

**BỘ TÀI CHÍNH  
TỔNG CỤC THUẾ**

Số: 3537/TCT-CS  
V/v giải đáp chính  
sách tiền thuê đất.

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

Hà Nội, ngày 23 tháng 9 năm 2022

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Trả lời Công văn số công văn số 2990/CT-HKDCN ngày 14/04/2022 của Cục Thuế tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về nghĩa vụ tài chính của Công ty Liên doanh Vũng Tàu Paradise. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 1 Điều 124 và điểm d, khoản 1 Điều 125 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH13 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.

...Điều 125. 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:

d) Ngừng sử dụng hóa đơn;...”

- Tại 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:

a) Sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm;

...g) Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không chấp hành;”

- 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 2 Điều 25 quy định:

“2. Cơ quan tài nguyên và môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai:

Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn thuê đất, thuê mặt nước làm căn cứ để cơ quan thuế xác định đơn giá thuê và số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp.”

+ Tại khoản 3 Điều 32 quy định:

“3. Trường hợp người sử dụng đất chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất, đang sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh, nếu đã được cơ quan thuế Thông báo tạm nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo chính sách và giá đất tại thời điểm ban hành Thông báo tạm nộp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì được nộp tiền thuê đất theo Thông báo tạm nộp và không phải điều chỉnh lại số tiền thuê đất đã thông báo. Kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, cơ quan thuế xác định số tiền thuê đất phải nộp hàng năm (không được ổn định 05 năm) trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, tỷ lệ (%) giá đất để xác định đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành, diện tích đất và mục đích sử dụng đất thực tế đang sử dụng để thông báo cho người sử dụng đất phải nộp. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo cơ quan tài nguyên và môi trường hoàn thiện hồ sơ cho thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của pháp luật”.

- Tại khoản 5 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:

“5. Sửa đổi khoản 2 Điều 17 như sau:

“2. Khi được gia hạn sử dụng đất mà người sử dụng đất thuộc đối tượng phải nộp tiền thuê đất thì tiền thuê đất được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm được gia hạn.

... Trường hợp thời điểm hết thời gian thuê đất trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định gia hạn thời gian thuê đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất hàng năm đối với khoảng thời gian này theo đơn giá xác định trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.””

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp dự án đã hết thời hạn sử dụng đất thì đề nghị Cục Thuế phối hợp với cơ quan chức năng tại địa phương báo cáo UBND cấp tỉnh xem xét quyết định việc thu hồi đất hay gia hạn thời gian sử dụng đất. Nếu công ty đã hết thời hạn sử dụng đất của dự án mà chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa có quyết định gia hạn thời gian thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất thì nộp tiền thuê đất theo quy định khoản 2 Điều 8 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ. Việc xác định diện tích, mục đích tính thu tiền thuê đất thuộc trách nhiệm của cơ quan tài nguyên và môi trường theo khoản 2 Điều 25 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Về việc ngừng sử dụng hoá đơn: Trường hợp của Công ty Liên doanh Vũng Tàu Paradise chưa chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư, chưa chấm dứt hiệu lực của mã số thuế nhưng hiện nay đang có tiền thuế nợ thì Cục Thuế thực hiện cưỡng chế bằng biện pháp ngừng sử dụng hoá đơn theo đúng quy định để thu hồi tiền thuế nợ vào NSNN theo quy định tại khoản 1 Điều 124 và điểm d, khoản 1 Điều 125 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH13.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được biết. *mm*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phó TCTr Vũ Xuân Bách (để b/c);
- Vụ Pháp chế - TCT;
- Lưu VT, CS (03b). *mm*

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



**Hoàng Thị Hà Giang**