

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

Số: 2128/TCT-CS
V/v giải đáp chính
sách tiền thuê đất.

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

Hà Nội, ngày 20 tháng 5 năm 2024

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa.

Trả lời công văn số 1405/CTKHH-HKDCN ngày 12/03/2024 của Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa về xác định nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Điều 65 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“Điều 65. Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người

1. Các trường hợp thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người bao gồm:

c) Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất;

d) Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn;

...2. Việc thu hồi đất theo quy định tại khoản 1 Điều này phải dựa trên các căn cứ sau đây:

...c) Văn bản trả lại đất của người sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

d) Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều này;”

- Căn cứ quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

+ Tại khoản 2 Điều 8 quy định:

“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”.

+ Tại khoản 3 Điều 9 quy định:

“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 14 quy định:

“4. 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 năm 2013 thì đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất phải nộp hàng năm không được ổn định theo quy định tại Khoản 1 Điều này”.

- Tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“Điều 3. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

3. Sửa đổi khoản 5, khoản 6 và bổ sung khoản 6a, khoản 7a, khoản 8a vào Điều 12 như sau:

...8a. Tổ chức, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh tự nguyện trả lại đất do không còn nhu cầu sử dụng nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm ban hành quyết định thu hồi đất thì không phải nộp tiền thuê đất từ thời điểm có văn bản đề nghị trả lại đất đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Tổ chức, cá nhân phải nộp đầy đủ nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất (bao gồm tiền chậm nộp nếu có) tính đến thời điểm có văn bản đề nghị tự nguyện trả lại đất theo quy định của pháp luật đất đai.”

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp tổ chức kinh tế (người sử dụng đất) được UBND tỉnh Khánh Hòa cho thuê đất nhưng đã hết thời hạn sử dụng đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai thì thực hiện thu tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 8 và khoản 3 Điều 9 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ. Đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất phải nộp hàng năm không được ổn định theo quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Trường hợp người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất do không còn nhu cầu sử dụng nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm ban hành quyết định thu hồi đất thì không phải nộp tiền thuê đất từ thời điểm có văn bản đề nghị trả lại đất đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Tổ chức, cá nhân phải nộp đầy đủ nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất (bao gồm tiền chậm nộp nếu có) tính đến thời điểm có văn bản đề nghị tự nguyện trả lại đất theo quy định của pháp luật đất đai theo quy định khoản 3 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP của Chính phủ.

Đề nghị Cục Thuế phối hợp với cơ quan chức năng căn cứ quy định nêu trên và hồ sơ cụ thể của Công ty Cổ phần Sea Life báo cáo UBND tỉnh Khánh Hòa để thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

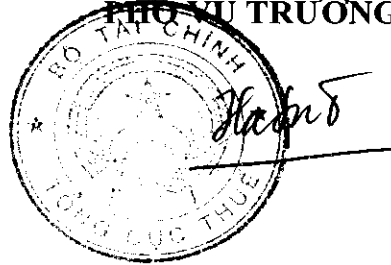
Tổng cục Thuế thông báo đề Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục QLCS- BTC; Cục QLGSCS thuế, phí và lệ phí- BTC;
- Vụ Pháp chế - TCT;
- Website TCT;
- Lưu VT, CS (03b).

huv
(3,0)

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG



Hoàng Thị Hà Giang