

Số: ~~4294~~/BTC-QLCS

Hà Nội, ngày 20 tháng 8 năm 2026

V/v Thực hiện chính sách thu
tiền thuê đất.

Kính gửi: Công ty CP SX và TM Trần Thái Huy (Hải Phòng)

Bộ Tài chính nhận được Công văn số 01/CV-ĐD ngày 31/7/2026 của Công ty CP SX và TM Trần Thái Huy về việc đề nghị hướng dẫn việc xử lý khoản tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi thực hiện nghĩa vụ tiền thuê đất. Về vấn đề này, Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

1. Quy định của pháp luật:

a) Quy định của chính sách thu tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai năm 2024

- Tại điểm b (b1) khoản 3 Điều 34 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 01/8/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024) quy định:

“Điều 34. Tính tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

...3. Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp của tổ chức, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng và phải thực hiện nghĩa vụ về tiền thuê đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 121 Luật Đất đai thì tiền thuê đất được tính như sau:

...b) Đối với khoản tiền mà tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước khi chuyển mục đích (sau đây gọi là tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất) được xác định và xử lý như sau:

b1) Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp của tổ chức (không thuộc trường hợp đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm hoặc đất được giao không thu tiền thuê đất của tổ chức) thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định bằng (=) số tiền thuê đất trả một lần cho thời gian sử dụng đất còn lại tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 30 Nghị định này. Khoản tiền này được trừ vào tiền thuê đất nếu loại đất sau khi chuyển mục đích thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc được quy đổi ra thời gian đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất nếu loại đất sau khi chuyển mục đích thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm...

- Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân (không thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất hoặc phải chuyển sang thuê đất theo pháp luật đất đai) thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định bằng (=) giá trị quyền sử dụng đất của loại đất nông nghiệp tương ứng tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.”.

- Tại khoản 10 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 (có hiệu lực thi hành từ ngày 06/11/2025) quy định:

“10. Sửa đổi, bổ sung một số tiết, điểm của khoản 3 Điều 34 như sau:

Sửa đổi, bổ sung tiết b1 điểm b như sau: *Bổ sung nội dung: “Khoản tiền này được trừ vào tiền thuê đất nếu loại đất sau khi chuyển mục đích thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc được quy đổi ra thời gian đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất nếu loại đất sau khi chuyển mục đích thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm” tại đoạn cuối tiết b1 điểm b.”.* Đồng thời, Nghị định số 291/2025/NĐ-CP không quy định chuyển tiếp việc áp dụng nội dung sửa đổi, bổ sung này.

b) Quy định về việc áp dụng pháp luật

Tại khoản 1, khoản 2 Điều 58 của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025 quy định:

“Điều 58. Áp dụng văn bản quy phạm pháp luật

1. Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng từ thời điểm bắt đầu có hiệu lực.

2. Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng đối với hành vi, sự kiện xảy ra tại thời điểm mà văn bản đó đang có hiệu lực. Trường hợp văn bản quy phạm pháp luật có quy định hiệu lực trở về trước thì áp dụng theo quy định đó”.

2. Căn cứ các quy định trên, trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng và phải thực hiện nghĩa vụ về tiền thuê đất theo quy định tại Điều 121 Luật Đất đai thì khoản tiền mà tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân được xác định và xử lý như sau:

- Kể từ ngày 01/8/2024 (ngày Nghị định số 103/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 156 Luật Đất đai năm 2024 và quy định tại gạch đầu dòng điểm b (b1) khoản 3 Điều 34 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, cụ thể: Tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định bằng (=) giá trị quyền sử dụng đất của loại đất nông nghiệp tương ứng tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Kể từ ngày 06/11/2025 (ngày Nghị định số 291/2025/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) thực hiện theo quy định tại khoản 10 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP.

Đề nghị Công ty liên hệ với cơ quan chức năng của địa phương (cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và môi trường) để được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trên đây là ý kiến của Bộ Tài chính để Công ty được biết, thực hiện theo quy định. /s/

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Ngô Văn Tuấn (để b/c);
- Thứ trưởng Tạ Anh Tuấn (để b/c);
- Cục trưởng Cục QLCS (để b/c);
- Cục Thuế, Vụ PC;
- Lưu: VT, QLCS (03b) /s/

TL. BỘ TRƯỞNG
KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ CÔNG SẢN
PHÓ CỤC TRƯỞNG



Tạ Thanh Tú