Ký bởi: CỤC THUẾ
Địa chỉ: 1A Nguyễn Công Trứ, Hai Bà Trưng, Hà Nội
Thời gian ký: 04.03.2026 08:59

BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ

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

Số: 1259 /CT- CS
V/v tiền sử dụng đất.

Hà Nội, ngày 03 tháng 3 năm 2026

Kính gửi: Ông Bùi Huy Luận.
(Đ/c: Số nhà 11, ngõ 81 Lê Quý Đôn, P. Việt Trì, tỉnh Phú Thọ)

Cục Thuế nhận được Đơn đề nghị ngày 27/01/2026 của Ông Bùi Huy Luận về việc xác nhận số tiền sử dụng đất đã nộp. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại khoản 2 Điều 140 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

"Điều 140. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền

2. Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 3 và khoản 6 Điều 138 của Luật này;"

Tại khoản 2 Điều 12 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định:

"Điều 12. Tính tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền quy định tại Điều 140 Luật Đất đai

2. Hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 140 Luật Đất đai thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

a) Trường hợp không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất thì tiền sử dụng đất được tính theo quy định tại khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai và khoản 3 Điều 10 Nghị định này.

b) Trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp đủ tiền để được sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều này thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

c) Trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất nhưng mức thu đã nộp để được sử dụng đất thấp hơn mức thu theo quy định của pháp luật tại thời điểm nộp tiền thì số tiền đã nộp được quy đổi ra tỷ lệ % diện tích

đất đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm đã nộp tiền; tiền sử dụng đất của phần diện tích đất còn lại được tính theo quy định tại điểm a khoản này theo chính sách và giá đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ.

...

5. Giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất khi tính tiền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này bao gồm:

a) Biên lai, phiếu thu, hóa đơn thu tiền để được sử dụng đất, thu tiền đền bù theo Quyết định số 186/HĐBT ngày 31 tháng 5 năm 1990 của Hội đồng Bộ trưởng về đền bù thiệt hại đất nông nghiệp, đất có rừng khi chuyển sang sử dụng vào mục đích khác.

b) Biên lai, phiếu thu, hóa đơn thu tiền theo Thông tư số 60/TC-TCT ngày 16 tháng 7 năm 1993 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý thu đối với việc bán nhà thuộc sở hữu nhà nước, việc cấp quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở và công trình.

c) Biên lai, phiếu thu, hóa đơn chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc của cơ quan, tổ chức đã giao đất không đúng thẩm quyền.

d) Trường hợp giấy tờ quy định tại điểm a, b và c khoản này bị mất, thất lạc nhưng tại Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc cơ quan, tổ chức đã giao đất không đúng thẩm quyền còn giấy tờ (hồ sơ) lưu trữ và ghi chép về việc người sử dụng đất đã nộp tiền để được sử dụng đất thì người sử dụng đất đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận hoặc sao y bản chính. Bản xác nhận hoặc sao y bản chính tại điểm này được công nhận là giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức như giấy tờ tại điểm a, b và c khoản này."

Tại khoản 3 Điều 44 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 21 Điều 13 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định trách nhiệm của cơ quan thuế trong việc xác định và thu nộp tiền sử dụng đất:

"3. Cơ quan thuế:

"a) Căn cứ quy định tại Nghị định này và Phiếu chuyển thông tin do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông hoặc cơ quan ký hợp đồng BT (trong trường hợp giao đất, cho thuê đất để thanh toán hợp đồng BT) hoặc cơ quan, người có thẩm quyền được giao nhiệm vụ lập Phiếu chuyển thông tin chuyển đến, cơ quan thuế 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, Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; 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."

Ngày 30/10/2025, Thuế tỉnh Bắc Ninh đã có công văn số 6584/BNI-CNTK trả lời Ông Bùi Huy Luận về việc xác định nghĩa vụ tiền sử dụng đất.

Đề nghị Ông Bùi Huy Luận liên hệ cơ quan quản lý nhà nước tại địa phương để được hướng dẫn theo đúng quy định.

Cục Thuế có ý kiến để Ông Bùi Huy Luận biết./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- PCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Ban PC;
- Thuế tỉnh Bắc Ninh;
- Website CT;
- Lưu: VT, CS.

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

BỘ TÀI CHÍNH CỤC THUẾ

Phạm Thị Minh Hiền