

Số: /CTVPH-HKDCN
V/v đơn giá thuê đất của Công ty Cổ
phần Hồng Hạc Đại Lải

Vĩnh Phúc, ngày tháng năm

Kính gửi: Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải; Mã số thuế 2500369889;
Địa chỉ: Thôn Ngọc Quang, xã Ngọc Thanh,
thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Cục Thuế tỉnh Vĩnh Phúc nhận được Công văn số 133/FDL-BKT ngày 08/5/2024 của Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải đề nghị xem xét, xác định lại đơn giá thuê đất đối với diện tích 13.439,0 m² áp dụng từ ngày 01/01/2021 và diện tích 14.658,0 m² áp dụng từ ngày 11/9/2022 (theo Hợp đồng thuê đất số 3000/HĐTD là diện tích 24.678,0 m², đến hợp đồng thuê đất số 3457/HĐTD điều chỉnh diện tích còn 14.658,0 m²). Về nội dung này, căn cứ quy định của pháp luật hiện hành về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước Cục Thuế tỉnh Vĩnh Phúc có ý kiến như sau:

1. Căn cứ để Cục Thuế ban hành Thông báo đơn giá thuê đất diện tích 48.566,0 m² và diện tích 24.678,0 m² của Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải

- Căn cứ Phiếu chuyển thông tin địa chính số 09/PC ngày 23/02/2016 của Chi cục Quản lý đất đai tỉnh Vĩnh Phúc luân chuyển Cục Thuế xác định đơn giá thuê đất của Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải tại xã Ngọc Thanh, thị xã Phúc Yên, tổng diện tích đất thuê là 56.786,0 m², trong đó diện tích thuê trả tiền hàng năm là 48.566,0 m², diện tích thuê trả tiền 1 lần là 8.220,0 m², gửi kèm theo hồ sơ về đất đai gồm các Quyết định của UBND tỉnh Vĩnh Phúc: Số 2351/QĐ-UBND ngày 31/8/2015 về việc điều chỉnh nội dung giao và cho thuê đất theo QHCTXD tỷ lệ 1/500 dự án Khu du lịch sinh thái Đại Lải (khu A); Số 3285/QĐ-UBND ngày 18/11/2015 về việc điều chỉnh hình thức sử dụng đất đối với một phần phần diện tích đất thương mại dịch vụ được cho thuê tại Quyết định số 2351/QĐ-UBND ngày 31/8/2015 của UBND tỉnh; Và Quyết định số 336/QĐ-UBND ngày 27/01/2016 về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất cho Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải. Cục Thuế ban hành Thông báo số 831/TB-CT ngày 29/02/2016 đơn giá thuê đất của Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải: diện tích đất thuê trả tiền hàng năm 48.566,0 m², đơn giá thuê đất là 16.800,0 đồng/m²/năm; thời gian ổn định 5 năm, kể từ ngày 31/8/2015 đến ngày 31/8/2020; diện tích đất thuê 8.220,0 m² trả tiền một lần cho cả kỳ hạn thuê 41 năm (từ ngày 31/8/2015 đến ngày 09/01/2056) đơn giá thuê là 984.000,0 đồng/m²;

- Căn cứ Phiếu chuyển thông tin địa chính số 166/PC ngày 16/10/2017 của Chi cục Quản lý đất đai tỉnh Vĩnh Phúc luân chuyển Cục Thuế xác định đơn giá thuê đất của Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải tại xã Ngọc Thanh, thị xã Phúc Yên, diện tích đất thuê trả tiền hàng năm là 24.678,0 m², giá đất theo Bảng giá đất của UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 61/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 là 2.000.000 đồng/m², gửi kèm theo hồ sơ về đất đai gồm các Quyết định của

UBND tỉnh: Số 3660/QĐ-UBND ngày 04/11/2016 về việc điều chỉnh nội dung giao đất và cho thuê đất theo QHCTXD tỷ lệ 1/500 dự án Khu du lịch sinh thái Đại Lải (Khu A); Số 2474/QĐ-UBND ngày 11/9/2017 về việc điều chỉnh nội dung giao đất và cho thuê đất theo QHCT tỷ lệ 1/500 dự án Khu du lịch sinh thái Đại Lải (Khu A). Cục Thuế ban hành Thông báo số 8025/TB-CT ngày 24/10/2017 đơn giá thuê đất của Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải là 16.000,0 đồng/m²/năm; thời gian ổn định 5 năm, từ ngày 11/9/2017 đến ngày 11/9/2022;

Ngày 26/10/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường ký Hợp đồng thuê đất số 3000/HĐTD với Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải, tổng diện tích đất thuê theo hợp đồng là 84.567,0 m² như sau:

+ Diện tích 13.439,0 m² đơn giá thuê 16.000,0 đồng/m²/năm; thời gian ổn định từ ngày 01/01/2016 đến ngày 01/01/2021 (Theo thông báo đơn giá thuê đất số 171/TB-CT ngày 12/01/2017 của Cục Thuế: diện tích đất thuê là 74.374,0 m², đơn giá thuê là 16.000 đồng/m²/năm; thời gian ổn định 5 năm, từ ngày 01/01/2016 đến ngày 01/01/2021);

+ Diện tích 24.678,0 m² đơn giá thuê 16.000,0 đồng/m²/năm; thời gian ổn định từ ngày 11/9/2017 đến ngày 11/9/2022 (Theo thông báo đơn giá thuê đất số 8025/TB-CT ngày 24/10/2017 của Cục Thuế: diện tích đất thuê là 24.678,0 m², đơn giá thuê là 16.000 đồng/m²/năm; thời gian ổn định 5 năm, từ ngày 11/9/2017 đến ngày 11/9/2022);

+ Diện tích 9.560,0 m² gồm: 4.000,0 m² đơn giá là 16.800,0 đồng/m²/năm; thời gian ổn định từ ngày 31/8/2015 đến ngày 31/8/2020 và diện tích 5.560,0 m² đơn giá là 16.800,0 đồng/m²/năm; thời gian ổn định từ ngày 04/11/2016 đến ngày 31/8/2020 (Theo thông báo đơn giá thuê đất số 831/TB-CT ngày 29/02/2016 của Cục Thuế: diện tích đất thuê là 48.566,0 m², đơn giá thuê là 16.800 đồng/m²/năm; thời gian ổn định 5 năm, từ ngày 31/8/2015 đến ngày 31/8/2020);

+ Diện tích 9.900,0 m² Công ty nộp đã thực hiện nộp tiền thuê đất 1 lần vào NSNN (cho thuê đất có thời hạn nộp tiền thuê đất 1 lần);

+ Diện tích 26.990,0 m² Công ty đã thực hiện nộp tiền sử dụng đất 1 lần vào NSNN (giao đất có thời hạn thu tiền sử dụng đất);

(Hợp đồng thuê đất số 3000/HĐTD ngày 26/10/2017 và Hợp đồng số 3001/HĐTD ngày 26/10/2017 đồng thời thay thế Hợp đồng thuê đất số 2850/HĐTD ngày 19/01/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường ký với Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải);

2. Căn cứ để Cục Thuế ban hành Thông báo điều chỉnh lại đơn giá thuê đất của Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải

- Căn cứ Biên bản làm việc ngày 15/7/2020 của Liên ngành Cục Thuế - Sở Tài chính - Sở Tài nguyên và Môi trường về việc phối hợp xem xét xác định, điều chỉnh lại đơn giá thuê đất diện tích 48.566,0 m² của Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải (do hết thời gian được ổn định đơn giá thuê đất vào ngày 31/8/2020); Cục Thuế ban hành Thông báo số 7018/TB-CT ngày 13/8/2020 điều chỉnh lại đơn giá thuê đất của Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải diện tích đất thuê 48.566,0 m²;

đơn giá thuê đất là 17.600,0 đồng/m²/năm; thời gian ổn định 5 năm, từ ngày 31/8/2020 đến ngày 31/8/2025;

- Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 3000/HĐTD ngày 26/10/2017, Công văn số 988/CCT-TBTK ngày 20/11/2020 của Chi cục Thuế khu vực Phúc Yên về việc điều chỉnh thông báo đơn giá thuê đất đối với Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải (Khu du lịch sinh thái Đại Lải - Khu A) điều chỉnh giảm diện tích đất thuê từ 48.566,0 m² còn 38.117,0 m², căn cứ Biên bản làm việc ngày 15/7/2020 của Liên ngành Cục Thuế - Sở Tài chính - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc. Cục Thuế ban hành Thông báo số 11450/TB-CT ngày 01/12/2020 điều chỉnh lại diện tích đất thuê của Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải là 38.117,0 m²; đơn giá thuê đất là 17.600,0 đồng/m²/năm; thời gian ổn định 5 năm, từ ngày 31/8/2020 đến ngày 31/8/2025 thay thế Thông báo số 7018/TB-CT ngày 13/8/2020 của Cục Thuế;

- Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 2850/HĐTD ngày 19/01/2017 và Hợp đồng thuê đất số 3457/HĐTD ngày 24/8/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường ký với Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải (Hợp đồng số 3457/HĐTD ngày 24/8/2021 thay thế Hợp đồng số 3000/HĐTD ngày 26/10/2017), Công văn số 624/CCTKV-TTHT&TB ngày 13/4/2023 của Chi cục Thuế khu vực Phúc Yên về việc bổ sung, điều chỉnh đơn giá thuê đất, Cục Thuế ban hành Thông báo số 2228/TB-CTVPH ngày 23/5/2023 điều chỉnh lại đơn giá thuê đất của Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải:

+ Khu A diện tích đất thuê 9.560,0 m² (nhà nghỉ đòi nghệ thuật 4.000,0 m² và khu dịch vụ đường thơ 5.560,0 m²); đơn giá thuê đất là 17.600,0 đồng/m²/năm; thời gian ổn định 5 năm, từ ngày 31/8/2020 đến ngày 31/8/2025;

+ Khu B: diện tích đất thuê 4.864,0 m²; đơn giá thuê đất là 17.424,0 đồng/m²/năm; thời gian ổn định 5 năm, từ ngày 09/01/2022 đến ngày 09/01/2027;

3. Ý kiến của Cục Thuế

- Đối với diện tích đất thuê 48.566,0 m², căn cứ Phiếu chuyển thông tin địa chính số 09/PC ngày 23/02/2016 của Chi cục Quản lý đất đai tỉnh Vĩnh Phúc kèm theo hồ sơ thuê đất, Cục Thuế ban hành Thông báo số 831/TB-CT ngày 29/02/2016 đơn giá thuê đất của Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải là 16.800,0 đồng/m²/năm; thời gian ổn định 5 năm, kể từ ngày 31/8/2015 đến ngày 31/8/2020; và Thông báo số 11450/TB-CT ngày 01/12/2020 điều chỉnh lại đơn giá thuê đất diện tích 38.117,0 m² (Hợp đồng số 3000/HĐTD ngày 26/10/2017 điều chỉnh giảm diện tích đất thuê từ 48.566,0 m² còn 38.117,0 m²); đơn giá thuê đất của Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải là 17.600,0 đồng/m²/năm; thời gian ổn định 5 năm, từ ngày 31/8/2020 đến ngày 31/8/2025;

- Đối với diện tích đất thuê 24.678,0 m², căn cứ Phiếu chuyển thông tin địa chính số 166/PC ngày 16/10/2017 của Chi cục Quản lý đất đai tỉnh Vĩnh Phúc kèm theo hồ sơ thuê đất, Cục Thuế ban hành Thông báo số 8025/TB-CT ngày 24/10/2017 đơn giá thuê đất của Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải là 16.000,0 đồng/m²/năm; thời gian ổn định từ ngày 11/9/2017 đến ngày 11/9/2022;

- Đối với diện tích đất thuê 9.560,0 m² (nhà nghỉ đòi nghệ thuật 4.000,0 m², khu dịch vụ đường thơ 5.560,0 m²) - Khu A, Cục Thuế ban hành Thông báo số

2228/TB-CTVPH ngày 23/5/2023 điều chỉnh lại đơn giá thuê đất của Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải là 17.600,0 đồng/m²/năm; thời gian ổn định đơn giá thuê đất 5 năm, từ ngày 31/8/2020 đến ngày 31/8/2025;

- Đối với diện tích đất thuê 4.864,0 m² - Khu B, Cục Thuế ban hành Thông báo số 2228/TB-CTVPH ngày 23/5/2023 điều chỉnh lại đơn giá thuê đất của Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải là 17.424,0 đồng/m²/năm; thời gian ổn định 5 năm, từ ngày 09/01/2022 đến ngày 09/01/2027;

Cục Thuế ban hành các Thông báo đơn giá thuê đất, Thông báo điều chỉnh lại đơn giá thuê đất của Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải như nêu trên là thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước hiện hành.

- Đối với diện tích 13.439,0 m² đơn giá thuê là 16.000 đồng/m²/năm; thời gian ổn định 5 năm, từ ngày 01/01/2016 đến 01/01/2021 theo Thông báo số 171/TB-CT ngày 12/01/2017 của Cục Thuế. Cục Thuế sẽ chỉ đạo Chi cục Thuế khu vực Phúc Yên thực hiện rà soát, báo cáo Cục Thuế điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo chu kỳ mới;

- Đối với diện tích 24.678 m² đơn giá thuê là 16.000 đồng/m²/năm; thời gian ổn định 5 năm, từ ngày 11/9/2017 đến 11/9/2022 theo Thông báo số 8025/TB-CT ngày 24/10/2017 của Cục Thuế (*Hợp đồng thuê đất số 3000/HĐTD ngày 26/10/2017 diện tích 24.678 m² điều chỉnh giảm xuống còn 14.658,0 m² Hợp đồng thuê đất số 3457/HĐTD ngày 24/8/2021*). Cục Thuế sẽ chỉ đạo Chi cục Thuế khu vực Phúc Yên thực hiện rà soát, báo cáo Cục Thuế điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo chu kỳ mới;

Đối với nội dung vướng mắc liên quan đến diện tích đất thuê, đơn giá thuê đất, thời gian chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất tại các Hợp đồng thuê đất, đề nghị Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải liên hệ và làm việc trực tiếp với Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn giải đáp, đồng thời đề nghị khi ký Hợp đồng thuê đất cần phải ghi rõ từng diện tích đất thuê trên Hợp đồng tương ứng với Quyết định cho thuê đất số, ngày, tháng, năm nào ? của UBND tỉnh Vĩnh Phúc;

Cục Thuế tỉnh Vĩnh Phúc trả lời để Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
 - Lãnh đạo Cục Thuế;
 - Phòng: TTHT;
 - Chi cục Thuế KV Phúc Yên;
 - Lưu: VT; HKDCN; HSTD.
- (PN Minh-5b)

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Nguyễn Trọng Việt Hải