BỘ TÀI CHÍNH **CỤC THUẾ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 8482 /CT-QLNT V/v chính sách tiền thuê đất	*Hà Nội, ngày* 06 *tháng* 11 *năm* 2026

Kính gửi: Công ty cổ phần Bắc Á.

(Địa chỉ: Chợ Giáng, khu 2 xã Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hóa)

Cục Thuế nhận được văn bản số 09/2026/CTBA ngày 20/9/2026 của Công ty cổ phần Bắc Á về chính sách tiền thuê đất. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 1 Điều 30, khoản 2 Điều 32, 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 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*

Điều 32. Ổn định tiền thuê đất trả tiền thuê hằng năm

2. Việc xác định tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 30 Nghị định này. Trường hợp tiền thuê đất của chu kỳ tiếp theo không tăng so với chu kỳ trước thì không phải điều chỉnh tiền thuê đất; trường hợp tăng so với chu kỳ trước thì tỷ lệ điều chỉnh tiền thuê đất hằng năm theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai được xác định bằng (=) tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm cả nước của giai đoạn 05 năm liền kề trước thời điểm điều chỉnh.

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

LuatVietnam
Tiện ích văn bản luật

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."

- Tại điểm e, điểm g khoản 19 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất 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:

e) Sửa đổi, bổ sung khoản 10 như sau:

"10. Trường hợp thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành (trừ trường hợp quy định tại khoản 10a Điều này) 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 điều chỉnh tiền thuê đất theo quy định tại Điều 32 Nghị định này.

g) Bổ sung khoản 10a vào sau khoản 10 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.

Trường hợp hết thời hạn thuê đất và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép gia hạn thời gian thuê đất hoặc trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án thì tính tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này kể từ thời điểm được

LuatVietnam
Tiện ích văn bản luật

cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép gia hạn thời gian thuê đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất."

Căn cứ các quy định nêu trên, tại Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 19 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025) của Chính phủ đã quy định việc xử lý chuyển tiếp đối với:

- Trường hợp thuê đất trước ngày Nghị định số 103/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành và đang trong thời gian ổn định tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành (điểm e khoản 19 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP).

- Trường hợp thuê đất trước ngày Nghị định số 103/2024/NĐ-CP 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 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP) và đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành (điểm g khoản 19 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP).

Liên quan đến vấn đề này, Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa (nay là Thuế tỉnh Thanh Hóa) đã ban hành Thông báo số 10933/TB-CT ngày 12/12/2024 về việc thông báo nộp tiền chu kỳ ổn định tiếp theo tính từ ngày 03/11/2024 đến ngày 03/11/2029 đối với Công ty cổ phần Bắc Á; Thuế tỉnh Thanh Hóa có công văn số 6159/THO-CNTK ngày 10/7/2026 gửi Công ty cổ phần Bắc Á về tính tiền thuê đất dự án Chợ Giáng, xã Vĩnh Lộc.

Đề nghị Công ty căn cứ quy định của pháp luật và tình hình thực tế của Công ty để thực hiện, trường hợp phát sinh vướng mắc Công ty liên hệ với Thuế tỉnh Thanh Hóa để được hướng dẫn theo thông tin nêu tại công văn số 6159/THO-CNTK ngày 10/7/2026 nêu trên.

Cục Thuế có ý kiến để Công ty cổ phần Bắc Á biết./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- PCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục QLCS (BTC);
- Ban PC;
- Thuế tỉnh Thanh Hóa;
- Website CT;
- Lưu: VT, QLNT.

TL. CỤC TRƯỞNG
TRƯỞNG BAN BAN QUẢN LÝ, PHÁT TRIỂN NGUỒN THU

Nguyễn Thị Thanh Hằng

LuatVietnam
Tiện ích văn bản luật