

Số: **454**/LMHTXVN-CSPT

Hà Nội, ngày **7** tháng **6** năm 2023

V/v triển khai Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 liên quan đến Luật Đất đai và Nghị định số 12/2023/NĐ-CP ngày 14/4/2023 về gia hạn thời gian nộp thuế, tiền thuê đất trong năm 2023

Kính gửi: Liên minh Hợp tác xã các tỉnh, thành phố

Thực hiện Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 12/2023/NĐ-CP ngày 14/4/2023 của Chính phủ về gia hạn thời hạn nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và tiền thuê đất trong năm 2023; Liên minh Hợp tác xã Việt Nam đề nghị Liên minh Hợp tác xã các tỉnh, thành phố như sau:

1. Thông tin, tuyên truyền, phổ biến nội dung của 02 Nghị định đối với các tổ hợp tác, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã (sau đây gọi chung là HTX) và thành viên tại địa bàn tỉnh, thành phố.

2. Hướng dẫn, hỗ trợ các HTX và thành viên nắm bắt thông tin liên quan, thực hiện theo chính sách pháp luật về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai được quy định tại **Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ**, có hiệu lực từ 20/5/2023.

2.1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, cụ thể:

(i) Sửa đổi, bổ sung **Điều 15b. Thu hồi đất đối với trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư**

- Việc thu hồi đất đối với trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 1 Điều 64 và khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

+ Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì xử lý thu hồi đất như sau:

- Chủ đầu tư được tiếp tục sử dụng đất 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật về đầu tư;
- Trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định, chủ đầu tư được thực hiện chuyển quyền sử dụng

đất, bán tài sản hợp pháp gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác theo quy định của pháp luật.

- Khi hết thời hạn 24 tháng được gia hạn tiến độ sử dụng đất mà chủ đầu tư không thực hiện được việc chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản hợp pháp của mình gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác thì Nhà nước thu hồi đất không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp bất khả kháng quy định tại khoản 1 Điều 15 của Nghị định này.

+ Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì xử lý thu hồi đất theo quy định sau đây:

- Chủ đầu tư được tiếp tục sử dụng đất 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật về đầu tư;
- Trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định, chủ đầu tư được thực hiện bán tài sản hợp pháp gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác theo quy định của pháp luật. Nhà nước thu hồi đất của người bán tài sản gắn liền với đất thuê để cho người mua tài sản sử dụng đất thuê.
- Khi hết thời hạn 24 tháng được gia hạn tiến độ sử dụng đất mà chủ đầu tư không thực hiện được việc bán tài sản hợp pháp của mình gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác thì Nhà nước thu hồi đất, không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp bất khả kháng quy định tại khoản 1 Điều 15 của Nghị định này.

(ii) Bổ sung Điều 17a. Đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất

- Các HTX tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

+ Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai. Trường hợp đấu giá một thửa đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất mà có hai (02) công ty trở lên có sở hữu chéo lẫn nhau theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì chỉ được một công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trên;

+ Đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai, khoản 2 và khoản 3 Điều 14 của Nghị định này;

+ Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

+ Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;

+ Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác.

(iii) Bổ sung khoản 5 Điều 32. Chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải là nhà ở

- Đối với công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch theo quy định của pháp luật về du lịch trên đất thương mại, dịch vụ nếu đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về xây dựng, pháp luật về kinh doanh bất động sản thì được chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng gắn liền với đất theo mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ; thời hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 126, khoản 1 Điều 128 của Luật Đất đai. Chủ sở hữu công trình xây dựng chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng quy định tại khoản này được thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này. Việc thể hiện thông tin về thửa đất trên Giấy chứng nhận phải đúng mục đích và thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật.”

(iv) Bổ sung Điều 68b. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 29 của Luật Đầu tư

- Đối với trường hợp được chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 29 của Luật Đầu tư năm 2020 thì áp dụng trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 68 của Nghị định này. Cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư khi nhà đầu tư đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

- Cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không chịu trách nhiệm đối với các nội dung về chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở và pháp luật khác có liên quan.

2.2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất, cụ thể:

Bổ sung Điều 18a. Thời điểm tính thu tiền thuê đất đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất

- Đối với trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng thì thời điểm tính thu tiền thuê đất là ngày đầu tiên của thời hạn thuê đất tiếp theo.

- Đối với trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất thì thực hiện như sau:

+ Trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì thời điểm tính thu tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất. Việc thu, khấu trừ, hoàn trả tiền thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất;

+ Trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì thời điểm tính thu tiền thuê đất cho chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất đầu tiên là thời điểm Nhà nước quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất để tính thu tiền thuê đất hàng năm.

2.3. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, cụ thể:

Sửa đổi, bổ sung khoản 1 và khoản 5 Điều 4. Quy định chuyển tiếp

- Đối với trường hợp sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh quy định tại Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP mà có diện tích đất do Nhà nước giao để quản lý, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích và có thể tách thành một dự án độc lập nhưng Nhà nước đã có quyết định thu hồi và giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì nhà đầu tư được tiếp tục sử dụng đất cho đến khi hết thời hạn giao đất, cho thuê đất. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất thì thực hiện theo quy định tại Nghị định này, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 118 của Luật Đất đai.

- Đối với trường hợp đã được UBND cấp tỉnh chấp thuận việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà văn bản chấp thuận đã vượt quá 36 tháng kể từ ngày ký nhưng nhà đầu tư chưa thực hiện thỏa thuận với người sử dụng đất và việc sử dụng đất thực hiện dự án phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì nhà đầu tư phải thực hiện lại thủ tục đề nghị UBND tỉnh chấp thuận theo quy định của Nghị định này.

- Trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo quy định pháp luật về đầu tư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà thuộc đối tượng được giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai thì được tiếp tục thực hiện các thủ tục giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.”

3. Tư vấn, hỗ trợ các HTX và thành viên nắm bắt thông tin, thụ hưởng chính sách hỗ trợ về gia hạn thời hạn nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và tiền thuê đất trong năm 2023, cụ thể:

3.1. Về đối tượng áp dụng được quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3, Điều 3 của Nghị định số 12/2023/NĐ-CP ngày 14/4/2023 của Chính phủ về gia hạn thời hạn nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và tiền thuê đất trong năm 2023 (sau đây gọi tắt là Nghị định số 12), trong đó đối tượng thụ hưởng chính sách thuộc khu vực kinh tế tập thể, HTX

- Các HTX, hộ gia đình, cá nhân hoạt động sản xuất trong các ngành kinh tế sau:

+ Nông nghiệp, lâm nghiệp và thủy sản;

+ Sản xuất, chế biến thực phẩm; dệt; sản xuất trang phục; sản xuất da và các sản phẩm có liên quan; chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre, nứa (trừ giường, tủ, bàn, ghế); sản xuất sản phẩm từ rơm, rạ và vật liệu tết bện; sản xuất giấy và sản phẩm từ giấy; sản xuất sản phẩm từ cao su và plastic; sản xuất sản phẩm từ khoáng phi kim loại khác; sản xuất kim loại; gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại; sản xuất sản phẩm điện tử, máy vi tính và sản phẩm quang học; sản xuất ô tô và xe có động cơ khác; sản xuất giường, tủ, bàn, ghế;

+ Xây dựng;

+ Hoạt động xuất bản; hoạt động điện ảnh, sản xuất chương trình truyền hình, ghi âm và xuất bản âm nhạc;

+ Khai thác dầu thô và khí đốt tự nhiên (không gia hạn đối với thuế thu nhập doanh nghiệp của dầu thô, condensate, khí thiên nhiên thu theo hiệp định, hợp đồng);

+ Sản xuất đồ uống; in, sao chép bản ghi các loại; sản xuất than cốc, sản phẩm dầu mỏ tinh chế; sản xuất hóa chất và sản phẩm hóa chất; sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn (trừ máy móc, thiết bị); sản xuất mô tô, xe máy; sửa chữa, bảo dưỡng và lắp đặt máy móc và thiết bị;

+ Thoát nước và xử lý nước thải;

+ Vận tải kho bãi; dịch vụ lưu trú và ăn uống; giáo dục và đào tạo; y tế và hoạt động trợ giúp xã hội; hoạt động kinh doanh bất động sản;

+ Hoạt động dịch vụ lao động và việc làm; hoạt động của các đại lý du lịch, kinh doanh tua du lịch và các dịch vụ hỗ trợ, liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch;

+ Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí; hoạt động của thư viện, lưu trữ, bảo tàng và các hoạt động văn hóa khác; hoạt động thể thao, vui chơi giải trí; hoạt động chiếu phim;

+ Hoạt động phát thanh, truyền hình; lập trình máy vi tính, dịch vụ tư vấn và các hoạt động khác liên quan đến máy vi tính; hoạt động dịch vụ thông tin;

+ Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai khoáng.

- Các HTX, hộ gia đình, cá nhân hoạt động sản xuất sản phẩm công nghiệp hỗ trợ ưu tiên phát triển; sản phẩm cơ khí trọng điểm.

3.2. Về thời gian gia hạn nộp thuế và tiền thuê đất được quy định tại Điều 4 của Nghị định 12.

- Đối với thuế giá trị gia tăng (trừ thuế giá trị gia tăng khâu nhập khẩu) được quy định tại khoản 1, Điều 4.

- Đối với thuế thu nhập doanh nghiệp được quy định tại khoản 2, Điều 4.

- Đối với tiền thuê đất được quy định tại khoản 4, Điều 4

- Trường hợp các HTX, hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh có hoạt động sản xuất, kinh doanh nhiều ngành kinh tế khác nhau trong đó có ngành kinh tế, lĩnh vực quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 3 Nghị định 12 thì các HTX được gia hạn toàn bộ số thuế giá trị gia tăng, số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp; hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh được gia hạn toàn bộ thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân phải nộp theo hướng dẫn tại Nghị định 12.

3.3. Về trình tự, thủ tục gia hạn thời hạn nộp thuế, tiền thuê đất được quy định tại Điều 5 của Nghị định 12; mẫu *Giấy đề nghị gia hạn nộp thuế và tiền thuê đất* trong phần Phụ lục đính kèm theo Nghị định số 12.

4. Chủ động, kịp thời nắm bắt, tổng hợp báo cáo, phản ánh những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện 02 Nghị định với cấp ủy, chính quyền địa phương và Liên minh Hợp tác xã Việt Nam (định kỳ hàng tháng, quý năm cùng với Báo cáo tình hình phát triển kinh tế tập thể, HTX để tổng hợp báo cáo Chính phủ, bộ, ngành liên quan).

Nơi nhận: ✓

- Như kính gửi;
- Các PCT LMHTXVN;
- Lưu: VP, CSPT.

CHỦ TỊCH



Nguyễn Ngọc Bảo