

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 5647/TCT-CS

Hà Nội, ngày 13 tháng 12 năm 2023

V/v đơn giá thuê đất

Kính gửi: Cục Thuế TP Hồ Chí Minh.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 11998/CTTPHCM-QLĐ ngày 03/10/2023 của Cục Thuế TP Hồ Chí Minh về việc tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong việc xác định đơn giá thuê đất của các trường hợp ngắn hạn hàng năm. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ khoản 1 Điều 11, khoản 3 Điều 67 Luật Đất đai 2003;
- Căn cứ khoản 1 Điều 171 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;
- Căn cứ khoản 1 Điều 6, Điều 108, khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013;
- Căn cứ Điều 10, Điều 14 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ các quy định nêu trên:

1. Theo quy định pháp luật đất đai năm 2003 và pháp luật đất đai năm 2013, việc sử dụng đất và cho thuê đất phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Khi hết thời hạn sử dụng đất, Nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất, gia hạn thuê đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt. Theo Mẫu số 03 và Mẫu số 04 ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 2/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, tại các Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng cho thuê đất phải thể hiện rõ nội dung về thời hạn thuê đất.

2. Theo quy định tại khoản 2 Điều 108 Luật Đất đai năm 2013, Điều 3 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì một trong những căn cứ tính thu tiền thuê đất là thời hạn cho thuê đất và thời hạn cho thuê đất đã được quy định cụ thể tại Điều 126 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 10 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP. Đồng thời, tại khoản 1 Điều 14 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm của mỗi dự án được ổn định 05 năm tính từ thời điểm được Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển từ giao đất sang thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất.

3. Pháp luật về thu tiền thuê đất hiện hành (Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/09/2016, Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ và các văn bản hướng dẫn thi hành) không có quy định cụ thể về việc ổn định đơn giá thuê đất đối với các trường hợp được cho thuê đất ngắn hạn hàng năm, đương nhiên được gia hạn thuê đất cho đến khi Nhà nước thực hiện quy hoạch hoặc Công ty thực hiện các thủ tục chuyển mục đích sử dụng cho phù hợp quy hoạch như báo cáo của Cục Thuế TP Hồ Chí Minh tại văn bản số 69/TTr-CTTPHCM ngày 26/12/2021.

Các nội dung liên quan đến thời hạn thuê đất, hợp đồng thuê đất, sự phù hợp của quyết định/hợp đồng thuê đất và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất... thuộc trách nhiệm của cơ quan tài nguyên và môi trường địa phương và thẩm quyền hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Vì vậy, đối với các quyết định cho thuê đất và hợp đồng thuê đất ngắn hạn nêu tại văn bản số 69/TTr-CTTPHCM ngày 26/12/2021 nêu trên, đề nghị Cục Thuế TP Hồ Chí Minh báo cáo Ủy ban nhân dân TP chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát để đảm bảo thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về đất đai; trường hợp vướng mắc thì đề nghị liên hệ Bộ Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn theo chức năng, nhiệm vụ và trách nhiệm quản lý nhà nước được giao.

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

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục QLGCSTPLP, Cục QLCS, Vụ PC (BTC);
- Vụ PC (TCT);
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS.

Hoàng Thị Hà Giang