

CỤC THUẾ
THUẾ TỈNH QUẢNG NGÃI

Số: /QNG-NVDTPC
V/v giới thiệu điểm mới Nghị định số
291/2025/NĐ-CP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Quảng Ngãi, ngày tháng năm

Kính gửi: Doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Ngày 06/11/2025 Chính phủ ban hành Nghị định số 291/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất. Nghị định có hiệu lực thi hành kể từ ngày 06/11/2025.

Nghị định 291/2025/NĐ-CP có ý nghĩa đặc biệt quan trọng nhằm đồng bộ hóa các quy định tài chính đất đai với tinh thần của Luật Đất đai năm 2024, tạo ra khung pháp lý minh bạch, chặt chẽ và công bằng hơn trong quản lý và khai thác nguồn lực đất đai. Thuế tỉnh Quảng Ngãi giới thiệu một số nội dung mới được quy định tại Nghị định 291/2025/NĐ-CP để doanh nghiệp, cá nhân trên địa bàn tỉnh kịp thời nắm bắt, thực hiện đúng quy định của pháp luật, cụ thể như sau:

1. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được tính tại thời điểm có quyết định điều chỉnh, đảm bảo tính minh bạch và phù hợp thực tiễn (khoản 3 Điều 1 Nghị định 291/2025/NĐ-CP) thì trường hợp chủ đầu tư đề nghị điều chỉnh quy hoạch chi tiết: Nếu điều chỉnh làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất, vị trí từng loại đất hoặc tăng hệ số sử dụng đất thì phải tính lại tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại từng thời điểm có quyết định điều chỉnh, và tổng hợp tại lần điều chỉnh cuối cùng. Nếu không làm thay đổi các yếu tố trên, không phải tính lại tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; trường hợp điều chỉnh theo yêu cầu của Nhà nước vì lý do quản lý, nếu chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì việc tính lại tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sẽ được thực hiện trên cơ sở so sánh giữa quy hoạch cũ (đã nộp) và quy hoạch điều chỉnh cuối cùng để xác định chênh lệch và điều chỉnh.

2. Xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong dự án có nhiều hình thức sử dụng đất (khoản 4 Điều 1 Nghị định 291/2025/NĐ-CP) thì trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, nếu người thực hiện dự án đầu tư tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai năm 2024 mà dự án đầu tư có nhiều hình thức sử dụng đất (giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất) thì kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được trừ vào tổng số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê phải nộp, phần còn lại (chưa được trừ) tiếp tục được trừ vào tiền thuê đất trả tiền hằng năm phải nộp (bao gồm cả tiền thuê đất phải nộp đối với phần diện tích đất xây dựng công trình ngầm của dự án, nếu có). Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái

định cư còn lại chưa được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có) thì được tính vào chi phí đầu tư của dự án.

3. Trường hợp đã có quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hằng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng chưa quyết định giá đất để tính tiền thuê đất thì thực hiện tính và thu tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 (khoản 17 Điều 1 Nghị định 291/2025/NĐ-CP)

Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền thuê đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 được tính bằng mức thu 3,6%/năm tính trên số tiền thuê đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

Thuế tỉnh Quảng Ngãi thông tin đến doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân trên địa bàn tỉnh biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Tuyên giáo và Dân vận tỉnh ủy Quảng Ngãi (phối hợp tuyên truyền);
- Báo Quảng Ngãi (phối hợp tuyên truyền);
- BQL KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi;
- Lãnh đạo Thuế tỉnh (báo cáo);
- Các Phòng, Thuế cơ sở;
- BBT Trang TTĐT;
- Lưu: VT, NVDTPC.

**KT. TRƯỞNG THUẾ TỈNH
PHÓ TRƯỞNG THUẾ TỈNH**

Đinh Thiên Khanh