CHÍNH PHỦ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 35 /2017/NĐ-CP	*Hà Nội, ngày 03 tháng 4 năm 2017*

VĂN PHÒNG UBND TỈNH TÂY NINH
Số: 1158
ĐẾN Ngày: 6.4.17
Chuyển: ...

NGHỊ ĐỊNH
Quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao

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

Căn cứ Luật quản lý thuế ngày 29 tháng 11 năm 2006;

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

Căn cứ Luật công nghệ cao ngày 13 tháng 11 năm 2008;

Căn cứ Luật khoa học và công nghệ ngày 18 tháng 6 năm 2013;

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

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

Căn cứ Luật ngân sách nhà nước ngày 25 tháng 6 năm 2015;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao.

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị định này quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao.

2. Khu công nghệ cao quy định tại Nghị định này được thành lập, hoạt động theo quy định của pháp luật về công nghệ cao.

3. Kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, các quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao được thực hiện theo Nghị định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Ban quản lý Khu kinh tế, Ban quản lý Khu công nghệ cao.

3. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1
THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC TRONG KHU KINH TẾ

Điều 3. Xác định tiền sử dụng đất

Việc xác định tiền sử dụng đất đối với các trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong Khu kinh tế để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê theo quy hoạch; được Nhà nước giao đất ở, công nhận quyền sử dụng đất ở, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân trong Khu kinh tế thực hiện theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có).

Điều 4. Xác định tiền thuê đất trong Khu kinh tế

1. Trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá theo quy định của pháp luật, đơn giá thuê đất hàng năm được xác định bằng tỷ lệ phần trăm (%) nhân (x) giá đất cụ thể tính thu tiền thuê đất. Trong đó:

a) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất từ 0,5% đến 3%. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quy định cụ thể theo từng vị trí đất, khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và công bố công khai trong quá trình triển khai thực hiện.

b) Giá đất tính thu tiền thuê đất là 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.

c) Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hàng năm theo từng vị trí đất, khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất; được công bố công khai trong quá trình triển khai thực hiện và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hàng năm.

d) Căn cứ quy hoạch chi tiết của từng phân khu chức năng trong Khu kinh tế đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định giá đất theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí đất tương ứng với từng mục đích sử dụng đất và cập nhật vào Bảng giá đất.

2. Đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá được ổn định 5 năm tính từ thời điểm được Ban quản lý Khu kinh tế quyết định cho thuê đất hoặc được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho thuê đất. Hết thời gian ổn định, Ban quản lý Khu kinh tế điều chỉnh lại đơn giá thuê đất áp dụng cho thời gian tiếp theo theo chính sách và giá đất tại thời điểm điều chỉnh.

3. Trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá theo quy định của pháp luật, đơn giá thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê là giá đất cụ thể tương ứng với thời hạn thuê đất và được xác định như sau:

a) 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 thì giá đất cụ thể tính thu tiền thuê đất được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư. Việc xác định giá đất cụ thể tính thu tiền thuê đất trong trường hợp này thực hiện theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất.

b) 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 thì giá đất cụ thể tính thu tiền thuê đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất. Trường hợp thời hạn thuê đất nhỏ hơn thời hạn của loại đất quy định tại Bảng giá đất thì giá đất để xác định đơn giá thuê đất được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá đất để xác định đơn giá thuê đất} = \frac{\text{Giá đất tại Bảng giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất}} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất} \times \text{Thời hạn thuê đất}$$

4. Trường hợp Nhà nước cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá theo quy định của pháp luật

a) Trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất là đơn giá thuê đất hàng năm do Ban quản lý Khu kinh tế xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất và phê duyệt sau khi có ý kiến thống nhất của Sở Tài chính. Sở Tài chính có ý kiến về giá khởi điểm trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ban quản lý Khu kinh tế. Đơn giá thuê đất để xác định số tiền thuê đất phải nộp hàng năm là đơn giá trúng đấu giá.

Đơn giá trúng đấu giá được ổn định 10 năm. Hết thời gian ổn định, thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo chính sách về thu tiền thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá; mức điều chỉnh không vượt quá 30% đơn giá thuê đất trúng đấu giá hoặc đơn giá thuê đất của kỳ ổn định liền kề trước đó.

b) Trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất là giá đất cụ thể tính thu tiền thuê đất một lần tương ứng với thời hạn thuê đất và được xác định như sau:

- Trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên, giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất là giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư và 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.

- Trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng, giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất là giá đất cụ thể do Ban quản lý Khu kinh tế xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất và phê duyệt sau khi có ý kiến thống nhất của Sở Tài chính. Sở Tài chính có ý kiến về giá khởi điểm trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ban quản lý Khu kinh tế. Giá đất để xác định số tiền thuê đất phải nộp một lần cho cả thời gian thuê là giá đất trúng đấu giá.

5. Căn cứ giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và giá trúng đấu giá đối với trường hợp cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá, Ban quản lý Khu kinh tế xác định và thông báo số tiền thuê đất phải nộp.

Trường hợp tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất hoặc điều chỉnh đơn giá thuê đất hoặc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa

ban hành giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất trong Khu kinh tế theo quy định thì áp dụng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất đã ban hành của năm trước đó để xác định. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm về việc thất thu ngân sách do chậm ban hành giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có).

6. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất có mặt nước trong Khu kinh tế thì tiền thuê đất được xác định như sau:

a) Đối với phần diện tích đất không có mặt nước thì tiền thuê đất được xác định theo quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều này.

b) Đối với phần diện tích đất có mặt nước thì tiền thuê đất được xác định không thấp hơn 50% tiền thuê đất phải nộp của phần diện tích đất không có mặt nước hoặc của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng quy định tại điểm a khoản này.

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức thu cụ thể để tính tiền thuê đất có mặt nước tại điểm b khoản này.

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

Điều 5. Xác định tiền thuê mặt nước trong Khu kinh tế

1. Khung giá thuê mặt nước trong Khu kinh tế đối với mặt nước không thuộc phạm vi quy định tại Điều 10 Luật đất đai được quy định như sau:

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

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

2. Căn cứ khung giá thuê mặt nước quy định tại khoản 1 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đơn giá thuê mặt nước của từng dự án làm căn cứ để Ban quản lý Khu kinh tế thông báo số tiền thuê mặt nước phải nộp.

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

Điều 6. Xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng trong Khu kinh tế

1. Đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất và kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng bố trí từ ngân sách nhà nước:

a) Trường hợp không thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo pháp luật đầu tư thì không phải hoàn trả ngân sách nhà nước chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng.

b) Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê đất theo pháp luật đầu tư hoặc được giao đất không thu tiền sử dụng đất thì phải hoàn trả ngân sách nhà nước chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng được xác định theo quy định tại điểm d khoản này và được tính vào vốn đầu tư của dự án.

c) Trường hợp được giảm tiền sử dụng đất hoặc được miễn tiền thuê đất trong một số năm hoặc được giảm tiền thuê đất theo pháp luật đầu tư thì phải hoàn trả ngân sách nhà nước chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng được xác định theo quy định tại điểm d khoản này và được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

Số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng hoàn trả đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì được quy đổi ra thời gian hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm được Nhà nước quyết định cho thuê đất.

d) Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng mà tổ chức, cá nhân phải hoàn trả được xác định như sau:

- Trường hợp phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng được lập, phê duyệt tương ứng với từng thửa đất, khu đất hoặc hạng mục công trình trong Khu kinh tế thì người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất phải hoàn trả chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Trường hợp phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng được lập, phê duyệt theo phân khu chức năng hoặc toàn bộ Khu kinh tế mà không thể tách riêng được chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng tương ứng với từng diện tích đất mà tổ chức, cá nhân được giao đất, cho thuê đất thì chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng mà tổ chức, cá nhân phải hoàn trả được xác định như sau:

$$\text{Số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng mà người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất phải hoàn trả} = \frac{\text{Tổng chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt của từng phân khu chức năng hoặc toàn bộ Khu kinh tế}}{\text{Tổng diện tích toàn phân khu chức năng hoặc toàn bộ Khu kinh tế}} \times \text{Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất}$$

đ) Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng mà tổ chức, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất phải hoàn trả theo quy định tại điểm b, điểm c khoản này tương ứng với thời hạn thuê đất là 50 năm. Trường hợp thời hạn thuê đất nhỏ hơn 50 năm thì số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng phải hoàn trả tương ứng với thời gian được Nhà nước cho thuê đất và được xác định như sau:

$$\text{Số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng mà người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất phải hoàn trả} = \frac{\text{Số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng mà người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất phải hoàn trả tương ứng với thời hạn thuê đất là 50 năm}}{\text{50 năm}} \times \text{Thời hạn thuê đất}$$

Số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại được tiếp tục phân bổ cho tổ chức, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất tiếp theo hoặc thời gian thuê đất tiếp theo nếu được Nhà nước gia hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

e) Ban quản lý Khu kinh tế xác định, thông báo số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng mà tổ chức, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất phải hoàn trả theo quy định tại khoản này và thực hiện thu nộp như sau:

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo của Ban quản lý Khu kinh tế, người sử dụng đất phải nộp tối thiểu 50% số tiền theo Thông báo.

- Trong thời hạn 60 ngày tiếp theo, người sử dụng đất phải nộp toàn bộ số tiền còn lại theo Thông báo.

- Quá thời hạn quy định nêu trên, người sử dụng đất chưa nộp đủ số tiền theo Thông báo của Ban quản lý Khu kinh tế thì phải nộp thêm một khoản tương đương với mức thu tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

2. Đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá và tổ chức, cá nhân 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 số tiền đã ứng trước được xử lý như sau:

a) Được khấu trừ số tiền đã ứng trước vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; mức trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Đối với số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại chưa được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (nếu có) thì được tính vào vốn đầu tư của dự án.

b) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã ứng trước theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được trừ vào tiền thuê đất phải nộp, được quy đổi theo chính sách và giá đất tại thời điểm được Nhà nước quyết định cho thuê đất và được xác định là thời gian đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm.

c) Ban quản lý Khu kinh tế xác định số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản này cùng với việc xác định và thông báo số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà người sử dụng đất phải nộp.

d) Hồ sơ đề nghị khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được nộp tại Ban quản lý Khu kinh tế, bao gồm các giấy tờ sau:

- Văn bản của người sử dụng đất đề nghị được trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (bản chính).

- Phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (bản sao).

- Quyết định phê duyệt quyết toán chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bản sao).

Điều 7. Miễn, giảm tiền sử dụng đất trong Khu kinh tế

1. Miễn tiền sử dụng đất đối với dự án được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong Khu kinh tế để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phục vụ đời sống cho người lao động theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Chủ đầu tư làm thủ tục để được miễn tiền sử dụng đất theo quy định sau:

a) Chủ đầu tư được Nhà nước giao đất nộp hồ sơ miễn tiền sử dụng đất tại Ban quản lý Khu kinh tế trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày có quyết định giao đất. Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ miễn tiền sử dụng đất, Ban quản lý Khu kinh tế xác định và ban hành quyết định miễn tiền sử dụng đất theo quy định.

b) Hồ sơ miễn tiền sử dụng đất gồm:

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

- Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về nhà ở (bản sao).

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

2. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với dự án xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa; hộ gia đình, cá nhân khi được Nhà nước giao đất ở, công nhận quyền sử dụng đất ở, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở trong Khu kinh tế được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có).

3. Không áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với các dự án được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong Khu kinh tế thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê.

Điều 8. Miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Việc miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước được thực hiện theo từng dự án đầu tư gắn với việc cho thuê đất mới.

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

3. Tổ chức, cá nhân thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế chỉ được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước sau khi làm các thủ tục để được miễn, giảm theo quy định.

4. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm và đang trong thời gian được hưởng ưu đãi về miễn, giảm nếu thực hiện chuyển nhượng dự án hoặc chuyển nhượng tài sản thuộc sở hữu của mình trên đất gắn liền với đất thuê theo quy định của pháp luật và người nhận chuyển nhượng hoặc người mua tài sản trên đất tiếp tục được Nhà nước cho thuê đất cho thời gian thuê đất còn lại với mục đích sử dụng đất theo đúng mục đích khi nhận chuyển nhượng thì việc miễn, giảm tiền thuê đất được thực hiện như sau:

a) Người chuyển nhượng không được tính số tiền thuê đất đã được miễn, giảm vào giá chuyển nhượng.

b) Người nhận chuyển nhượng tiếp tục được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước cho thời gian ưu đãi còn lại.

Trường hợp sau khi nhận chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng không tiếp tục sử dụng theo đúng mục đích khi nhận chuyển nhượng và chuyển sang sử dụng vào mục đích khác thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Điều 4, Điều 5 Nghị định này.

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

6. Mức miễn, giảm tiền thuê đất cụ thể như sau:

a) Miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (không bao gồm các trường hợp đầu tư xây dựng cải tạo và mở rộng cơ sở sản xuất, kinh doanh).

b) Miễn tiền thuê đất sau thời gian miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản (trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản này):

- 11 năm đối với dự án đầu tư không thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư đầu tư được đầu tư vào Khu kinh tế nằm trên địa bàn cấp huyện không thuộc Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư.

- 13 năm đối với dự án không thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư được đầu tư vào Khu kinh tế nằm trên địa bàn cấp huyện thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn.

- 15 năm đối với dự án không thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư được đầu tư vào Khu kinh tế nằm trên địa bàn cấp huyện thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn; dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư được đầu tư vào Khu kinh tế nằm trên địa bàn cấp huyện không thuộc Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư.

- 17 năm đối với dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư được đầu tư vào Khu kinh tế nằm trên địa bàn cấp huyện thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn.

- 19 năm đối với dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư được đầu tư vào Khu kinh tế nằm trên địa bàn cấp huyện thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn.

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

c) Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước cho toàn bộ thời hạn thuê (trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản này):

- Dự án đầu tư thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư.

- Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân, người lao động trong Khu kinh tế hoặc thuê lại đất của nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu kinh tế để thực hiện theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; chủ đầu tư không được tính chi phí về tiền thuê đất vào giá cho thuê nhà.

- Đất xây dựng công trình sự nghiệp của các tổ chức sự nghiệp công trong Khu kinh tế.

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

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

d) Nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu chức năng trong Khu kinh tế được miễn tiền thuê đất sau thời gian được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản quy định tại điểm a khoản này, cụ thể như sau:

- 11 năm nếu đầu tư tại địa bàn cấp huyện không thuộc Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư.

- 15 năm nếu đầu tư tại địa bàn cấp huyện thuộc Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn.

- Toàn bộ thời gian thuê đất nếu đầu tư tại địa bàn cấp huyện thuộc Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn.

Trường hợp Khu kinh tế nằm trên phạm vi nhiều huyện thì việc ưu đãi miễn tiền thuê đất được xác định theo diện tích tương ứng ở từng huyện.

7. Trường hợp tổ chức, cá nhân thuê đất sản xuất kinh doanh tạm ngừng dự án đầu tư do bất khả kháng thì được miễn tiền thuê đất trong thời gian tạm ngừng hoạt động.

8. Tổ chức, cá nhân thuê đất trong Khu kinh tế thực hiện dự án đầu tư nộp hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất tại Ban quản lý Khu kinh tế trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày có quyết định cho thuê đất. Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, Ban quản lý Khu kinh tế xác định và ban hành quyết định miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định. Thời điểm miễn tiền thuê đất tính từ ngày có quyết định cho thuê đất. Trường hợp chậm làm thủ tục miễn, giảm tiền thuê đất thì khoảng thời gian chậm làm thủ tục không được miễn, giảm tiền thuê đất.

9. Tổ chức, cá nhân đang thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm trong Khu kinh tế trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành có mức ưu đãi về miễn tiền thuê đất theo quy định của pháp luật cao hơn mức ưu đãi quy định tại khoản 6 Điều này thì được tiếp tục hưởng mức ưu đãi cho thời gian thuê đất còn lại. Trường hợp có mức ưu đãi thấp hơn mức ưu đãi quy định tại khoản 6 Điều này thì được điều chỉnh và áp dụng cho thời gian thuê đất còn lại.

10. Trường hợp tổ chức, cá nhân thuê đất trong Khu kinh tế để thực hiện các dự án xã hội hóa thuộc lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường thì áp dụng mức ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của Chính phủ về chính sách khuyến khích xã hội hóa đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường.

11. Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất trong Khu kinh tế quy định như sau:

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

- Đơn đề nghị miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản; trong đó ghi rõ: Diện tích đất thuê, thời hạn thuê đất; lý do miễn và thời gian miễn tiền thuê đất (bản chính).

- Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, 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) (bản sao).

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

- Dự án đầu tư được phê duyệt theo quy định của pháp luật về đầu tư làm cơ sở để được Nhà nước cho thuê đất (bản sao).

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

- Đơn 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 (bản chính).

- Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Quyết định chủ trương đầu tư (trừ trường hợp 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) (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 miễn, giảm tiền thuê đất) (bản sao).

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

- Chứng từ chứng minh đã giải ngân được tối thiểu 6.000 tỷ đồng trong 03 năm đối với trường hợp được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 15 Luật đầu tư (bản sao).

- Giấy tờ chứng minh sử dụng số lao động bình quân trong năm từ 500 người trở lên có xác nhận của cơ quan quản lý lao động có thẩm quyền trên địa bàn thực hiện dự án với trường hợp được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định điểm d khoản 2 Điều 15 Luật đầu tư (bản sao).

c) Hồ sơ miễn tiền thuê đất trong thời gian tạm ngừng hoạt động

- Đơn đề nghị được miễn tiền thuê đất trong thời gian tạm ngừng hoạt động (bản chính).

- Văn bản xác nhận của cơ quan đăng ký đầu tư về thời gian tạm ngừng hoạt động của dự án (bản chính).

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

12. Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định miễn, giảm tiền thuê đất đối với các trường hợp khác do Bộ trưởng Bộ Tài chính trình trên cơ sở đề xuất của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có Khu kinh tế.

Điều 9. Thu tiền thuê đất khi chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê

1. Người sử dụng đất đang thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm khi chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì phải nộp tiền thuê đất cho thời gian thuê đất còn lại. Đơn giá thuê đất trả một lần của thời hạn sử dụng đất còn lại được xác định tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê và xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định này.

2. Người sử dụng đất đang thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhưng đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho một số năm do được khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã ứng trước vào tiền thuê đất theo quy định của pháp luật, khi chuyển sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại tương ứng với thời gian đã thực hiện quy đổi chưa được trừ hết tiếp tục được trừ vào thời gian để xác định số tiền thuê đất phải nộp một lần cho thời gian thuê đất còn lại theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định này.

Điều 10. Xử lý nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp chậm đưa đất vào sử dụng

1. Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trong Khu kinh tế nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì người được giao đất, cho thuê đất phải nộp cho Nhà nước khoản tiền bằng với mức thu tiền thuê đất hàng năm đối với thời gian chậm tiến độ. Đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thì khoản tiền phải nộp cho Nhà nước được tính bằng với tiền thuê đất hàng năm cho khoảng

thời gian từ khi được Nhà nước cho thuê đất đến thời điểm chính thức có quyết định thu hồi đất sau khi trừ đi thời gian xây dựng cơ bản được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định khi được cho thuê đất. Thời gian xây dựng cơ bản được trừ tối đa không quá 03 năm đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 và không quá 02 năm đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau.

2. Đơn giá thuê đất để xác định số tiền phải nộp theo quy định tại khoản 1 Điều này được 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 cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành áp dụng trong Khu kinh tế.

Điều 11. Thu nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

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

2. Việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất như sau:

a) Ban quản lý Khu kinh tế xác định và thông báo số tiền phải nộp đến người sử dụng đất; đồng thời gửi Thông báo đến Văn phòng đăng ký đất đai để phối hợp, trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

b) Người sử dụng đất thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước tại Kho bạc Nhà nước hoặc đơn vị được Kho bạc Nhà nước ủy nhiệm thu theo Thông báo của Ban quản lý Khu kinh tế. Trường hợp chậm nộp so với thời hạn tại Thông báo nộp tiền của Ban quản lý Khu kinh tế; người sử dụng đất phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

3. Thời gian nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

a) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm, tiền thuê nộp mỗi năm 2 kỳ: Kỳ thứ nhất nộp tối thiểu 50% trước ngày 31 tháng 5; kỳ thứ hai nộp hết số tiền thuê đất 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 Ban quản lý Khu kinh tế ra thông báo nộp tiền thuê đất 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.

b) Đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê:

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo của Ban quản lý Khu kinh tế; người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo Thông báo.

- Trong thời hạn 60 ngày tiếp theo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất, tiền thuê đất còn lại theo Thông báo.

c) Quá thời hạn quy định tại điểm a, điểm b khoản này, người sử dụng đất chưa nộp đủ tiền theo Thông báo thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

4. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế được nộp và quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

5. Trường hợp có phát sinh khiếu nại về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; trong thời gian chờ giải quyết theo quy định của pháp luật, người khiếu nại phải nộp đúng thời hạn và nộp đủ số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được Thông báo.

6. Trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất trong Khu kinh tế thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Mục 2
THU TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC TRONG KHU CÔNG NGHỆ CAO

Điều 12. Xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu công nghệ cao

1. Trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm thì đơn giá thuê đất được xác định bằng tỷ lệ phần trăm (%) nhân (x) giá đất cụ thể tính thu tiền thuê đất. Trong đó:

a) Mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất từ 0,5% đến 3% do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng lĩnh vực đầu tư và phải được công bố công khai hàng năm trong quá trình triển khai thực hiện.

b) Giá đất tính thu tiền thuê đất là 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.

c) Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hàng năm theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí đất tương ứng với từng mục đích sử dụng đất nhưng tối thiểu không thấp hơn 1,0 và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hàng năm.

d) Căn cứ quy hoạch chi tiết của Khu công nghệ cao đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định giá đất theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí đất tương ứng với từng mục đích sử dụng đất và cập nhật vào Bảng giá đất.

đ) Đơn giá thuê đất hàng năm được ổn định 5 năm tính từ thời điểm được Ban quản lý Khu công nghệ cao cho thuê đất. Hết thời gian ổn định, Ban quản lý Khu công nghệ cao điều chỉnh lại đơn giá thuê đất áp dụng cho thời gian tiếp theo theo chính sách và giá đất tại thời điểm điều chỉnh.

e) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi đặt Khu công nghệ cao ban hành mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất, hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại điểm a, điểm c khoản này. Riêng đối với Khu công nghệ cao thuộc trung ương quản lý đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất, hệ số điều chỉnh giá đất do Ban quản lý khu công nghệ cao ban hành sau khi có ý kiến thống nhất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi đặt Khu công nghệ cao và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hàng năm.

g) Trường hợp tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất hoặc điều chỉnh đơn giá thuê đất mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa ban hành giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trong Khu công nghệ cao thì thực hiện xử lý theo quy định tại khoản 5 Điều 4 Nghị định này.

2. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không bao gồm đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ; kinh doanh nhà ở thương mại, văn phòng cho thuê) thì đơn giá thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê là giá đất cụ thể tương ứng với thời hạn thuê đất xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất tính thu tiền sử dụng đất là hệ số điều chỉnh ban hành theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều này. Trường hợp thời hạn thuê đất nhỏ hơn thời hạn của loại đất quy định tại Bảng giá đất thì giá đất để xác định đơn giá thuê đất được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá đất để xác định đơn giá thuê đất} = \frac{\text{Giá đất tại Bảng giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất}} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất} \times \text{Thời hạn thuê đất}$$

Đối với trường hợp thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ; kinh doanh nhà ở thương mại, văn phòng cho thuê theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì giá đất cụ thể tính thu tiền thuê đất được xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định này.

3. Việc cho thuê đất trong Khu công nghệ cao không phải thực hiện theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên đáp ứng đầy đủ các tiêu chí theo quy định để được đầu tư vào Khu công nghệ

cao mà cùng đăng ký lựa chọn một địa điểm để thực hiện dự án đầu tư thì phải thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất theo quy định của pháp luật.

4. Việc xác định tiền thuê mặt nước trong khu công nghệ cao thực hiện theo quy định tại Điều 5 Nghị định này.

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

Điều 13. Xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng trong Khu công nghệ cao

1. Đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất và kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng bố trí từ ngân sách nhà nước thì người sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trong Khu công nghệ cao phải hoàn trả ngân sách nhà nước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng, trừ các trường hợp sau:

a) Thuê đất trả tiền hàng năm và thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất nhưng có nguyện vọng không hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất.

b) Sử dụng đất và đất có mặt nước để xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật, khu cây xanh, công viên sử dụng công cộng theo quy hoạch chung và quy hoạch phân khu xây dựng.

c) Ban quản lý Khu công nghệ cao và các đơn vị trực thuộc Ban quản lý sử dụng đất để xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình phục vụ quản lý và khai thác hạ tầng Khu công nghệ cao.

d) Được giao đất không thu tiền sử dụng đất, thuê đất miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê và đã được Ban quản lý Khu công nghệ cao bàn giao đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

2. Số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng mà người sử dụng đất phải hoàn trả ngân sách nhà nước được xác định theo quy định tại điểm b, điểm c, điểm d, điểm đ khoản 1 Điều 6 Nghị định này do Ban quản lý Khu công nghệ cao xác định và thông báo.

Trường hợp Khu công nghệ cao thuộc trung ương quản lý và kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng được bố trí từ ngân sách trung ương thì số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng mà người sử dụng đất phải hoàn trả theo quy định được nộp vào ngân sách trung ương.

Thời hạn nộp ngân sách nhà nước số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng phải hoàn trả thực hiện theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 6 Nghị định này.

3. Trường hợp người sử dụng đất ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để phối hợp với Ban quản lý Khu công nghệ cao thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng thì được khấu trừ số tiền đã ứng vào tiền thuê đất phải nộp theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 2 Điều 6 Nghị định này. Số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp do Ban quản lý Khu công nghệ cao xác định cùng với việc xác định và thông báo tiền thuê đất phải nộp.

4. Hồ sơ đề nghị khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất quy định tại khoản 3 Điều này được nộp tại Ban quản lý Khu công nghệ cao và bao gồm các giấy tờ sau:

a) Văn bản của người sử dụng đất đề nghị được trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất phải nộp (bản chính).

b) Phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (bản sao).

c) Quyết định phê duyệt quyết toán chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bản sao).

Điều 14. Miễn, giảm tiền thuê đất trong Khu công nghệ cao

1. Nguyên tắc miễn, giảm tiền thuê đất trong Khu công nghệ cao được thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 3, khoản 4, khoản 5 Điều 8 Nghị định này.

2. Miễn toàn bộ tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê trong các trường hợp sau:

a) Đất xây dựng công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật, đất cây xanh, đất có mặt nước, công viên sử dụng công cộng theo quy hoạch chung và quy hoạch phân khu được phê duyệt.

b) Đất xây dựng công trình sự nghiệp của các tổ chức sự nghiệp công lập.

c) Đất xây dựng cơ sở đào tạo nhân lực công nghệ cao theo quy định của pháp luật về công nghệ cao.

d) Đất thực hiện dự án nhà ở cho chuyên gia, người lao động thuê khi làm việc tại Khu công nghệ cao theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

đ) Dự án thuộc Danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư (trừ dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghệ cao).

3. Mức ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất đối với không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này cụ thể như sau:

a) Miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất (không bao gồm các trường hợp đầu tư xây dựng cải tạo và mở rộng cơ sở sản xuất, kinh doanh).

b) Miễn tiền thuê đất sau thời gian miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản:

- 15 năm đối với dự án đầu tư không thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư đầu tư; dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghệ cao.

- 19 năm đối với dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư.

c) Trường hợp tổ chức, cá nhân thuê đất sản xuất kinh doanh tạm ngừng dự án đầu tư do bất khả kháng thì được miễn tiền thuê đất trong thời gian tạm ngừng hoạt động.

Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư, danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

4. Người sử dụng đất thuê đất trong Khu công nghệ cao thực hiện dự án đầu tư nộp hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất tại Ban quản lý Khu công nghệ cao trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày có quyết định cho thuê đất. Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, Ban quản lý Khu công nghệ cao xác định và ban hành quyết định miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định. Thời điểm miễn tiền thuê đất tính từ ngày có quyết định cho thuê đất. Trường hợp chậm làm thủ tục miễn, giảm tiền thuê đất thì khoảng thời gian chậm làm thủ tục không được miễn, giảm tiền thuê đất.

5. Trường hợp người sử dụng đất thuê đất trong Khu công nghệ cao để thực hiện các dự án xã hội hóa thuộc lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường thì áp dụng mức ưu đãi miễn, giảm tiền thuê s đất theo quy định của Chính phủ về chính sách khuyến khích xã hội hóa đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường.

6. Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất quy định như sau:

a) Đơn 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 (bản chính);

b) Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bản sao);

c) Biên bản xác nhận thời gian tạm ngừng hoạt động của Ban quản lý Khu công nghệ cao đối với trường hợp đề nghị được miễn tiền thuê đất trong thời gian tạm ngừng hoạt động (bản sao);

Điều 15. Xác định và thông báo tiền thuê đất trong Khu công nghệ cao

1. Nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất của người thuê đất được xác định tại thời điểm có quyết định cho thuê đất của Ban quản lý Khu công nghệ cao. Trường hợp đã sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có quyết định cho thuê đất thì nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất của người thuê đất được tính từ ngày nhận bàn giao đất trên thực địa.

2. Ban quản lý Khu công nghệ cao xác định số tiền thuê đất đối với từng dự án và ban hành thông báo tiền thuê đất cho người thuê đất phải nộp. Đồng thời, gửi Thông báo đến Văn phòng đăng ký đất đai.

3. Khi chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì số tiền thuê đất phải nộp được xác định theo quy định tại Điều 9 Nghị định này.

4. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trong Khu công nghệ cao nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì người thuê đất phải nộp cho Nhà nước khoản tiền bằng với mức thu tiền thuê đất hàng năm đối với thời gian chậm tiến độ và được xác định theo quy định tại Điều 10 Nghị định này.

5. Việc thu nộp tiền thuê đất trong Khu công nghệ cao được thực hiện theo quy định tại Điều 11 Nghị định này.

6. Trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất trong Khu công nghệ cao thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 16. Xử lý chuyển tiếp

1. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành và đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất thì tiếp tục ổn định đơn giá thuê đất đến hết thời gian ổn định. Trường hợp đơn giá thuê đất của thời gian ổn định mà cao hơn quy định tại Nghị định này thì được điều chỉnh theo Nghị định này kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017.

2. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao mà thời điểm điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện điều chỉnh thì được thực hiện điều chỉnh theo quy định tại Nghị định này

cho thời gian thuê đất còn lại. Đối với thời gian đã sử dụng đất nhưng chưa thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất thì thực hiện điều chỉnh theo chính sách, pháp luật của từng thời kỳ để thực hiện thanh, quyết toán tiền thuê đất.

3. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao trước ngày Nghị định này có hiệu lực đã nộp tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê thì không xác định lại đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Nghị định này.

4. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao trước ngày Nghị định này đang được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của pháp luật cao hơn quy định của Nghị định này thì tiếp tục được hưởng mức ưu đãi cho thời gian còn lại; trường hợp mức ưu đãi thấp hơn quy định tại Nghị định này thì được hưởng theo quy định tại Nghị định này của thời hạn ưu đãi còn lại kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

5. Trường hợp người sử dụng đất đã sử dụng đất trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có quyết định cho thuê đất và chưa nộp tiền thuê đất do tại thời điểm thuê đất Nhà nước chưa có chính sách cụ thể về thu tiền thuê đất:

a) Được hưởng các ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất và không phải hoàn trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng nếu thuộc đối tượng theo quy định tại Nghị định này tính từ thời điểm nhận bàn giao đất trên thực địa.

b) Thực hiện hoàn trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng khi có quyết định cho thuê đất. Số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng hoàn trả được quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất theo chính sách về giá đất tại thời điểm có quyết định cho thuê đất.

6. Bộ Tài chính hướng dẫn xử lý chuyển tiếp trong thực hiện chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại các Khu kinh tế, Khu công nghệ cao được thành lập trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

Chương III
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 17. Hiệu lực thi hành và tổ chức thực hiện

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 20 tháng 6 năm 2017.

2. Bãi bỏ khoản 4 Điều 19, khoản 2 Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; bãi bỏ cụm từ "Khu kinh tế, Khu công nghệ cao" tại khoản 6 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước.

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, người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao 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 Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Toà án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban giám sát tài chính Quốc gia;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc Công báo;
- Lưu: VT, NN (3).XH 205

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG



Nguyễn Xuân Phúc