

BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ

Số: 6646/CT-QLNT
V/v tiền thuê đất

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

Hà Nội, ngày 09 tháng 9 năm 2026

Kính gửi: Thuế thành phố Hải Phòng.

Cục Thuế nhận được công văn số 5480/HPH-CNTK ngày 13/8/2026 của Thuế thành phố Hải Phòng về tiền thuê đất. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 1 và khoản 2, Điều 58 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19/02/2025 quy định về áp dụng văn bản quy phạm pháp luật;
- Tại khoản 1 Điều 156 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 quy định về nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất;
- Tại tiết b1 điểm b khoản 3 Điều 34 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tính tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024);
- Tại khoản 10 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung tiết b1 điểm b khoản 3 Điều 34 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (có hiệu lực thi hành từ ngày 06/11/2025). Đồng thời, Nghị định số 291/2025/NĐ-CP không quy định chuyển tiếp việc áp dụng nội dung sửa đổi, bổ sung nêu trên.

Căn cứ các quy định trên, ngày 20/8/2026, Bộ Tài chính đã có công văn số 12940/BTC-QLCS trả lời Công ty TNHH Đức Dương (Hải Phòng) và công văn số 12941/BTC-QLCS trả lời Công ty cổ phần SX và TM Trần Thái Huy (Hải Phòng), trong đó có hướng dẫn như sau:

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 thuộc 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 Thuế thành phố Hải Phòng căn cứ hướng dẫn của Bộ Tài chính tại các công văn nêu trên và hồ sơ cụ thể để tính thu tiền thuê đất theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó CTr Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Cục QLCS (BTC);
- Ban Pháp chế (CT);
- Website CT;
- Lưu: VT, QLNT.

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



Phạm Thị Minh Hiền