



Số: 851 /CT- CS
V/v tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Hà Nội, ngày 25 tháng 4 năm 2025

Kính gửi: Chi cục Thuế khu vực XIV.

Trả lời công văn số 538/CTĐLA-HKDCN ngày 28/02/2024 của Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk (nay là Chi cục Thuế khu vực XIV), đối với nội dung về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Điều 108 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“Điều 108. Căn cứ, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Căn cứ tính tiền sử dụng đất:

a) Diện tích đất được giao, được chuyển mục đích sử dụng, được công nhận quyền sử dụng đất;

b) Mục đích sử dụng đất;

c) Giá đất theo quy định tại Điều 114 của Luật này; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất là giá trúng đấu giá.

2. Căn cứ tính tiền cho thuê đất:

a) Diện tích đất cho thuê;

b) Thời hạn cho thuê đất;

c) Đơn giá thuê đất; trường hợp đấu giá quyền thuê đất thì giá đất thuê là đơn giá trúng đấu giá;

d) Hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

3. Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất.”

Tại khoản 2 Điều 8, khoản 3 Điều 9 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định:

“Điều 8. Mục đích sử dụng đất thuê

...

2. Đối với trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai thì mục đích sử dụng đất để xác định tiền thuê đất trả hàng năm theo mục đích thực tế đang sử dụng.

Điều 9. Diện tích đất cho thuê

...

3. Đối với trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai thì diện tích tính thu tiền thuê đất là diện tích thực tế đang sử dụng.”

Tại khoản 4 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định:

“Điều 51. Điều khoản chuyển tiếp đối với thu tiền thuê đất

...

4. Trường hợp tổ chức trong nước, công ty nông, lâm nghiệp đã sử dụng đất thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm nhưng chưa có quyết định cho thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất theo mục đích sử dụng đất thực tế và không được ổn định tiền thuê đất theo quy định tại Điều 32 Nghị định này. Trường hợp đã nộp hồ sơ để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoàn thành thủ tục pháp lý về đất (ký hợp đồng thuê đất) nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm làm thủ tục hoặc không đủ điều kiện để được ký hợp đồng thuê đất nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì được ổn định tiền thuê đất theo quy định tại Điều 32 Nghị định này tính từ thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ để hoàn thành thủ tục pháp lý về đất.”

Căn cứ các quy định trên, pháp luật về thu tiền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2013, năm 2024 không có quy định về truy thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp đã sử dụng đất của Nhà nước nhưng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất.

Trường hợp sử dụng đất trước thời điểm cơ quan có thẩm quyền ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất mà thuộc trường hợp thuê đất theo quy định và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi chiếm đất thì người sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ về tiền thuê đất đối với thời gian sử dụng đất trước khi có Quyết định cho thuê đất và nộp tiền thuê đất theo mục đích sử dụng đất thực tế, diện tích đất thực tế đang sử dụng.

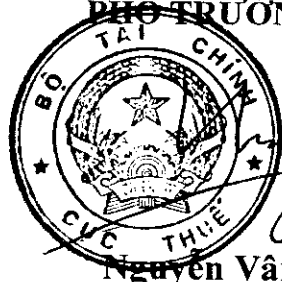
Đề nghị Chi cục Thuế khu vực XIV căn cứ các quy định pháp luật về đất đai và hồ sơ cụ thể của người nộp thuế để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai (tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) theo đúng quy định của pháp luật.

Cục Thuế trả lời đề Chi cục Thuế khu vực XIV biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- PCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Vụ PC, Cục QLCS (BTC);
- Ban PC;
- Website CT;
- Lưu: VT, CS (2b).

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



Nguyễn Văn Hùng

2484/CS