

Số: ~~731~~ /CT- CS  
V/v tiền thuê đất

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Kính gửi:

- Thuế tỉnh Ninh Bình;
- Công ty TNHH Seoul Semiconductor Vina.

(Đc: Khu công nghiệp Đồng Văn I, Phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình)

Cục Thuế nhận được công văn số 2945/NBI-CNTK ngày 30/9/2025 của Thuế tỉnh Ninh Bình về tiền thuê đất và công văn số 09102025/SSCVN ngày 9/10/2025 của Công ty TNHH Seoul Semiconductor Vina. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

**“Điều 155. Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**

2. Căn cứ tính tiền cho thuê đất bao gồm:

- Diện tích đất cho thuê;
- Thời hạn cho thuê đất, thời hạn gia hạn sử dụng đất;
- Đơn giá thuê đất; trường hợp đấu giá quyền thuê đất thì giá đất thuê là giá trúng đấu giá;
- Hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;
- Chính sách miễn, giảm tiền thuê đất của Nhà nước.

3. Thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được quy định như sau:

a) Đối với trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, là thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 của Luật này;

- Tại khoản 2 Điều 82 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

**“Điều 82. Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, không còn khả năng tiếp tục sử dụng**

2. Người sử dụng đất giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất và có đơn tự nguyện trả lại đất.”

- Tại khoản 3 Điều 101 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

**“Điều 101. Trường hợp không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất**

3. Đất thu hồi trong các trường hợp quy định tại Điều 81, khoản 1 và khoản 2 Điều 82 của Luật này.”

- Tại khoản 5 Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định:

**“Điều 30. Tính tiền thuê đất**

5. Trường hợp người thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm có đơn tự nguyện trả lại đất theo quy định tại khoản 2 Điều 82 Luật Đất đai thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất tính đến thời điểm có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; trường hợp quá thời hạn thu hồi đất theo quy định tại Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa ban hành quyết định thu hồi đất, nếu người sử dụng đất không tiếp tục sử dụng đất thì không phải nộp tiền thuê đất cho thời gian này.”

- Tại khoản 4 Điều 35 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai quy định:

**“Điều 35. Xử lý tài sản gắn liền với đất trong trường hợp thu hồi đất tại các điểm a, d và đ khoản 1 và khoản 2 Điều 82 Luật Đất đai**

4. Đối với trường hợp người sử dụng đất giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất và có đơn tự nguyện trả lại đất quy định tại khoản 2 Điều 82 Luật Đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất chỉ xem xét trả lại giá trị tài sản gắn liền với đất nếu xét thấy việc thu hồi đất là cần thiết, không gây thiệt hại cho lợi ích Nhà nước, trật tự công cộng và người sử dụng đất có đơn đề nghị được Nhà nước trả lại giá trị tài sản gắn liền với đất. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất thành lập Hội đồng định giá để xác định giá trị còn lại của tài sản và hoàn trả cho người trả lại đất.”

- Tại điểm a khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 44 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (đã được sửa đổi, bổ sung tại điểm a, điểm b khoản 17 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025) quy định:

**“Điều 44. Trách nhiệm của cơ quan và người sử dụng đất**

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai, văn phòng đăng ký đất đai:

a) Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (bao gồm thời điểm bàn giao đất thực tế

*đối với trường hợp tính tiền nộp bổ sung quy định tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định này), thời hạn thuê đất, đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị định này, giá đất cụ thể trong các trường hợp phát sinh nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền nộp bổ sung theo quy định tại Nghị định này (bao gồm cả trường hợp xác định khoản tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích, trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất).*

### 3. Cơ quan thuế:

*a) Căn cứ quy định tại Nghị định này và Phiếu chuyển thông tin do cơ quan có chức năng quản lý đất đai và các cơ quan khác chuyển đến, thực hiện tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (bao gồm cả tiền thuê đất có mặt nước, tiền thuê đất để xây dựng công trình ngầm, công trình ngầm nằm ngoài phần không gian sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị định này); tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 7, Điều 8, Điều 34; khoản tiền bổ sung theo quy định tại Điều 15, khoản 4 Điều 30, khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51; số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn, giảm phải thu hồi theo quy định tại Điều 17, Điều 38 Nghị định này; số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được giảm và thông báo cho người sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này.”*

Căn cứ các quy định nêu trên, theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, khi được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, người thuê đất phải nộp tiền thuê đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước ban hành quyết định cho thuê đất; không có quy định tính lại tiền thuê đất đối với trường hợp người thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có đơn tự nguyện trả lại đất theo quy định tại khoản 2 Điều 82 Luật Đất đai.

Đối với trường hợp Công ty TNHH Seoul Semiconductor Vina được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (Quyết định số 238/QĐ-UBND ngày 25/2/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam), cơ quan thuế đã có Thông báo nộp tiền thuê đất đối với Công ty (Thông báo số 2034/TB-CCTKV04-HNA ngày 13/6/2025 của Chi cục Thuế khu vực IV) thì Công ty có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo đúng quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Đất thu hồi trong trường hợp người thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có đơn tự nguyện trả lại đất theo quy định tại khoản 2 Điều 82 Luật Đất đai thì không được bồi thường về đất, việc hoàn trả giá trị tài sản trên đất do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất xem xét, quyết định.

Trường hợp phát sinh vướng mắc về xử lý tiền thuê đất khi Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi một phần diện tích đất cho doanh nghiệp thuê thì đề nghị Thuế

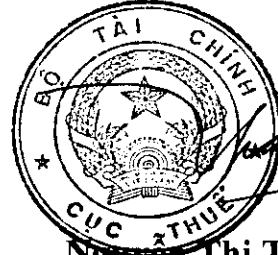
tỉnh Ninh Bình phối hợp với cơ quan chức năng tại địa phương báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản gửi Bộ Tài chính để được hướng dẫn theo thẩm quyền.

Cục Thuế trả lời đề Công ty TNHH Seoul Semiconductor Vina và Thuế tỉnh Ninh Bình được biết và thực hiện ./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- \* - Lãnh đạo Bộ (để b/c);
- Phó CTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Vụ PC, Cục QLCS-BTC;
- Ban PC, Ban NVT-CT;
- Website CT;
- Lưu: VT, CS.

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



**Nguyễn Thị Thanh Hằng**

✓ 8942