ ngân sách nhà nước, đơn vị được giao quản lý sử dụng cho sinh viên ở chỉ được tính thu phí đủ trang trải chi phí phục vụ, điện nước, chi phí quản lý và chi phí khác có liên quan, không được tính chi phí về tiền thuê đất và khấu hao giá trị nhà; dự án sử dụng đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh (xã hội hóa) thuộc lĩnh vực giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục, thể thao, khoa học - công nghệ.

3. Trong thời gian xây dựng theo dự án

được cấp có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp dự án có nhiều hạng mục công trình hoặc giai đoạn xây dựng độc lập với nhau thì miễn tiền thuê theo từng hạng mục hoặc giai đoạn xây dựng độc lập đó; trường hợp không thể tính riêng được từng hạng mục hoặc giai đoạn xây dựng độc lập thì thời gian xây dựng được tính theo hạng mục công trình có tỷ trọng vốn lớn nhất.

4. Kể từ ngày xây dựng hoàn thành đưa dự án vào hoạt động, cụ thể như sau:

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

b) Bảy (7) năm đối với dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; dự án thuộc Danh mục lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư.

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

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

Danh mục lĩnh vực khuyến khích đầu tư, lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội



khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thực hiện theo quy định của Chính phủ.

5. Dự án đang sử dụng đất được giao khi chuyển sang thuê đất, nếu dự án đó thuộc đối tượng được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại khoản 1, khoản 3, khoản 4 Điều này thì được miễn tiền thuê đất cho thời gian còn lại của thời hạn được miễn tiền thuê đất.

6. Dự án gặp khó khăn phải tạm ngừng xây dựng, tạm ngừng hoạt động được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước trong thời gian tạm ngừng xây dựng cơ bản, tạm ngừng hoạt động theo sự xác nhận của cơ quan cấp giấy phép đầu tư hoặc cấp đăng ký kinh doanh.

7. 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 hoặc theo nguyên tắc có đi có lại.

8. Các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

#### **Điều 15. Giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước**

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

1. Thuê đất để sử dụng làm mặt bằng

sản xuất kinh doanh đối với hợp tác xã được giảm 50% tiền thuê đất.

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

3. Thuê đất, thuê mặt nước để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh mà không phải là sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối khi bị thiên tai, hỏa hoạn, tai nạn bất khả kháng thì được giảm 50% tiền thuê đất, mặt nước trong thời gian ngừng sản xuất kinh doanh.

4. Đất thuê thuộc 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 hoặc theo nguyên tắc có đi có lại.

5. Các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

#### **Điều 16. Thẩm quyền quyết định miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước**

Cơ quan thuế căn cứ vào hồ sơ địa



chính kèm theo giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Điều 14, Điều 15 Nghị định này để xác định số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp, số tiền thuê đất, thuê mặt nước được miễn, giảm.

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

Chi cục trưởng Chi cục thuế quyết định miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước đối với hộ gia đình, cá nhân thuê đất.

#### Chương IV

### THU NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC

#### Điều 17. Trình tự xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Đối với trường hợp thuê đất, thuê mặt nước mới:

a) Hồ sơ địa chính về thuê đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường gửi đến, quyết định giá cho thuê đất, thuê mặt nước của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Giám đốc Sở Tài chính hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện là căn cứ để cơ quan thuế xác định số tiền

thuê đất, thuê mặt nước mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải nộp.

b) Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đủ hồ sơ địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường gửi đến, cơ quan thuế phải thực hiện:

- Kiểm tra hồ sơ (số liệu) địa chính, xác định số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp; viết thông báo tiền thuê đất, thuê mặt nước gửi đến người có nghĩa vụ phải nộp; thông báo phải ghi rõ số tiền thuê nộp một lần cho toàn bộ thời gian thuê hoặc tiền thuê nộp hàng năm, thời gian nộp và các nội dung khác theo quy định của Bộ Tài chính. Trường hợp chưa đủ cơ sở để xác định số thu tiền thuê đất, thuê mặt nước thì trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan thuế phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan gửi hồ sơ để bổ sung; sau khi có đủ hồ sơ địa chính thì thời hạn hoàn thành là sau 05 ngày làm việc được tính từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung.

- Lập hồ sơ theo dõi thu nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo mẫu do Bộ Tài chính quy định; gửi thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước cho người có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước.

2. Đối với trường hợp đang sử dụng đất thuê, mặt nước thuê trước ngày Nghị định này có hiệu lực mà thuộc trường hợp



thuê quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 9 Nghị định này; cơ quan thuế căn cứ đơn giá thuê đất hiện hành tổng hợp, báo cáo Sở Tài chính để chủ trì, phối hợp với các ngành liên quan quyết định điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của Nghị định này. Căn cứ vào quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Giám đốc Sở Tài chính hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện về điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước, cơ quan thuế xác định lại tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp và ra thông báo cho người phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước.

3. Sau năm đầu tiên thuê đất, thuê mặt nước và nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước do văn phòng đăng ký quyền sử

dụng đất gửi thông báo cho người phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước, các năm tiếp theo vào trước mỗi kỳ nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước, cơ quan thuế ra thông báo cho người phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền điều chỉnh giá đất hoặc căn cứ tính tiền thuê đất, thuê mặt nước có thay đổi thì phải xác định lại tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp, sau đó thông báo cho người có nghĩa vụ thực hiện.

### **Điều 18. Xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp**

1. Trường hợp nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm.

a) Trường hợp bình thường

Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp 01 năm	=	Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước	x	Diện tích đất thuê, mặt nước thuê	-	Tiền thuê đất, thuê mặt nước được giảm theo quy định tại khoản 1 Điều 15 Nghị định này (nếu có)	-	Tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất phân bổ cho 01 năm trừ vào tiền thuê đất, thuê mặt nước
--	---	---------------------------------	---	-----------------------------------	---	---	---	---

b) Năm nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước tính theo năm dương lịch từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12 hàng năm. Trường hợp năm đầu thuê đất, thuê mặt nước, năm kết thúc thuê đất, thuê mặt nước không đủ 12 tháng thì tiền thuê năm đầu và năm kết thúc thuê tính theo số tháng thuê.

c) Trường hợp được giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại khoản 2 hoặc khoản 3 Điều 15 Nghị định này.

Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp	=	Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp theo xác định tại điểm a khoản 1 Điều này	-	Số tiền thuê đất, thuê mặt nước được giảm theo quy định tại khoản 2 hoặc khoản 3 Điều 15 (nếu có)
---------------------------------------	---	---	---	---



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

Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp	=	Số năm phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước	x	Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước	x	Diện tích đất thuê, mặt nước thuê	-	Tiền thuê đất, thuê mặt nước được giảm theo quy định tại khoản 1 Điều 15 Nghị định này (nếu có)	-	Tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất
---------------------------------------	---	--	---	---------------------------------	---	-----------------------------------	---	---	---	---------------------------------

Chú ý: số năm phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước bằng tổng số năm thuê trừ đi số năm được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước (nếu có).

### **Điều 19. Thu, nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước**

1. Tiền thuê đất, thuê mặt nước nộp ngân sách nhà nước bằng tiền Việt Nam (VNĐ); trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài có nhu cầu nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước bằng ngoại tệ thì quy đổi (hoặc quy đổi thông qua đồng tiền thứ 3 nếu không có tỷ giá trực tiếp) theo tỷ giá giao dịch bình quân của thị trường liên ngân hàng tại thời điểm nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước.

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

a) Theo thông báo của cơ quan thuế gửi đến, cơ quan tài nguyên và môi trường gửi cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê đất, thuê mặt nước nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước.

b) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo đúng quy định tại thông báo của cơ quan thuế.

3. Trường hợp nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm:

a) Sau năm đầu tiên nộp tiền thuê, các năm tiếp theo cơ quan thuế thông báo trực tiếp cho người nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước.

b) Tiền thuê nộp mỗi năm 2 kỳ, kỳ thứ nhất trước ngày 01 tháng 4, kỳ thứ hai trước ngày 01 tháng 10 hàng năm.

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

### **Điều 20. Xử lý các tồn tại về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước**

1. Các trường hợp đã nộp thừa tiền thuê đất, thuê mặt nước của thời gian thuê tính đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực:

a) Trường hợp nộp thừa bằng ngoại tệ, thì quy đổi số tiền nộp thừa bằng ngoại tệ thành tiền Việt Nam (VNĐ) để chuyển nộp vào thời gian tiếp theo kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực.



b) Trường hợp nộp thừa bằng tiền Việt Nam (VNĐ) thì được chuyển nộp vào thời gian tiếp theo kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực.

2. Các trường hợp còn nợ tiền thuê đất, thuê mặt nước của thời gian thuê tính đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực.

a) Trường hợp còn nợ tiền thuê bằng tiền ngoại tệ thì quy đổi ra tiền Việt Nam (VNĐ) tại thời điểm nộp tiền thuê.

b) Trường hợp còn nợ tiền thuê bằng tiền Việt Nam (VNĐ) thì nộp đủ số nợ còn lại.

3. Việc nộp hết số tiền thuê đất, thuê mặt nước còn nợ được thực hiện trong năm 2006, quá thời hạn này thì chịu phạt theo quy định tại khoản 1 Điều 22 Nghị định này.

### **Điều 21. Trách nhiệm của cơ quan thuế, tài nguyên và môi trường, kho bạc và của người nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước**

#### 1. Cơ quan thuế:

a) Xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước và thông báo cho người nộp theo quy định tại Nghị định này.

b) Đôn đốc, hướng dẫn, kiểm tra mọi tổ chức, cá nhân nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước vào ngân sách nhà nước theo đúng thời gian quy định tại Điều 19 Nghị định này.

c) Giải thích những thắc mắc cho người

nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước; giải quyết khiếu nại về tiền thuê đất, thuê mặt nước.

#### 2. Cơ quan kho bạc:

- Thu đủ số tiền thuê vào Kho bạc Nhà nước theo thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước.

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

- Không được từ chối thu vì bất cứ lý do gì.

#### 3. Cơ quan tài nguyên và môi trường:

a) Xác định đúng địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất được thuê.

b) Chịu trách nhiệm về sự đầy đủ, hợp pháp của hồ sơ làm căn cứ xác định đơn giá thuê, tiền thuê đất.

c) Xác nhận và ghi đầy đủ các chỉ tiêu làm căn cứ xác định đơn giá thuê, tiền thuê đất.

4. Trách nhiệm của người thuê đất, thuê mặt nước.

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

b) Quá thời hạn nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo thông báo của cơ quan thuế mà không nộp đủ tiền thuê đất, thuê mặt nước thì phải chịu phạt chậm nộp theo quy định tại khoản 1 Điều 22 Nghị định này.



**Điều 22. Xử phạt**

1. Chậm nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước vào ngân sách nhà nước, thì mỗi ngày chậm nộp chịu phạt 0,02% (hai phần vạn) tính trên số tiền thuê đất, thuê mặt nước chậm nộp.

2. Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn, cố ý gây khó khăn, trở ngại cho người nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hoặc chiếm dụng, tham ô tiền thuê đất, thuê mặt nước; làm sai lệch hồ sơ, gây thất thu cho ngân sách nhà nước thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, bồi thường thiệt hại hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

3. Người thuê đất, thuê mặt nước vi phạm các quy định tại Nghị định này sẽ bị xử phạt hành chính.

**Điều 23. Khiếu nại và giải quyết khiếu nại**

1. Người phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước có quyền khiếu nại việc thi hành không đúng những quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước theo Nghị định này. Đơn khiếu nại phải được gửi đến cơ quan trực tiếp tính và thu tiền thuê trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước. Trong thời gian chờ giải quyết, người khiếu nại phải nộp đúng thời hạn và nộp đủ số tiền thuê đất, thuê mặt nước đã thông báo.

2. Việc giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo.

**Chương V****TỔ CHỨC THỰC HIỆN****Điều 24. Bộ Tài chính có trách nhiệm**

1. Hướng dẫn việc tính và nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước; hướng dẫn thủ tục, hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước.

2. Quy định mẫu số để quản lý việc thu nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước và phân cấp việc quản lý thu nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước phù hợp với phân cấp quản lý ngân sách nhà nước và pháp luật đất đai.

3. Phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ, trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ giữa cơ quan tài chính, cơ quan thuế với cơ quan tài nguyên và môi trường để xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước theo nguyên tắc một đầu mối tiếp nhận hồ sơ đối với các trường hợp thuê đất mới, chuyển mục đích sử dụng đất thuê, chuyển từ giao đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang thuê đất.

**Điều 25. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm**

1. Hướng dẫn việc xác định loại đất, mục đích sử dụng đất, diện tích đất thuê, các loại giấy tờ liên quan khác về thuê đất, thuê mặt nước; chuyển từ giao đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang thuê đất.



2. Thống nhất với Bộ Tài chính để hướng dẫn hồ sơ, trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ cho cơ quan tài chính, cơ quan thuế các cấp để làm căn cứ xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước; xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước.

3. Hướng dẫn việc xác định vị trí, hạng đất, phân hạng đất làm căn cứ để áp dụng đơn giá thuê đất.

### **Điều 26. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương**

1. Quyết định giá thuê mặt nước và ban hành đơn giá thuê đất làm cơ sở để Giám đốc Sở Tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định đơn giá thuê đất cho từng dự án cụ thể.

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

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

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

4. Quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo hoặc phân cấp theo thẩm quyền khiếu nại, tố cáo việc thi hành không đúng quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

### **Điều 27. Hiệu lực thi hành**

Nghị định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

Nghị định này thay thế các quy định về ưu đãi tiền thuê đất quy định tại Nghị định số 71/2001/NĐ-CP ngày 05 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ về ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê.

Những quy định trước đây về đơn giá thuê đất, thu tiền thuê đất trái với quy định tại Nghị định này đều bãi bỏ.

### **Điều 28. Trách nhiệm thi hành**

Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định này.

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

**TM. CHÍNH PHỦ  
THỦ TƯỚNG**

**Phan Văn Khải**