

**BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ**

Số: 123/CT-CS
v/v tiền thuê đất

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

Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2026

Kính gửi: Thuế tỉnh Hà Tĩnh.

Cục Thuế nhận được công văn số 866/HTI-CNTK ngày 01/10/2025 của Thuế tỉnh Hà Tĩnh về việc tiền thuê đất. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại điểm a khoản 3 Điều 155 và khoản 3 Điều 255 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

“Điều 155. Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

3. Thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được quy định như sau:

a) Đối với trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, là thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 của Luật này;

Điều 255. Quy định chuyển tiếp về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất khi Luật này có hiệu lực thi hành

3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và Luật này thì phải chuyển sang thuê đất.”

- Tại khoản 6 Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (được sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 9 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ) quy định:

“Điều 30. Tính tiền thuê đất

6. Trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất hằng năm cho thời gian sử dụng đất này. Số tiền thuê đất hằng năm được tính theo mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất và giá đất tính tiền thuê đất của từng năm sử dụng đất đến thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho thuê đất; diện tích tính tiền

thuê đất là diện tích thực tế đang sử dụng; mục đích sử dụng đất để tính tiền thuê đất hằng năm theo mục đích thực tế đang sử dụng. Cơ quan thuế tính tiền thuê đất phải nộp hằng năm và thông báo cho người sử dụng đất phải nộp. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo cơ quan nông nghiệp và môi trường hoàn thiện hồ sơ cho thuê đất theo quy định của pháp luật.

Việc tính và thu, nộp tiền thuê đất kể từ thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho thuê đất trở về sau được thực hiện theo quy định tại Nghị định này.”

- Tại điểm a khoản 2 và điểm a khoản 3 Điều 44 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại điểm a, b khoản 17 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ) quy định:

“Điều 44. Trách nhiệm của cơ quan và người sử dụng đất

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai, văn phòng đăng ký đất đai

a) Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (bao gồm thời điểm bàn giao đất thực tế đối với trường hợp tính tiền nộp bổ sung quy định tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định này), thời hạn thuê đất, đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị định này, giá đất cụ thể trong các trường hợp phát sinh nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền nộp bổ sung theo quy định tại Nghị định này (bao gồm cả trường hợp xác định khoản tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích, trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất);

3. Cơ quan thuế:

a) Căn cứ quy định tại Nghị định này và Phiếu chuyển thông tin do cơ quan có chức năng quản lý đất đai và các cơ quan khác chuyển đến, thực hiện tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (bao gồm cả tiền thuê đất có mặt nước, tiền thuê đất để xây dựng công trình ngầm, công trình ngầm nằm ngoài phần không gian sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị định này); tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 7, Điều 8, Điều 34; khoản tiền bổ sung theo quy định tại Điều 15, khoản 4 Điều 30, khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51; số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn, giảm phải thu hồi theo quy định tại Điều 17, Điều 38 Nghị định này; số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được giảm và thông báo cho người sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này.”

- Tại khoản 3 và 4 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại điểm a, b khoản 19 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ) quy định:

“Điều 51. Điều khoản chuyển tiếp đối với thu tiền thuê đất

3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, nay

chuyển sang thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 255 Luật Đất đai năm 2024 thì thực hiện tính, thu, nộp tiền thuê đất theo quy định của Nghị định này.

4. Trường hợp người sử dụng đất đã sử dụng đất thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm nhưng chưa có quyết định cho thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất theo mục đích sử dụng đất thực tế và không được ổn định tiền thuê đất theo quy định tại Điều 32 Nghị định này. Trường hợp đã nộp hồ sơ để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoàn thành thủ tục pháp lý về đất (ký hợp đồng thuê đất) nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm làm thủ tục hoặc không đủ điều kiện để được ký hợp đồng thuê đất nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì được ổn định tiền thuê đất theo quy định tại Điều 32 Nghị định này tính từ thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ để hoàn thành thủ tục pháp lý về đất.”

Đề nghị Thuế tỉnh Hà Tĩnh căn cứ quy định của pháp luật và hồ sơ thực tế, phối hợp với các cơ quan chức năng tại địa phương để rà soát hồ sơ pháp lý của Dự án xây dựng Trường THPT Lê Hồng Phong có đúng quy định của pháp luật hay không (trong đó xác định Quyết định số 2054/QĐ-UBND ngày 13/8/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc chuyển hình thức sử dụng đất của dự án xây dựng trường THPT Lê Hồng Phong từ Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm có đúng quy định của pháp luật hay không); trên cơ sở đó, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của Công ty cho phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp có vướng mắc về việc chuyển hình thức sử dụng đất (giao đất, cho thuê đất), thời điểm tính tiền thuê đất thì có ý kiến với cơ quan có chức năng quản lý đất đai, văn phòng đăng ký đất đai có văn bản gửi Bộ Nông nghiệp và Môi trường để được hướng dẫn theo quy định và thẩm quyền được giao.

Cục Thuế trả lời để Thuế tỉnh Hà Tĩnh được biết ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- PCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- PCTr Lê Long (để b/c);
- Các đơn vị: PC, QLCS, CST -BTC;
- Ban PC- CT;
- Website (CT);
- Lưu: VT, CS.

2

TL. CỤC TRƯỞNG
KT. TRƯỞNG BAN BAN CHÍNH SÁCH, THUẾ QUỐC TẾ
PHÓ TRƯỞNG BAN



Phạm Thị Minh Hiền

91551CS