

BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ

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

Số: 3643 /CT- CS
V/v nghĩa vụ tài chính về
đất đai.

Hà Nội, ngày 08 tháng 9 năm 2025

Kính gửi: Thuế thành phố Hà Nội.

Trả lời công văn số 2226/CCTKV01-QLĐ ngày 09/04/2025 của Chi cục Thuế khu vực I (nay là Thuế thành phố Hà Nội) về thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai, Cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại khoản 2 Điều 58 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 quy định:

“2. Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng đối với hành vi, sự kiện xảy ra tại thời điểm mà văn bản đó đang có hiệu lực. Trường hợp văn bản quy phạm pháp luật có quy định hiệu lực trở về trước thì áp dụng theo quy định đó”.

Tại điểm a khoản 3 Điều 50 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định:

“Điều 50. Điều khoản chuyển tiếp đối với tiền sử dụng đất

...

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật từng thời kỳ nhưng đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành mà chưa thanh toán hết nợ tiền sử dụng đất thì thực hiện như sau:

a) Đối với hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trước ngày 10 tháng 12 năm 2019 thì tiếp tục thanh toán tiền sử dụng đất còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận (hoặc theo số tiền ghi trên Giấy chứng nhận đã được xác định theo đúng quy định của pháp luật). Trường hợp quá thời hạn thanh toán theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ, được sửa đổi tại Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26 tháng 10 năm 2019 của Chính phủ thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất còn lại theo chính sách và giá đất tại thời điểm trả nợ”.

Căn cứ quy định trên, trường hợp sử dụng đất trước ngày 15/10/1993, được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ, thuộc trường hợp chậm nộp 20% tiền sử dụng đất đến trước ngày Nghị định số 103/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành vẫn chưa thanh toán hết nợ thì tiếp tục thanh toán tiền sử dụng đất còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận hoặc theo số tiền ghi trên Giấy chứng nhận Trường hợp quá thời hạn thanh toán theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019) của Chính phủ thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất còn lại theo chính sách và giá đất tại thời điểm trả nợ.

Đề nghị Thuế thành phố Hà Nội căn cứ hồ sơ cụ thể, giải quyết nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật từng thời kỳ.

Cục Thuế trả lời đề Thuế thành phố Hà Nội biết./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Bộ (để b/c);
- PCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Vụ PC, Cục QLCS (BTC);
- Ban PC;
- Website CT;
- Lưu: VT, CS (2b)

7

TL. CỤC TRƯỞNG
KT. TRƯỞNG BAN CHÍNH SÁCH, THUẾ QUỐC
PHỐ TRƯỞNG BAN



Nguyễn Văn Hùng