

**BỘ TÀI CHÍNH  
CỤC THUẾ**

Số: **493** /CT-CS  
V/v giải quyết vướng mắc khi  
thực hiện Luật đất đai số  
31/2024/QH15

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

Hà Nội, ngày 08 tháng 4 năm 2025

Kính gửi: Chi cục Thuế khu vực V

Cục Thuế nhận được công văn số 9288/CTHĐU-HKDCN ngày 01/11/2024 của Cục Thuế tỉnh Hải Dương (nay là Chi cục Thuế khu vực V) về việc giải quyết vướng mắc khi thực hiện Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

**1. Về việc giải quyết hồ sơ miễn tiền thuê đất của Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Tuấn Kiệt HD:**

Pháp luật về đất đai năm 2013 không có quy định về chuyển hình thức thuê đất từ thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê sang hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Do đó, đề nghị Chi cục Thuế khu vực V báo cáo UBND tỉnh Hải Dương rà soát việc chuyển hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang thuê đất trả tiền hàng năm đối với Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Tuấn Kiệt HD vào giai đoạn Luật Đất đai năm 2013 đang có hiệu lực đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật đất đai năm 2013.

**2. Về việc tính và ban hành thông báo thu khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:**

Hiện nay, Bộ Tài chính đang xây dựng Nghị định sửa đổi, bổ sung một điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ (trong đó, có nội dung về khoản tiền nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất). Nội dung này đã được Bộ Tài chính ghi nhận để hoàn thiện chính sách trong thời gian tới.

**3. Về việc điều chỉnh đơn giá thuê đất:**

Căn cứ khoản 2 Điều 153, khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ khoản 2 Điều 50 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính Phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 32, khoản 10 Điều 51, khoản 1 Điều 53 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ các quy định nêu trên, đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì giá đất tính tiền thuê đất được quy định

tính theo đơn vị đồng/mét vuông (đồng/m<sup>2</sup>), không có quy định tính bằng tiền đô-la (USD). Trường hợp đang xác định bằng tiền USD thì đề nghị quy đổi ra tiền Việt Nam Đồng để xác định tiền thuê đất phải nộp theo quy định.

Thời điểm điều chỉnh đơn giá thuê đất trước ngày 01/8/2024 (ngày Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ có hiệu lực thi hành) nhưng chưa thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất thì kể từ ngày 01/8/2024 tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 30 Nghị định này để áp dụng cho chu kỳ tiếp theo. Đối với thời gian đã sử dụng đất trước ngày 01/8/2024 nhưng chưa thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất thì thực hiện điều chỉnh theo pháp luật của từng thời kỳ để thực hiện thanh, quyết toán tiền thuê đất. Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn thi hành chỉ có quy định về việc điều chỉnh tiền thuê đất, không có quy định điều chỉnh đơn giá thuê đất.

Đề nghị Chi cục Thuế khu vực V căn cứ quy định pháp luật về tiền thuê đất nêu trên và hồ sơ cụ thể của người nộp thuế để thực hiện đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Cục Thuế trả lời đề Chi cục Thuế khu vực V được biết./..n

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lãnh đạo Cục Thuế (để b/c);
- Cục QLCS (BTC);
- Ban Pháp chế;
- Ban Nghiệp vụ thuế;
- Website CT;
- Lưu: VT, CS. *n* 8

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



*Nguyễn Văn Hùng*  
**Nguyễn Văn Hùng**

2053/CS