

**BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ**

Số: 590 /CT-CS
V/v chính sách tiền thuê đất, tiền
sử dụng đất

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

Hà Nội, ngày 14 tháng 4 năm 2025

Kính gửi: Chi cục Thuế khu vực XX.

Trả lời công văn số 64/CTKGI-HKDCN ngày 16/01/2025 của cục Thuế tỉnh Kiên Giang (nay là Chi cục Thuế khu vực XX) về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại khoản 6, khoản 8 Điều 81, khoản 1, khoản 2 Điều 82 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

“Điều 81. Các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai

...6. Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

...

8. Đất được Nhà nước giao, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư; trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng không quá 24 tháng và phải nộp bổ sung cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn; 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, tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất còn lại.

Điều 82. 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, không còn khả năng tiếp tục sử dụng

1. Các trường hợp thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật bao gồm:

a) Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất bị giải thể, phá sản hoặc bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật;

b) Cá nhân sử dụng đất chết mà không có người nhận thừa kế sau khi đã thực hiện nghĩa vụ về tài sản theo quy định của pháp luật về dân sự;

c) Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn sử dụng đất;

d) Thu hồi đất trong trường hợp chấm dứt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

đ) Thu hồi đất trong trường hợp đã bị thu hồi rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

2. Người sử dụng đất giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất và có đơn tự nguyện trả lại đất.”

Tại khoản 3 Điều 101 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

“Điều 101. Trường hợp không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất

...

3. Đất thu hồi trong các trường hợp quy định tại Điều 81, khoản 1 và khoản 2 Điều 82 của Luật này.”

Tại khoản 5 Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định:

“Điều 30. Tính tiền thuê đất

...

5. Trường hợp người thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm có đơn tự nguyện trả lại đất theo quy định tại khoản 2 Điều 82 Luật Đất đai thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất tính đến thời điểm có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; trường hợp quá thời hạn thu hồi đất theo quy định tại Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa ban hành quyết định thu hồi đất, nếu người sử dụng đất không tiếp tục sử dụng đất thì không phải nộp tiền thuê đất cho thời gian này.”

Tại khoản 4 Điều 35 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định:

“Điều 35. Xử lý tài sản gắn liền với đất trong trường hợp thu hồi đất tại các điểm a, d và đ khoản 1 và khoản 2 Điều 82 Luật Đất đai

...

5/3/2024
5/3/2024

4. Đối với trường hợp người sử dụng đất giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất và có đơn tự nguyện trả lại đất quy định tại khoản 2 Điều 82 Luật Đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất chỉ xem xét trả lại giá trị tài sản gắn liền với đất nếu xét thấy việc thu hồi đất là cần thiết, không gây thiệt hại cho lợi ích Nhà nước, trật tự công cộng và người sử dụng đất có đơn đề nghị được Nhà nước trả lại giá trị tài sản gắn liền với đất. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất thành lập Hội đồng định giá để xác định giá trị còn lại của tài sản và hoàn trả cho người trả lại đất.”

Căn cứ các quy định trên:

Tại khoản 5 Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP chỉ quy định về trường hợp người thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm có đơn tự nguyện trả lại đất theo quy định tại khoản 2 Điều 82 Luật Đất đai thì người sử dụng đất nộp tiền thuê đất tính đến thời điểm có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Đối với trường hợp Công ty cổ phần Tập đoàn năng lượng hữu cơ Đông Dương (Công ty) được Nhà nước cho thuê đất trả tiền tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (Quyết định số 322/QĐ-UBND ngày 11/10/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang), Cục Thuế tỉnh Kiên Giang đã có Thông báo nộp tiền thuê đất đối với Công ty (Thông báo số 385/TB-CTKGI ngày 25/3/2021, Thông báo số 127/TB-CTKGI ngày 14/2/2022) thì Công ty có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo đúng quy định pháp luật về quản lý thuế. Ngày 6/1/2025, Công ty có Đơn xin tự nguyện trả lại đất do Công ty gặp khó khăn về tài chính. Căn cứ các quy định về các trường hợp thu hồi đất tại Điều 81, Điều 82 Luật Đất đai năm 2024, hồ sơ cụ thể và thực tế triển khai của Công ty, UBND tỉnh Kiên Giang có trách nhiệm xem xét, quyết định việc thu hồi đất theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với trường hợp của Ngân hàng BIDV được giao đất có thu tiền sử dụng đất, Ngân hàng BIDV đã nộp một phần tiền thuê đất. Tuy nhiên, theo Kết luận thanh tra Chính phủ (Kết luận thanh tra số 602/KL-TTCP ngày 27/4/2020) thì phải thực hiện truy thu số tiền thuê đất đã được miễn theo Kết luận của cơ quan thanh tra trước khi xem xét việc tự nguyện trả lại đất và bồi thường tài sản gắn trên đất (nếu có).

Đất thu hồi trong các trường hợp quy định tại Điều 81, khoản 1 và khoản 2 Điều 82 Luật Đất đai năm 2024 thì không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất. Trường hợp người sử dụng đất có đơn tự nguyện trả lại đất thì việc

hoàn trả giá trị tài sản trên đất thuộc thẩm quyền của UBND cấp có thẩm quyền thu hồi đất.

Cục Thuế trả lời đề Chi cục Thuế khu vực XX được biết././

Nơi nhận:

- Như trên;
- PCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục QLCS (BTC);
- Ban PC (CT);
- Website CT;
- Lưu: VT, CS (02).

(22,4)

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



Nguyễn Văn Hùng