



BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ

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

Số: 3855/CT-CS
V/v đơn giá thuê đất

Hà Nội, ngày 10 tháng 6 năm 2026

Kính gửi: Sở Tài chính thành phố Hải Phòng.

Cục Thuế nhận được công văn số 3154/STC-KTĐN ngày 10/4/2026 của Sở Tài chính thành phố Hải Phòng về đơn giá thuê đất. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Pháp luật về đất đai từng thời kỳ (Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013, Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn, quy định chi tiết) đã có quy định về việc cho thuê đất, xác định đơn giá thuê đất, ổn định đơn giá thuê đất, việc điều chỉnh đơn giá thuê đất, miễn, giảm tiền thuê đất, việc xác định nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất và xử lý chuyển tiếp tương ứng với từng thời kỳ đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất.

- Pháp luật về tiền thuê đất theo Luật Đất đai năm 2024 quy định về xử lý chuyển tiếp như sau:

+ Tại điểm g khoản 19 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ quy định:

“Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

19. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 51 như sau:

g) Bổ sung khoản 10a vào sau khoản 10 như sau:

“10a. Đối với các dự án thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành đã thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 7, khoản 8 Điều 15 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016) của Chính phủ 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, người sử dụng đất 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 tiếp tục được điều chỉnh đơn giá thuê đất để tính thu tiền thuê đất theo mức tỷ lệ (%) điều chỉnh đơn giá thuê đất của chu kỳ ổn đơn giá liền kề trước chu kỳ điều chỉnh...”

+ Tại điểm h khoản 19 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung khoản 11 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định:

“h) Sửa đổi, bổ sung khoản 11 như sau:

“11. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê hằng năm mà thời điểm điều chỉnh đơn giá thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành nhưng chưa thực hiện điều chỉnh thì tính lại tiền thuê đất từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 theo quy định tại Điều 30 Nghị định này; tiền thuê đất được ổn định 05 năm, hết chu kỳ ổn định thì thực hiện việc điều chỉnh theo quy định tại Điều 32 Nghị định này. Đối với thời gian đã sử dụng đất nhưng chưa thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành thì thực hiện điều chỉnh theo pháp luật của từng thời kỳ để thực hiện thanh, quyết toán tiền thuê đất.”

Đề nghị Sở Tài chính thành phố Hải Phòng hướng dẫn Công ty Liên doanh Đức Cơ khí VIDPOL căn cứ quy định của pháp luật về đất đai từng thời kỳ (nêu trên) và hồ sơ cụ thể của Dự án Nhà máy đúc gang thép, hợp kim công nghệ cao để thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Cục Thuế có ý kiến đề Sở Tài chính thành phố Hải Phòng biết./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó CTr Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Các đơn vị: CST, QLCS, PC, ĐTN (BTC);
- Ban PC (CT);
- Thuế Thành phố Hải Phòng;
- Website CT;
- Lưu: VT, CS.

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



Phạm Thị Minh Hiền