



**BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ**

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

Số: **35M** /CT-CS
V/v tiền chậm nộp tiền thuê đất

Hà Nội, ngày **29** tháng **5** năm 2026

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang.

Cục Thuế nhận được công văn số 1303/UBND-KT ngày 09/04/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về tiền chậm nộp tiền thuê đất. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

Pháp luật về đất đai

Tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“Điều 64. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai

1. Các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai bao gồm:

i) Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.”

Tại khoản 7 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (được sửa đổi, bổ sung tại điểm d khoản 9 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ) quy định:

“d) Sửa đổi, bổ sung khoản 7 như sau:

“7. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất, điều chỉnh quyết định cho thuê đất, cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính, thông báo tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng đến nay chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất thì nay phải nộp số tiền thuê đất còn thiếu và nộp tiền chậm nộp (tính trên số tiền còn thiếu) theo quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ.

b) Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, nay cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán yêu cầu tính lại mà phát sinh khoản tiền thuê đất tăng thêm so với số tiền đã được thông báo quy định tại điểm a khoản này thì thực hiện như sau:

b1) Trường hợp đã nộp đủ số tiền theo Thông báo thì người sử dụng đất phải nộp số tiền thuê đất tăng thêm theo kết luận của cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và nộp khoản thu bổ sung tính trên số tiền tăng thêm theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 9 Điều này tính từ thời điểm tính tiền thuê đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ đến thời điểm người sử dụng đất nộp tiền vào ngân sách nhà nước.

b2) Trường hợp người sử dụng đất chưa nộp hoặc chưa nộp đủ số tiền theo thông báo thì ngoài số tiền phải nộp theo quy định tại điểm a khoản này, người sử dụng đất phải nộp số tiền thuê đất tăng thêm theo kết luận của cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán; đồng thời nộp khoản thu bổ sung tính trên số tiền tăng thêm theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 9 Điều này tính từ thời điểm tính tiền thuê đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ đến thời điểm người sử dụng đất nộp tiền vào ngân sách nhà nước.

c) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, nay cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán yêu cầu tính lại mà phát sinh khoản tiền thuê đất tăng thêm so với số tiền đã nộp thì người sử dụng đất phải nộp số tiền thuê đất tăng thêm và tiền thuê đất hằng năm theo kết luận của cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán; đồng thời nộp khoản thu bổ sung tính trên số tiền tăng thêm theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 9 Điều này tính từ thời điểm tính tiền thuê đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ đến thời điểm người sử dụng đất nộp tiền vào ngân sách nhà nước.”

Pháp luật về quản lý thuế

Tại khoản 8 Điều 59 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 quy định:

“Điều 59. Xử lý đối với việc chậm nộp tiền thuế

8. Người nộp thuế phải nộp tiền chậm nộp theo quy định tại khoản 1 Điều này được miễn tiền chậm nộp trong trường hợp bất khả kháng quy định tại khoản 27 Điều 3 của Luật này.”

Tại khoản 27 Điều 3 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 quy định:

“27. Trường hợp bất khả kháng bao gồm:

a) Người nộp thuế bị thiệt hại vật chất do gặp thiên tai, thảm họa, dịch bệnh, hỏa hoạn, tai nạn bất ngờ;

b) Các trường hợp bất khả kháng khác theo quy định của Chính phủ.”

Tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế quy định:

“1. Người nộp thuế bị thiệt hại về vật chất do nguyên nhân bất khả kháng khác quy định tại điểm b khoản 27 Điều 3 Luật Quản lý thuế, bao gồm: chiến

tranh, bạo loạn, đình công phải ngừng, nghỉ sản xuất, kinh doanh hoặc rủi ro không thuộc nguyên nhân, trách nhiệm chủ quan của người nộp thuế mà người nộp thuế không có khả năng nguồn tài chính nộp ngân sách nhà nước.”

Tại khoản 7 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại điểm d khoản 9 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP) đã quy định cụ thể về việc nộp tiền thuê đất đối với: Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành mà chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính; trường hợp cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán yêu cầu tính lại.

Đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang chỉ đạo các cơ quan chức năng tại địa phương rà soát hồ sơ thực tế, quá trình thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất của Công ty cổ phần Trần Quế Trân để xử lý kiến nghị của Công ty theo đúng quy định.

Cục Thuế có ý kiến đề Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang biết./. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- PCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Các đ/v: PC, CST, QLCS (BTC);
- Ban PC;
- Thuế tỉnh An Giang;
- Website CT;
- Lưu: VT,CS. 

**TL. CỤC TRƯỞNG
TRƯỞNG BAN CHÍNH SÁCH, THUẾ QUỐC TẾ**



Nguyễn Thị Thanh Hằng