

**BỘ TÀI CHÍNH**  
**TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: **608** /TCT-CS  
V/v: Giải đáp chính sách  
tiền thuê đất

Hà Nội, ngày **03** tháng **3** năm **2022**

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh

Trả lời công văn số 29/CTTPHCM-QLĐ ngày 05/01/2022 của Cục thuế thành phố Hồ Chí Minh về vướng mắc chính sách xác định đơn giá thuê đất kể từ ngày 17/11/2017 đối với Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam thuê đất trước ngày 01/01/2006, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/09/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ quy định tại khoản 2 điều 4 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Ngày 30/10/2017, Bộ Tài chính đã có Công văn số 14662/BTC-QLCS về việc vướng mắc trong triển khai thực hiện Nghị định số 135/2016/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư hướng dẫn (có bản photocopy kèm theo).

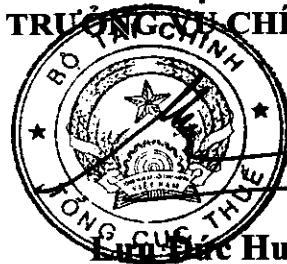
Đề nghị Cục Thuế nghiên cứu các quy định và hướng dẫn nêu trên để giải quyết trường hợp cụ thể theo đúng quy định pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh được biết./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phó TCTr Vũ Xuân Bách (để báo cáo);
- Vụ PC (TCT);
- Lưu: VT, CS.

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG**  
**VỤ TRƯỞNG CHẾ ĐỘ CHÍNH SÁCH**



**Lưu Đức Huy**

Số: 4462 /BTC-QLCS  
V/v vướng mắc trong triển  
khai thực hiện Nghị định số  
135/2016/NĐ-CP của Chính  
phủ và Thông tư hướng dẫn.

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2017

THỜI GIAN	
Đến số:	36998
Đến ngày:	6/11/...
Chuyển:	CS.COX

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hà Nội

Trả lời Công văn số 12987/CT-QLĐ ngày 29/3/2017 của Cục Thuế thành phố Hà Nội về việc vướng mắc trong tổ chức thực hiện Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ (Nghị định số 135/2016/NĐ-CP) và Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính (Thông tư số 333/2016/TT-BTC); Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

**1. Về điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với trường hợp thời điểm bàn giao đất sau ngày 01/01/2006**

Theo quy định tại khoản 4 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP và khoản 2 Điều 4 Thông tư số 333/2016/TT-BTC thì một trong các điều kiện để được áp dụng quy định về điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm theo chính sách trước ngày 01/01/2006 là đơn giá thuê đất được xác định theo các quy định của Bộ Tài chính (Quyết định số 210A-TC/VP ngày 01/4/1990, Quyết định số 1417/TC/TCĐN ngày 30/12/1994, Quyết định số 179/1998/QĐ-BTC ngày 24/02/1998, Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24/11/2000, Quyết định số 1357TC/QĐ-TCT ngày 30/12/1995). Do đó, trường hợp người thuê đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành Quyết định cho thuê đất trước ngày 01/01/2006; thời điểm nhận bàn giao đất thực tế sau ngày 01/01/2006 mà cơ quan có thẩm quyền đã thực hiện tính thu tiền thuê đất theo quy định của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ thì không thuộc đối tượng điều chỉnh lại đơn giá thu tiền thuê đất theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 8 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 (sửa đổi tại khoản 2, Điều 4 Thông tư số 333/2016/TT-BTC); khoản 4 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP.

**2. Về điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với trường hợp một phần diện tích đất thay đổi mục đích sử dụng**

Theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Thông tư số 333/2016/TT-BTC thì một trong các điều kiện để được áp dụng quy định về điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm theo chính sách trước ngày 01/01/2006 là đang sử dụng đất theo đúng mục đích sử dụng đã ghi tại quyết định, hợp đồng cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (trước ngày 01/01/2006). Do đó, trường hợp người được nhà nước cho thuê đất trước ngày 01/01/2006 đang còn thời hạn thuê đất và sử dụng một phần diện tích đất đúng mục đích theo quyết định thuê đất ban đầu, một phần không đúng mục đích thì không thuộc đối tượng áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 4 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày

lu P. 5  
07/11  
Huu

26/12/2016 khi thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất khi đến kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất của kỳ tiếp theo.

**3. Về điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với trường hợp được gia hạn thời gian sử dụng đất**

Theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Thông tư số 333/2016/TT-BTC thì việc xác định đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm theo chính sách trước ngày 01/01/2006 không áp dụng đối với trường hợp đã được gia hạn thời gian thuê đất. Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất và được gia hạn thời gian sử dụng đất trước ngày 01/7/2004 mà đơn giá thuê đất được xác định theo đúng quy định của pháp luật thời kỳ đó thì thuộc đối tượng áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 4 Thông tư số 333/2016/TT-BTC. Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất và được gia hạn thời gian sử dụng đất từ ngày 01/7/2004 đến ngày 01/01/2006 hoặc việc xác định đơn giá thuê đất không đúng quy định của pháp luật thì không thuộc đối tượng áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 4 Thông tư số 333/2016/TT-BTC.

**4. Về điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với trường hợp đã ký hợp đồng thuê đất theo mẫu 1/245, mẫu 2/245 trước ngày 01/01/2006 nhưng có quyết định cho thuê đất sau ngày 01/01/2006**

Theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Thông tư số 333/2016/TT-BTC thì một trong các điều kiện để được áp dụng quy định về điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm theo chính sách trước ngày 01/01/2006 là đang sử dụng đất theo đúng mục đích sử dụng đã ghi tại quyết định, hợp đồng cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (trước ngày 01/01/2006). Tuy nhiên, chưa có quy định cụ thể là phải có cả Quyết định cho thuê đất và Hợp đồng cho thuê đất trước ngày 01/01/2006 hay chỉ cần có 01 trong 02 loại giấy tờ (Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng cho thuê đất). Về nguyên tắc phải có quyết định cho thuê đất mới thực hiện ký hợp đồng thuê đất. Tuy nhiên, việc ký hợp đồng thuê đất theo Chỉ thị số 245/TTg có tính lịch sử.

Để có cơ sở xem xét, xử lý hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định (trong trường hợp vượt thẩm quyền) đối với trường hợp này, Bộ Tài chính đề nghị Cục Thuế thành phố Hà Nội rà soát, tổng hợp, báo cáo và đề xuất phương án xử lý đối với từng trường hợp cụ thể.

**5. Về điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với trường hợp người sử dụng trước ngày 01/01/2006 nhưng từ ngày 01/01/2006 mới được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất, ký hợp đồng thuê đất**

Theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Thông tư số 333/2016/TT-BTC thì một trong các điều kiện để được áp dụng quy định về điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm theo chính sách trước ngày 01/01/2006 là đang sử dụng đất theo đúng mục đích sử dụng đã ghi tại quyết định, hợp đồng cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (trước ngày 01/01/2006). Do đó, trường hợp sử dụng đất nhưng chưa có giấy tờ thuê đất theo quy định, từ ngày 01/01/2006 mới được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành Quyết định cho thuê đất thì không thuộc đối tượng áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 4 Thông tư số 333/2016/TT-BTC khi đến kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất. Việc xác

định tiền thuê đất đối với trường hợp người sử dụng đất chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất, đang sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và khoản 2 Điều 18 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính.

**6. Về điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với trường hợp người thuê đất hết kỳ ổn định đơn giá thu tiền thuê đất trong khoảng thời gian từ ngày 01/01/2016 đến ngày 15/11/2016 (ngày Nghị định số 135/2016/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) và đối với trường hợp kỳ ổn định đơn giá thu tiền thuê đất trong khoảng từ ngày 15/11/2016 (ngày Nghị định số 135/2016/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) đến trước ngày 10/2/2017 (ngày Thông tư số 333/2016/TT-BTC có hiệu lực thi hành)**

Tại khoản 2 Điều 4 Thông tư số 333/2016/TT-BTC quy định trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 mà đơn giá cho thuê đất xác định theo quy định tại một trong các Quyết định: Quyết định số 210A-TC/VP ngày 01/4/1990, Quyết định số 1417/TC/TCĐN ngày 30/12/1994, Quyết định số 179/1998/QĐ-BTC ngày 24/02/1998, Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24/11/2000, Quyết định số 1357TC/QĐ-TCT ngày 30/12/1995 của Bộ Tài chính nhưng tất cả ba loại giấy tờ là Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp, ban hành, ký kết không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất và đang sử dụng đất theo đúng mục đích sử dụng đã ghi tại quyết định, hợp đồng cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì việc xác định và thu nộp tiền thuê đất cho thời hạn thuê đất còn lại (không bao gồm trường hợp đã được gia hạn thời gian thuê đất) nếu:

- Đã điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 15 và khoản 2, khoản 4 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và đang trong chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất mà đơn giá thuê đất cao hơn đơn giá thuê đất xác định theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 8 Thông tư số 77/2014/TT-BTC (được sửa đổi tại khoản 2 Điều 4 Thông tư số 333/2016/TT-BTC) và cơ quan thuế đã ban hành Thông báo nộp tiền thuê đất của năm 2016, nếu người thuê đất có văn bản đề nghị thì cơ quan thuế thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 8 Thông tư số 77/2014/TT-BTC (được sửa đổi tại khoản 2 Điều 4 Thông tư số 333/2016/TT-BTC) cho thời gian còn lại của chu kỳ tính từ thời điểm cơ quan thuế nhận được văn bản của người thuê đất. Người thuê đất nộp tiền thuê đất của năm 2016 theo Thông báo của cơ quan thuế đã ban hành theo quy định.

- Kỳ ổn định đơn giá thu tiền thuê đất trong khoảng thời gian từ ngày 12/11/2016 đến trước ngày 10/02/2017 thì được điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo khoản 4 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP, khoản 2 Điều 4 Thông tư số 333/2016/TT-BTC cho thời gian còn lại của chu kỳ nếu nhà đầu tư có văn bản đề nghị và tính từ thời điểm cơ quan thuế nhận được văn bản của người thuê đất.

**7. Về điều kiện đang sử dụng đất đúng mục đích ghi trên quyết định, hợp đồng thuê đất**

Mục đích sử dụng đất để xác định điều kiện là mục đích ghi trên quyết định, hợp đồng thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và do cơ quan tài nguyên và môi trường xác định. Trường hợp thuê đất trước ngày 01/01/2006 nhưng sau ngày 01/01/2006 có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh toàn bộ diện tích đất sang mục đích khác thì không thuộc đối tượng quy định tại khoản 4 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP, khoản 2 Điều 4 Thông tư số 333/2016/TT-BTC.

### 8. Về chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất

Tại điểm đ khoản 3 Điều 8 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính (sửa đổi tại khoản 2 Điều 4 Thông tư số 333/2016/TT-BTC) đã quy định trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định của pháp luật trước ngày 01/01/2006 mà đơn giá cho thuê đất xác định theo quy định tại một trong các Quyết định: số 210A-TC/VP ngày 01/4/1990, số 1417/TC/TCĐN ngày 30/12/1994, số 179/1998/QĐ-BTC ngày 24/02/1998, số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24/11/2000, số 1357/TC/QĐ-TCT ngày 30/12/1995 của Bộ Tài chính nhưng tất cả ba loại giấy tờ là Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp, ban hành, ký kết không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất và đang sử dụng đất theo đúng mục đích sử dụng đã ghi tại quyết định, hợp đồng cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì việc xác định và thu nộp tiền thuê đất cho thời hạn thuê đất còn lại (không bao gồm trường hợp đã được gia hạn thời gian thuê đất); đã điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 15 và khoản 2, khoản 4 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và đang trong chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất mà đơn giá thuê đất cao hơn đơn giá thuê đất xác định theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 8 Thông tư số 77/2014/TT-BTC (sửa đổi tại khoản 2 Điều 4 Thông tư số 333/2016/TT-BTC) và cơ quan thuế đã ban hành Thông báo nộp tiền thuê đất của năm 2016, nếu người thuê đất có văn bản đề nghị thì cơ quan thuế thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 8 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 (sửa đổi tại khoản 2 Điều 4 Thông tư số 333/2016/TT-BTC) cho thời gian còn lại của chu kỳ tính từ thời điểm cơ quan thuế nhận được văn bản của người thuê đất. Người thuê đất nộp tiền thuê đất của năm 2016 theo Thông báo của cơ quan thuế đã ban hành theo quy định.

Bộ Tài chính trả lời để Cục Thuế thành phố Hà Nội được biết./

Nơi nhận: *✓*

- Như trên;
- UBND TP Hà Nội;
- STC TP Hà Nội;
- TCT;
- Các Vụ: CST và PC;
- Lưu: VT, QLCS.

TL BỘ TRƯỞNG  
CỤC TRƯỞNG, CỤC QUẢN LÝ CÔNG SẢN



Trần Đức Thắng