

**BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ**

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

Số: 887/CT-CS
V/v khoản tiền người sử
dụng đất phải nộp bổ sung

Hà Nội, ngày 26 tháng 4 năm 2025

Kính gửi: Chi cục Thuế khu vực XIX

Trả lời công văn số 1324/CTCTH-HKDCN ngày 06/3/2025 của Cục Thuế thành phố Cần Thơ (nay là Chi cục Thuế khu vực XIX) về thu khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Địa ốc Hồng Loan, Cục Thuế có ý kiến như sau:

Về hướng dẫn khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 50 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, Bộ Tài chính đã có công văn số 4786/BTC-QLCS ngày 14/4/2025 trả lời Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Địa ốc Hồng Loan (bản photocopy công văn số 4786/BTC-QLCS ngày 14/4/2025 của Bộ Tài chính kèm theo).

Đề nghị Cục Thuế thành phố Cần Thơ (nay là Chi cục Thuế khu vực XIX) nghiên cứu công văn số 4786/BTC-QLCS ngày 14/4/2025 của Bộ Tài chính nêu trên và căn cứ hồ sơ cụ thể để tính thu khoản tiền mà Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Địa ốc Hồng Loan phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Cục Thuế trả lời để Chi cục Thuế khu vực XIX biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó CTr Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Ban Pháp chế (CT);
- Website CT;
- Lưu: VT, CS.

Yh 3

**TL. CỤC TRƯỞNG
KT. TRƯỞNG BAN BAN CHÍNH SÁCH,**





BỘ TÀI CHÍNH

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

Số: 4786/BTC-QLCS

Hà Nội, ngày 14 tháng 4 năm 2025

V/v khoản tiền người sử dụng đất
phải nộp bổ sung theo khoản 2
Điều 50 Nghị định số
103/2024/NĐ-CP.

Kính gửi: Công ty cổ phần XDTM Địa ốc Hồng Loan.

Bộ Tài chính nhận được Công văn số 34/CV-HL ngày 07/3/2025 của Công ty cổ phần XDTM Địa ốc Hồng Loan đề nghị hướng dẫn cách xác định khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 50 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; Về vấn đề này, Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

- Tại điểm c, điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

"c) Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành nhưng phương án giá đất chưa được trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất được xác định tại thời điểm ban hành quyết định đó.

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền đã thực hiện giao đất, cho thuê đất theo tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì giá đất cụ thể được xác định theo thời điểm ban hành của từng quyết định;

d) Chính phủ quy định về việc áp dụng phương pháp định giá đất và khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này."

Thực hiện điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024: (i) Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) đã trình Chính phủ ban hành Nghị định số 71/2025/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất và Nghị định số 102/2025/NĐ-CP ngày 30/7/2025 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; trong đó có quy định về phương pháp định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất; (ii) Bộ Tài chính đã trình Chính phủ ban hành Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; trong đó tại khoản 2 Điều 50 Nghị định quy định khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai được tính bằng mức thu 5,4%/năm



trên số tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai.

Do vậy, trường hợp người sử dụng đất đã có quyết định giao đất theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành nhưng phương án giá đất chưa được trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì chính sách thu tiền sử dụng đất và giá đất được xác định tại thời điểm ban hành quyết định đó (*quy định tại điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024*).

- Tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất quy định:

"Điều 4. Thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất

...2. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo công thức sau:

<i>Tiền sử dụng đất phải nộp</i>	<i>Giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất</i>	<i>Diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất</i>	<i>Tiền sử dụng đất được giám theo quy định tại Điều 12 Nghị định này (nếu có)</i>	<i>Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền sử dụng đất (nếu có)</i>
	x			

Trong đó, giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định theo các phương pháp quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

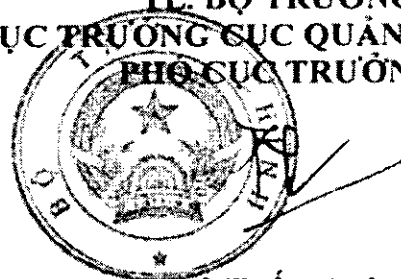
Căn cứ các quy định nêu trên và hồ sơ cụ thể, đề nghị Công ty cổ phần XD TM Địa ốc Hồng Loan làm việc với các cơ quan chức năng của địa phương để được hướng dẫn cụ thể.

Trên đây là ý kiến của Bộ Tài chính, đề nghị Công ty cổ phần XD TM Địa ốc Hồng Loan thực hiện theo quy định./. *AM*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Bộ (để b/c);
- Cục thuế;
- Cục QLGS CST P&LP;
- Vụ Pháp chế;
- Lưu: VT, QLCS.(03) *AM*

TL. BỘ TRƯỞNG
KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ CÔNG SẢN
PHÓ CỤC TRƯỞNG



Lê Tuấn Anh