



**BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ**

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

Số: **2921** /CT-CS
V/v chính sách tiền thuê đất

Hà Nội, ngày **11** tháng **5** năm 2026

Kính gửi:

- Thuế tỉnh Gia Lai;
- Công ty Cổ phần Khu du lịch Biển Maia Quy Nhơn.
(Địa chỉ: Điểm số 1, Khu du lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội, xã Cát Tiến, tỉnh Gia Lai)

Cục Thuế nhận được công văn số 570/GLA-CNTK ngày 11/02/2026 của Thuế tỉnh Gia Lai và văn bản số 07/2026/MAIA ngày 10/03/2026 của Công ty Cổ phần Khu du lịch Biển Maia Quy Nhơn về chính sách tiền thuê đất. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Quy định pháp luật về xác định tiền thuê đất và khoản tiền phải nộp bổ sung:

- Tại điểm b khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai năm 2024 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/08/2024) quy định tổ chức trong nước 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 để thực hiện dự án đầu tư có mục đích kinh doanh mà được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; trường hợp chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì phải nộp cho Nhà nước một khoản tiền tương ứng với số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm tại thời điểm giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật có liên quan có quy định khác.

- Tại khoản 7 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2014) quy định 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 nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê đất có nguyên nhân từ phía người sử dụng đất hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì phải thực hiện hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền thuê đất đã được miễn, giảm và tiền chậm nộp tính trên số tiền thuê đất đã được miễn, giảm theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Tại khoản 6 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2018) quy định 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 nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê đất có nguyên nhân từ phía người sử dụng đất hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc bị thu hồi đất theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 thì phải thực hiện hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền thuê đất đã được miễn, giảm và tiền chậm nộp tính trên số tiền phải thu hồi theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ.

- Tại khoản 7 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (áp dụng từ ngày 01/8/2024 đến trước ngày 31/01/2026) quy định 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 thực hiện chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất hợp pháp thì phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với số tiền thuê đất đã được miễn, giảm tại thời điểm cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai năm 2024 và khoản tiền bổ sung đối với thời gian kể từ ngày được miễn, giảm tiền thuê 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.

- Tại điểm b khoản 18 Điều 13 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ (áp dụng từ ngày 31/01/2026) quy định 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 thực hiện chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất hợp pháp thì phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với số tiền thuê đất đã được miễn, giảm tại thời điểm cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai năm 2024 và khoản tiền bổ sung đối với thời gian kể từ ngày được miễn, giảm tiền thuê đất đến ngày chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo mức quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 18, điểm đ khoản 19 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP).

Đề nghị Thuế tỉnh Gia Lai căn cứ quy định của pháp luật đất đai từng thời kỳ và hồ sơ cụ thể về giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất để thực hiện xác định nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất và khoản tiền nộp bổ sung theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về xử lý đối với phần diện tích đất thương mại, dịch vụ và các công trình tiện ích thuộc Dự án không chuyển nhượng:

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 110 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2023, khoản 1 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 3 Nghị định 135/2016/NĐ-

CP ngày 09/9/2016), khoản 1 Điều 8 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ thì không áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại; việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện theo từng dự án đầu tư; đồng thời, pháp luật đất đai năm 2013, năm 2024 đã có hướng dẫn cụ thể về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và khoản tiền nộp bổ sung đối với trường hợp người sử dụng đất phải hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm.

Đề nghị Thuế tỉnh Gia Lai căn cứ quy định của pháp luật từng thời kỳ và hồ sơ cụ thể của người sử dụng đất để thực hiện theo đúng chế độ quy định.

Cục Thuế có ý kiến đề Thuế tỉnh Gia Lai và Công ty Cổ phần Khu du lịch Biển Maia Quy Nhơn biết./.12-

Nơi nhận:

- Như trên;
- PCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục QLCS, Vụ PC (BTC);
- Ban PC (CT);
- Website CT;
- Lưu: VT, CS. *il* 7

**TL. CỤC TRƯỞNG
TRƯỞNG BAN CHÍNH SÁCH, THUẾ QUỐC TẾ**



Nguyễn Thị Thanh Hằng