Ký bởi: CỤC THUẾ
Địa chỉ: 1A Nguyễn Công Trứ, Hai Bà Trưng, Hà Nội
Thời gian ký: 28.11.2025 17:00

BỘ TÀI CHÍNH
**CỤC THUẾ**

Số: 5608 /CT-CS
V/v đơn giá thuê đất

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

*Hà Nội, ngày 28 tháng 11 năm 2025*

Kính gửi:

- Công ty cổ phần siêu thị Sài Gòn;

(Địa chỉ: Trung tâm Thương mại Hà Tiên, phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ)

- Thuế tỉnh Phú Thọ.

Cục Thuế nhận được công văn số 291/STSG-HC ngày 29/9/2025 của Công ty cổ phần siêu thị Sài Gòn về việc đề nghị điều chỉnh đơn giá thuê đất. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định:

***"Điều 26. Đơn giá thuê đất***

*1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá:*

*Đơn giá thuê đất hằng năm = Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất nhân (x) Giá đất tính tiền thuê đất. Trong đó:*

*a) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là từ 0,25% đến 3%.*

*Căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp.*

*b) Giá đất để tính tiền thuê đất là giá đất trong Bảng giá đất (theo quy định tại điểm b, điểm h khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai); được xác định theo đơn vị đồng/mét vuông (đồng/m2)."*

Tại 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 quy định:

*"**Điều 30. Tính tiền thuê đất***

*1. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, tiền thuê đất một năm được tính như sau:*

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| *Tiền thuê đất một năm* | = | *Diện tích tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 24 Nghị định này* | *x* | *Đơn giá thuê đất hằng năm theo quy định tại khoản 1 Điều 26, khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1, khoản 2 Điều 28 Nghị định này"* |

Tại khoản 10 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định:

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

*10. Trường hợp thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành và đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành thì tiếp tục được ổn định đơn giá thuê đất đến hết thời gian ổn định. Hết thời gian ổn định đơn giá thuê đất thì thực hiện tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 30 Nghị định này để áp dụng cho chu kỳ tiếp theo. Tiền thuê đất này được ổn định 05 năm, hết chu kỳ ổn định tiền thuê đất thì thực hiện việc điều chỉnh tiền thuê đất được áp dụng theo quy định tại Điều 32 Nghị định này."*

Ngày 10/10/2024, tại Công văn số 2294/CTVPH-HKDCN của Cục Thuế tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Thuế tỉnh Phú Thọ) trả lời vướng mắc của Công ty cổ phần siêu thị Sài Gòn có nêu:

*"Sau khi UBND tỉnh Vĩnh Phúc ban hành Bảng giá đất theo đúng quy định tại Luật đất đai số 31/2024/QH15 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP; Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với mục đích sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc. Cục Thuế tỉnh Vĩnh Phúc sẽ thực hiện Thông báo điều chỉnh đơn giá thuê đất cho Công ty Cổ phần Siêu thị Sài Gòn theo Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/8/2024."*

Ngày 26/02/2025, Cục Thuế tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Thuế tỉnh Phú Thọ) có Thông báo số 565/TB-CTVPH về việc điều chỉnh đơn giá thuê đất của Công ty Cổ phần siêu thị Sài Gòn trên cơ sở các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh

Vĩnh Phúc, trong đó có Quyết định số 05/2025/QĐ-UBND ngày 17/01/2025 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 62/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc 5 năm 2020-2024.

Đề nghị Công ty Cổ phần siêu thị Sài Gòn liên hệ với Thuế tỉnh Phú Thọ để được cơ quan thuế trao đổi về cách thức cơ quan thuế đã xác định đơn giá thuê đất cho chu kỳ tiếp theo của Công ty.

Cục Thuế trả lời để Thuế tỉnh Phú Thọ và Công ty Cổ phần siêu thị Sài Gòn được biết ./.

***Nơi nhận:***
- Như trên;
- PCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Ban Pháp chế,
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, CS (2b).

(2; 5)

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

**Phạm Thị Minh Hiền**