



BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ

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

Số: ~~4657~~/CT- CS
V/v tiền thuê đất.

Hà Nội, ngày ~~08~~ tháng ~~7~~ năm 2026

Kính gửi: Thuế tỉnh Khánh Hòa.

Cục Thuế nhận được công văn số 1106/KHH-CNTK ngày 13/3/2026 của Thuế tỉnh Khánh Hòa về tiền thuê đất và quản lý nợ, cưỡng chế nợ tiền thuê đất. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về trường hợp Ngân hàng Chính sách xã hội

Tại điểm e khoản 1 Điều 56 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“Điều 56. Cho thuê đất

1. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây:

...

e) Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp;”

Tại khoản 2 Điều 60 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“Điều 60. Xử lý trường hợp giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành

...

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật này đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải chuyển sang thuê đất kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành và nộp tiền thuê đất.”

Tại khoản 6 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“Điều 18. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

6. Người thuê đất, thuê mặt nước chỉ được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước sau khi làm các thủ tục để được miễn, giảm theo quy định.”

Tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 230/2025/NĐ-CP ngày 19/8/2025 của Chính phủ quy định:

“Điều 5. Miễn, giảm tiền thuê đất

1. Miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê đối với các trường hợp sau:

a) Sử dụng đất để xây dựng trụ sở ngân hàng Chính sách xã hội (bao gồm: hội sở chính/trụ sở chính, sở giao dịch, trung tâm đào tạo, cơ sở đào tạo, trung tâm công nghệ thông tin, chi nhánh, phòng giao dịch và đơn vị trực thuộc khác nếu có). ”

Tại điểm a khoản 1 Điều 7 Nghị định số 230/2025/NĐ-CP ngày 19/8/2025 của Chính phủ quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

“Điều 7. Điều khoản chuyển tiếp

1. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm; 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, công nhận quyền sử dụng đất thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm; sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà nay thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 4, Điều 5 Nghị định này thì thực hiện việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành. Trường hợp người sử dụng đất chưa nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp được miễn tiền thuê đất thì người sử dụng đất không phải làm thủ tục đề nghị miễn tiền thuê đất; chỉ phải cung cấp thông tin chứng minh thuộc đối tượng được miễn tiền thuê đất theo từng trường hợp cụ thể quy định tại Điều 5 Nghị định này đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyết định miễn tiền thuê đất theo quy định.”

Tại điểm c khoản 14 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

14. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 39 như sau:

...

c) Sửa đổi, bổ sung khoản 7 như sau:

7. Thẩm quyền quyết định miễn tiền thuê đất.

Người có thẩm quyền quyết định cho thuê đất theo quy định tại Điều 123 Luật Đất đai năm 2024 quyết định việc miễn tiền thuê đất khi quyết định cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất thuộc trường hợp Nhà nước cho

thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng tương ứng với đối tượng thuộc thẩm quyền cho thuê đất theo hồ sơ trình của cơ quan có chức năng quản lý đất đai; trong đó ghi rõ nội dung: lý do miễn, thời gian miễn, diện tích được miễn tiền thuê đất.”

Tại Điều 124 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 quy định:

“Điều 124. Trường hợp bị cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế

1. Người nộp thuế có tiền thuế nợ quá 90 ngày kể từ ngày hết thời hạn nộp theo quy định.

2. Người nộp thuế có tiền thuế nợ khi hết thời hạn gia hạn nộp tiền thuế.

3. Người nộp thuế có tiền thuế nợ có hành vi phát tán tài sản hoặc bỏ trốn.

4. Người nộp thuế không chấp hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính về quản lý thuế theo thời hạn ghi trên quyết định xử phạt vi phạm hành chính về quản lý thuế, trừ trường hợp được hoãn hoặc tạm đình chỉ thi hành quyết định xử phạt.

5. Chưa thực hiện biện pháp cưỡng chế thuế đối với trường hợp người nộp thuế được cơ quan quản lý thuế khoan tiền thuế nợ trong thời hạn khoan nợ; không tính tiền chậm nộp thuế theo quy định của Luật này; được nộp dần tiền thuế nợ trong thời hạn nhưng không quá 12 tháng kể từ ngày bắt đầu của thời hạn cưỡng chế thuế.

Việc nộp dần tiền thuế nợ được thủ trưởng cơ quan quản lý trực tiếp người nộp thuế xem xét trên cơ sở đề nghị của người nộp thuế và phải có bảo lãnh của tổ chức tín dụng. Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định số lần nộp dần và hồ sơ, thủ tục về nộp dần tiền thuế nợ.

6. Không thực hiện biện pháp cưỡng chế đối với người nộp thuế có nợ phí hải quan và lệ phí hàng hóa, phương tiện quá cảnh.

7. Cá nhân là người đại diện theo pháp luật của người nộp thuế phải hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế của doanh nghiệp đang bị cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế trước khi xuất cảnh và có thể bị tạm hoãn xuất cảnh theo quy định của pháp luật về xuất cảnh, nhập cảnh.”

Bộ Tài chính đã có công văn số 13148/BTC-QLCS ngày 29/11/2023 gửi Ngân hàng Chính sách xã hội, Tổng cục Thuế có công văn số 5968/TCT-CS ngày 27/12/2023 gửi Cục Thuế các tỉnh, thành phố về việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với đất làm trụ sở Ngân hàng Chính sách xã hội;

Đề nghị Thuế tỉnh Khánh Hòa phối hợp với các cơ quan chức năng tại địa phương để rà soát quá trình giao đất, cho thuê đất của Ngân hàng Chính sách xã hội và căn cứ các quy định nêu trên, hồ sơ cụ thể của Ngân hàng Chính sách xã hội để thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về trường hợp Trung tâm dịch vụ thi đấu thể thao Khánh Hòa

Tại khoản 1 Điều 124 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 ngày 13/06/2019 của Quốc hội quy định trường hợp bị cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế:

“1. Người nộp thuế có tiền thuế nợ quá 90 ngày kể từ ngày hết thời hạn nộp theo quy định.”

Tại khoản 5 Điều 124 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 nêu trên quy định:

“5. Chưa thực hiện biện pháp cưỡng chế thuế đối với trường hợp người nộp thuế được cơ quan quản lý thuế khoan tiền thuế nợ trong thời hạn khoan nợ; không tính tiền chậm nộp thuế theo quy định của Luật này; được nộp dần tiền thuế nợ trong thời hạn nhưng không quá 12 tháng kể từ ngày bắt đầu của thời hạn cưỡng chế thuế.

Việc nộp dần tiền thuế nợ được thủ trưởng cơ quan quản lý trực tiếp người nộp thuế xem xét trên cơ sở đề nghị của người nộp thuế và phải có bảo lãnh của tổ chức tín dụng. Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định số lần nộp dần và hồ sơ, thủ tục về nộp dần tiền thuế nợ.”

Tại khoản 1 Điều 125 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 nêu trên quy định biện pháp cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế:

“1. Các biện pháp cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bao gồm:

a) Trích tiền từ tài khoản của đối tượng bị cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế tại Kho bạc Nhà nước, ngân hàng thương mại, tổ chức tín dụng khác; phong tỏa tài khoản;

b) Khấu trừ một phần tiền lương hoặc thu nhập;

c) Dừng làm thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu;

d) Ngừng sử dụng hóa đơn;

đ) Kê biên tài sản, bán đấu giá tài sản kê biên theo quy định của pháp luật;

e) Thu tiền, tài sản khác của đối tượng bị cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế do cơ quan, tổ chức, cá nhân khác đang nắm giữ;

g) Thu hồi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, giấy chứng nhận đăng ký hợp tác xã, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, giấy phép thành lập và hoạt động, giấy phép hành nghề.”

Tại điểm a khoản 1 Điều 59 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 nêu trên quy định về việc xử lý đối với việc chậm nộp tiền thuế:

“1. Các trường hợp phải nộp tiền chậm nộp bao gồm:

a) Người nộp thuế chậm nộp tiền thuế so với thời hạn quy định, thời hạn gia hạn nộp thuế, thời hạn ghi trong thông báo của cơ quan quản lý thuế, thời hạn trong quyết định ấn định thuế hoặc quyết định xử lý của cơ quan quản lý thuế.”

Tại khoản 5 Điều 59 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 nêu trên quy định các trường hợp không tính tiền chậm nộp:

“5. Không tính tiền chậm nộp trong các trường hợp sau đây:

a) Người nộp thuế cung ứng hàng hóa, dịch vụ được thanh toán bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước, bao gồm cả nhà thầu phụ được quy định trong hợp đồng ký với chủ đầu tư và được chủ đầu tư trực tiếp thanh toán nhưng chưa được thanh toán thì không phải nộp tiền chậm nộp.

Số tiền nợ thuế không tính chậm nộp là tổng số tiền thuế còn nợ ngân sách nhà nước của người nộp thuế nhưng không vượt quá số tiền ngân sách nhà nước chưa thanh toán;

b) Các trường hợp quy định tại điểm b khoản 4 Điều 55 của Luật này thì không tính tiền chậm nộp trong thời gian chờ kết quả phân tích, giám định; trong thời gian chưa có giá chính thức; trong thời gian chưa xác định được khoản thực thanh toán, các khoản điều chỉnh cộng vào trị giá hải quan.”

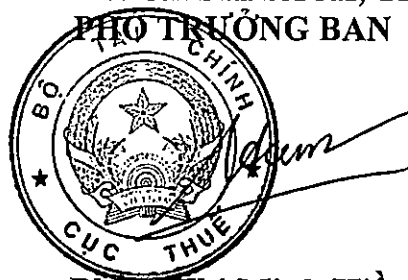
Căn cứ các quy định nêu trên và theo trình bày của Thuế tỉnh Khánh Hòa, Trung tâm Dịch vụ thi đấu thể thao tỉnh Khánh Hòa không thuộc trường hợp không tính tiền chậm nộp và cơ quan thuế phải thực hiện biện pháp cưỡng chế theo quy định tại Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 ngày 13/06/2019 để thu hồi tiền thuế nợ vào ngân sách nhà nước.

Cục Thuế có ý kiến đề Thuế tỉnh Khánh Hòa biết./

Nơi nhận:

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

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



Phạm Thị Minh Hiền