

BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ

Số: 3634/CT-CS
V/v tiền thuê đất

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 03 tháng 6 năm 2026

Kính gửi: Thuế Thành phố Đồng Nai.

Cục Thuế nhận được công văn số 3962/DON-CNTK ngày 20/3/2026 của Thuế tỉnh Đồng Nai (nay là Thuế Thành phố Đồng Nai) về tiền thuê đất. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

Pháp luật về tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 (khoản 7 Điều 12 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính) quy định nghĩa vụ tài chính trong trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất đã được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ nhưng sau đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án theo quy định của pháp luật.

Pháp luật về tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 (khoản 7 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024, điểm a khoản 13 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025, điểm b khoản 18 và khoản 21 Điều 13 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ) quy định về xử lý đối với: (1) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đã được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật mà nay chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật; (2) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đã được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật mà nay chuyển nhượng dự án đầu tư gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật; (3) Khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, Văn phòng đăng ký đất đai chuyển thông tin địa chính cho cơ quan thuế để cơ quan thuế tính và thu số tiền thuê đất đã được miễn, giảm theo quy định của pháp luật; (4) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai, văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm xác định đối tượng, diện tích miễn tiền thuê đất một số năm, giảm tiền thuê đất; thời gian miễn một số năm, thời gian giảm, mức giảm tiền thuê đất tại Phiếu chuyển thông tin gửi cơ quan thuế làm cơ sở để cơ quan thuế thực hiện tính tiền thuê đất phải nộp và thông báo cho người sử dụng đất theo quy định.

Căn cứ quy định trên, pháp luật về tiền thuê đất từng thời kỳ đã có quy định cụ thể đối với trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê

đất một lần cho cả thời gian thuê đã được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật mà nay chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng dự án đầu tư gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, trường hợp việc giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng dự án đầu tư Cụm Công nghiệp Nha Bích là đúng quy định của pháp luật thì đề nghị Thuế Thành phố Đồng Nai căn cứ quy định của pháp luật nêu trên và hồ sơ cụ thể để xử lý theo quy định của pháp luật.

Cục Thuế có ý kiến đề Thuế Thành phố Đồng Nai biết. / *nghe*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó CTr Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Cục CST, Cục QLCS, Vụ PC (BTC);
- Ban Pháp chế (CT);
- Website CT;
- Lưu: VT, CS. / *nghe*

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



Phạm Thị Minh Hiền