

**BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ**

Số: 5937/CT-CS
V/v tiền thuê đất

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

Hà Nội, ngày 17 tháng 8 năm 2026

Kính gửi: Thuế Thành phố Đồng Nai.

Cục Thuế nhận được công văn số 12762/DON-CNTK ngày 09/7/2026 của Thuế Thành phố Đồng Nai về tiền thuê đất. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại điểm e, điểm g và điểm h, 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:

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

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 thi 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 thi hành thì thực hiện điều chỉnh theo pháp luật của từng thời kỳ để thực hiện thanh, quyết toán tiền thuê đất.”.

Căn cứ quy định trên, pháp luật tiền thuê đất hiện hành (Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 và Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ) đã có quy định về tính tiền thuê đất, điều chỉnh tiền thuê đất; trong đó có quy định xử lý chuyển tiếp về điều chỉnh đơn giá thuê đất, tính tiền thuê đất đối với trường hợp thuê đất trước ngày 01/8/2024.

Đề nghị Thuế Thành phố Đồng Nai căn cứ quy định trên và hồ sơ cụ thể để thực hiện tính tiền thuê đất đối với Công ty TNHH Vi Na theo đúng quy định của pháp luật.

Cục Thuế có ý kiến đề Thuế Thành phố Đồng Nai biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó CTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục CST, Cục QLCS, Vụ PC (BTC);
- Ban Pháp chế (CT);
- Website CT;
- Lưu: VT, CS

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

