**05 trường hợp được miễn tiền sử dụng đất từ ngày 1/8/2024**

**(1) 05 trường hợp được miễn tiền sử dụng đất từ ngày 01/8/2024**

Theo đó, Điều 18 [Nghị định 103/2024/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Nghi-dinh-103-2024-ND-CP-tien-su-dung-dat-tien-thue-dat-550020.aspx#dieu_18) quy định 05 trường hợp được miễn tiền sử dụng đất bao gồm:

**1-** Miễn tiền sử dụng đất khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) trong hạn mức đất ở cho người sử dụng đất trong các trường hợp sau:

- Để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với thương binh hoặc bệnh binh không có khả năng lao động, hộ gia đình liệt sỹ không còn lao động chính;

- Người nghèo, hộ gia đình hoặc cá nhân là người dân tộc thiểu số sinh sống tại các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo.

- Đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người.

- Giao đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở và không có chỗ ở nào khác trong địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất bị thu hồi.

- Diện tích đất tại dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng, xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt mà chủ đầu tư bố trí để phục vụ mai táng cho các đối tượng chính sách xã hội theo quy định của pháp luật về xây dựng, quản lý, sử dụng nghĩa trang và cơ sở hỏa táng.

**2-** Miễn tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở khi cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với đất do chuyển mục đích sử dụng từ đất không phải là đất ở sang đất ở do tách hộ đối với hộ gia đình là người dân tộc thiểu số, hộ nghèo tại các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng đồng bào dân tộc và miền núi theo Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ quy định.

**3-** Miễn tiền sử dụng đất đối với đất ở trong hạn mức giao đất ở (bao gồm giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận cho người đang sử dụng đất) đối với hộ gia đình, người có công với cách mạng mà thuộc đối tượng được miễn tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về người có công.

**4-** Miễn tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.

**5-** Miễn tiền sử dụng đất trong các trường hợp khác quy định tại khoản 2 Điều 157 [Luật Đất đai 2024](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Dat-dai-2024-31-2024-QH15-523642.aspx#dieu_157) khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội**.**

Như vậy, khi thuộc một trong 05 trường hợp trên, người sử dụng đất sẽ được miễn tiền sử dụng đất.

Tuy nhiên cần lưu ý. trong quá trình thực hiện thủ tục giao đất cho người thuộc trường hợp được miễn tiền sử dụng đất mà phát hiện người này không đáp ứng điều kiện để được miễn tiền sử dụng đất (nếu có) thì cơ quan, người có thẩm quyền gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai để phối hợp với các cơ quan chức năng kiểm tra, rà soát, xác định việc đáp ứng các điều kiện để được miễn tiền sử dụng đất.

Nếu người đã được miễn tiền sử dụng đất không đáp ứng điều kiện để được miễn tiền sử dụng đất thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai báo cáo UBND cùng cấp quyết định thu hồi việc miễn tiền sử dụng đất và chuyển thông tin cho cơ quan thuế để phối hợp tính, thu, nộp số tiền sử dụng đất phải nộp (không được miễn) theo chính sách và giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất và khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

**(2) Nguyên tắc miễn tiền sử dụng đất như thế nào?**

Căn cứ theo quy định tại Điều 17 [Nghị định 103/2024/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Nghi-dinh-103-2024-ND-CP-tien-su-dung-dat-tien-thue-dat-550020.aspx#dieu_17), nguyên tắc khi thực hiện miễn tiền sử dụng đất cho các đối tượng được miễn tiền sử dụng đất như sau:

- Chỉ được miễn một lần trong trường hợp được Nhà nước giao đất để làm nhà ở hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất khác sang đất ở hoặc được công nhận vào mục đích đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được hưởng cả miễn và giảm tiền sử dụng đất theo quy định thì được miễn tiền sử dụng đất.

- Việc miễn tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất chỉ được thực hiện trực tiếp với đối tượng được miễn.

- Không áp dụng miễn tiền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất. Việc miễn tiền sử dụng đất trong trường hợp giao đất tái định cư thực hiện theo quy định tại [Nghị định 88/2024/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Nghi-dinh-88-2024-ND-CP-boi-thuong-ho-tro-tai-dinh-cu-khi-Nha-nuoc-thu-hoi-dat-600715.aspx).

- Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được miễn tiền sử dụng đất nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn hoặc sử dụng đất không đúng mục đích nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất hoặc người sử dụng đất đề nghị không áp dụng ưu đãi do không còn đáp ứng các điều kiện để được miễn thì phải nộp vào ngân sách nhà nước số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm.

- Trường hợp người sử dụng đất phải hoàn trả tiền sử dụng đất đã được miễn thì được trừ đối với kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước (nếu có) vào tiền sử dụng đất phải hoàn trả. Trường hợp kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được tính vào chi phí đầu tư của dự án thì không được trừ vào tiền sử dụng đất.

- Đối với việc xác định miễn tiền sử dụng đất thì địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn là thôn, xã, huyện theo quy định hoặc quyết định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ hoặc của cơ quan, người được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao, phân cấp, ủy quyền.

- Việc xác định người nghèo được thực hiện theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ; việc xác định hộ gia đình hoặc cá nhân là người dân tộc thiểu số được thực hiện theo quy định hoặc quyết định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.

- Việc miễn tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Việc miễn tiền sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng được thực hiện theo quy định của pháp luật về người có công.

- Trường hợp tổ chức trong nước đã được miễn tiền sử dụng đất mà nay chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì xử lý như sau:

+ Tổ chức trong nước đã được miễn tiền sử dụng đất mà chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật thì phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với số tiền sử dụng đất đã được miễn tại thời điểm giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và phải nộp khoản tiền bổ sung đối với thời gian kể từ ngày được miễn tiền sử dụng đất đến ngày chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo mức tương đương với mức chậm nộp tiền sử dụng đất theo pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ.

+ Việc tính số tiền sử dụng đất đã được miễn phải trả cho Nhà nước thực hiện theo quy định tại Điều 6, Điều 7 [Nghị định 103/2024/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Nghi-dinh-103-2024-ND-CP-tien-su-dung-dat-tien-thue-dat-550020.aspx#dieu_6) theo chính sách và giá đất tại thời điểm giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất

+ Trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng, xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thực hiện như sau:

(i) Trường hợp số tiền sử dụng đất đã được miễn không tính vào giá chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng tiếp tục thực hiện dự án thì người nhận chuyển nhượng tiếp tục được miễntiền sử dụng đất cho thời gian còn lại của dự án.

(ii) Trường hợp người nhận chuyển nhượng không tiếp tục thực hiện dự án thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định đối với dự án sau khi chuyển nhượng. Trường hợp người chuyển nhượng đã thực hiện một phần nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất thì người nhận chuyển nhượng được kế thừa phần nghĩa vụ mà người chuyển nhượng đã nộp.

Có thể thấy, [Nghị định 103/2024/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Nghi-dinh-103-2024-ND-CP-tien-su-dung-dat-tien-thue-dat-550020.aspx) đã quy định rõ ràng và chi tiết các nguyên tắc về việc miễn tiền sử dụng đất, đảm bảo tính công bằng, minh bạch và hiệu quả trong quá trình thực hiện.

Các nguyên tắc này tập trung vào việc hỗ trợ các đối tượng yếu thế, khuyến khích đầu tư vào các lĩnh vực ưu tiên, đồng thời ngăn chặn tình trạng lợi dụng chính sách để trục lợi.