Ký bởi: CỤC THUẾ
Địa chỉ: 1A Nguyễn Công Trứ, Hai Bà Trưng, Hà Nội
Thời gian ký: 22.10.2025 17:20

| | |
|---|---|
| BỘ TÀI CHÍNH<br>**CỤC THUẾ** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: 4588 /CT- CS<br>V/v Tiền thuê đất | *Hà Nội, ngày 22 tháng 10 năm 2025* |

Kính gửi: Thuế tỉnh Lâm Đồng.

Cục Thuế nhận được công văn số 535/LDO-CNTK ngày 28/07/2025 của Thuế tỉnh Lâm Đồng về tiền thuê đất của Công ty Cổ phần Rạng Đông. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 3, khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

*"**Điều 114. Bảng giá đất và giá đất cụ thể***

*3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể.*

*Việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp. Căn cứ kết quả tư vấn xác định giá đất, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định.*

*Hội đồng thẩm định giá đất gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch và đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất.*

*4. Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây:*

...

*c) Tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;"*

- Tại điểm a khoản 2 Điều 12 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

*"**Điều 12. Xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước***

*2. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê*

*a) Tiền thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê được tính bằng diện tích đất phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê."*

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

*"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;"*

- Tại điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

*"c) Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành nhưng phương án giá đất chưa được trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất được xác định tại thời điểm ban hành quyết định đó."*

- Tại điểm b khoản 2 Điều 33 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định:

*"2. Chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì tiền thuê đất được tính như sau:*

*...*

*b) Trường hợp chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất hằng năm từ thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang thuê đất trả tiền hằng năm. Đối với thời gian đã sử dụng đất thì xử lý như sau:*

*b1) Trường hợp chưa nộp tiền thuê đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất cho thời gian đã sử dụng đất:*

$$\text{Tiền thuê đất phải nộp} = \frac{\text{Số tiền thuê đất trả một lần của cả thời gian thuê đất}}{\text{Thời hạn thuê đất}} \times \text{Thời gian đã sử dụng đất}$$

*Đồng thời, người sử dụng đất phải nộp tiền chậm nộp tiền thuê đất tính trên số tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế tính*

*từ thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho thuê đất đến thời điểm cho phép chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang thuê đất trả tiền hằng năm.*

*b2) Trường hợp đã nộp một phần tiền thuê đất mà số tiền đã nộp nhỏ hơn số tiền phải nộp theo quy định tại tiết b1 điểm này (không bao gồm tiền chậm nộp) thì người sử dụng đất phải nộp số tiền còn thiếu và số tiền chậm nộp tiền thuê đất tính trên số còn thiếu theo quy định của pháp luật về quản lý thuế; trường hợp số tiền đã nộp lớn hơn số tiền phải nộp theo quy định tại tiết b1 điểm này (không bao gồm tiền chậm nộp) thì số chênh lệch tăng được trừ vào tiền thuê đất hằng năm bằng cách quy đổi ra số năm, tháng đã hoàn thành nghĩa vụ tiền thuê đất hằng năm theo đơn giá thuê đất hằng năm được xác định theo giá đất tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang thuê đất trả tiền hằng năm."*

Như vậy, pháp luật về đất đai các thời kỳ đã có quy định về tính tiền thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê, khi chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và quy định về xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp đã có quyết định cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 nhưng tại thời điểm Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực thi hành chưa quyết định giá đất.

Đề nghị Thuế tỉnh Lâm Đồng căn cứ hồ sơ cụ thể để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, rà soát để xác định nghĩa vụ tài chính của Công ty Cổ phần Rạng Đông theo đúng quy định. Trường hợp phát sinh vướng mắc liên quan đến giá đất tính tiền thuê đất, đề nghị Thuế tỉnh Lâm Đồng báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh có công văn gửi xin ý kiến của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

Cục Thuế trả lời để Thuế tỉnh Lâm Đồng được biết./.

***Nơi nhận:***
- Như trên;
- PCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục QLCS, Cục CST;
- Vụ PC (BTC);
- Ban PC (CT);
- Website (CT);
- Lưu: VT, CS (2b).

(2.7)

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

**Nguyễn Vân Hùng**

6334