

LUẬT SƯ FDEVN



FDEVN LAW FIRM

**HƯỚNG DẪN TÍNH TIỀN THUÊ ĐẤT PHẢI NỘP
TRONG TRƯỜNG HỢP ĐƯỢC MIỄN, GIẢM
TIỀN THUÊ ĐẤT TỪ NGÀY 06/11/2025**



Email: fdvnlawfirm@gmail.com

Web: fdvn.vn --- fdvnlawfirm.vn --- diendanngheluat.vn

HƯỚNG DẪN TÍNH TIỀN THUÊ ĐẤT PHẢI NỘP TRONG TRƯỜNG HỢP ĐƯỢC MIỄN, GIẢM TIỀN THUÊ ĐẤT TỪ NGÀY 06/11/2025

Việc tính tiền thuê đất phải nộp trong trường hợp được miễn, giảm tiền thuê đất được quy định tại Điều 37 Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Nghị định 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025, như sau:

I. TRƯỜNG HỢP TRẢ TIỀN THUÊ ĐẤT HÀNG NĂM

1. Đối với trường hợp được miễn tiền thuê đất theo quy định tại Điều 39 Nghị định 103/2024/NĐ-CP, số tiền thuê đất hàng năm phải nộp tại thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất sau khi đã hết thời gian được miễn tiền thuê đất là tiền thuê đất được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sau khi điều chỉnh tiền thuê đất theo quy định tại Điều 32, khoản 10, khoản 11 Điều 51 Nghị định 103/2024/NĐ-CP đối với thời gian được miễn tiền thuê đất.

2. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà được giảm tiền thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 40 Nghị định 103/2024/NĐ-CP thì số tiền thuê đất của các năm được giảm tiền thuê đất được tính như sau:

<i>Số tiền thuê đất phải nộp của năm được giảm tiền thuê đất</i>	=	<i>Tiền thuê đất của năm được giảm tiền thuê đất</i>	x	<i>(100% - Tỷ lệ % được giảm tiền thuê đất)</i>
--	---	--	---	---

Trong đó: Tiền thuê đất của năm được giảm tiền thuê đất là số tiền thuê đất được tính theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Nghị định 103/2024/NĐ-CP.

3. Đối với trường hợp tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại khoản 2 Điều 31 Nghị định 103/2024/NĐ-CP:

- Trường hợp được miễn tiền thuê đất một số năm theo quy định thì sau thời gian được miễn tiền thuê đất một số năm, người thuê đất được khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bằng cách quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất theo công thức sau:

<i>n</i>	=	<i>Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt</i>
		<i>Tiền thuê đất phải nộp theo quy định tại Mục 1.1</i>

Trong đó: n: Số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm.

- Trường hợp được giảm tiền thuê đất thì sau khi trừ đi số tiền được giảm theo quy định tại Mục 1.2, người sử dụng đất tiếp tục được khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định cho khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp bằng số tiền tuyệt đối đối với thời gian được giảm tiền thuê đất từng năm; số kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư còn lại (*sau khi đã khấu trừ vào tiền thuê đất còn phải nộp hằng năm của thời gian được giảm tiền thuê đất*) được khấu trừ tiếp bằng cách quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất theo đơn giá thuê đất tại thời điểm kết thúc thời gian được miễn, giảm tiền thuê đất theo công thức sau:

<i>n</i>	=	<i>Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước còn lại sau khi đã khấu trừ vào tiền thuê đất còn phải nộp hằng năm của thời gian được giảm tiền thuê đất</i>
		<i>Tiền thuê đất hằng năm tại thời điểm tính tiền thuê đất theo quy định</i>

Trong đó: **n** là số năm, tháng đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất.

II. TRƯỜNG HỢP THUÊ ĐẤT TRẢ TIỀN THUÊ ĐẤT MỘT LẦN CHO CẢ THỜI GIAN THUÊ.

1. Đối với trường hợp được miễn tiền thuê đất theo quy định tại Điều 39 Nghị định 103/2024/NĐ-CP

Tiền thuê đất phải nộp	=	Đơn giá thuê đất thu một lần của thời hạn thuê sau khi đã trừ đi thời gian được miễn theo quy định tại Điều 39 Nghị định 103/2024/NĐ-CP.	x	Diện tích phải nộp tiền thuê đất
-------------------------------	----------	---	----------	---

Trong đó:

- Trường hợp giá đất tính thu tiền thuê đất là giá đất trong bảng giá đất thì:

Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần của thời hạn thuê sau khi đã trừ đi thời gian được miễn theo quy định tại Điều 39 Nghị định này = (Giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê / Thời hạn sử dụng đất của giá đất trong Bảng giá đất (theo quy định của Chính phủ về giá đất)) x Thời hạn thuê đất sau khi đã trừ đi thời gian được miễn theo quy định tại Điều 39 Nghị định này.

- Trường hợp giá đất tính thu tiền thuê đất là giá đất trong bảng giá đất, hệ số sử dụng đất thì:

Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần của thời hạn thuê sau khi đã trừ đi thời gian được miễn theo quy định tại Điều 39 Nghị định này = (Giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê / Thời hạn sử dụng đất của giá đất trong bảng giá đất (theo quy định của Chính phủ về

giá đất)) x Thời hạn thuê đất sau khi đã trừ đi thời gian được miễn theo quy định tại Điều 39 Nghị định này x Hệ số điều chỉnh giá đất.

2. Đối với trường hợp được giảm tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 40 Nghị định 103/2024/NĐ-CP thì số tiền thuê đất phải nộp được tính như sau:

<i>Tiền thuê đất phải nộp</i>	=	<i>Đơn giá thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê</i>	x	<i>Diện tích tính tiền thuê đất</i>	-	<i>Số tiền thuê đất được giảm quy định tại khoản 2 Điều 40 Nghị định 103/2024/NĐ-CP.</i>
-------------------------------	---	---	---	-------------------------------------	---	--

3. Đối với trường hợp tự nguyện ứng tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai 2024 và khoản 2 Điều 31 Nghị định 103/2024/NĐ-CP, sau khi trừ đi số tiền thuê đất được giảm theo quy định tại 2 điểm nêu trên, người sử dụng đất được tiếp tục khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định cho khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp.



FDVN LAW FIRM



Facebook LUẬT SƯ FDVN



Facebook Lawyer for foreigners in Vietnam



Kênh Youtube FLDVN Channel



Website LUẬT SƯ FDVN
fdvn.vn



Website FLDVN LAW FIRM
fdvnlawfirm.vn



Website Diễn đàn nghề luật
diendannghe luat.vn

Luật sư FLDVN tại Đà Nẵng

Tầng 2, Tòa nhà Thư Dung Plaza, 87 Nguyễn Văn Linh, phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

Luật sư FLDVN tại TP. Hồ Chí Minh

146 Hoàng Hoa Thám, phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh.

Luật sư FLDVN tại Hà Nội

Tầng 2, Chung cư Báo Công an nhân dân, 23 đường Nghiêm Xuân Yêm, xã Đại Thanh, thành phố Hà Nội.

Luật sư FLDVN tại Huế

366 Phan Chu Trinh, phường An Cựu, thành phố Huế.

Luật sư FLDVN tại Nghệ An

1421 Nguyễn Tất Thành, phường Quỳnh Mai, Nghệ An. Tầng 2, tòa nhà Cửa Tiền Phố, đường Hồ Hữu Nhân, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An.

Luật sư FLDVN tại Gia Lai

Số 61 Phạm Văn Đồng, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai.