

**BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ**

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

Số: 5317/CT-CS
V/v khoản tiền người sử dụng
đất phải nộp bổ sung.

Hà Nội, ngày 19 tháng 11 năm 2025

Kính gửi: Thuế tỉnh Ninh Bình.

Cục Thuế nhận được công văn số 1383/NBI-CNTK ngày 15/8/2025 của Thuế tỉnh Ninh Bình về khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

" Điều 257. Giải quyết về tài chính đất đai, giá đất khi Luật này có hiệu lực thi hành.

2. Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển từ 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 theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa quyết định giá đất thì thực hiện như sau:

a) Đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai số 13/2003/QH11 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành mà được bàn giao đất trên thực tế trước ngày 01 tháng 01 năm 2005 thì chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất áp dụng tại thời điểm bảng giá đất năm 2005 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành;

b) Đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai số 13/2003/QH11 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền bàn giao đất trên thực tế từ ngày 01 tháng 01 năm 2005 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế;

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".

- Căn cứ quy định tại khoản 1, khoản 2 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, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 18 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ (có hiệu lực từ ngày 06/11/2025).

- Căn cứ khoản 1 Điều 3 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ.

Đề nghị Thuế tỉnh Ninh Bình căn cứ quy định tại Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ, Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ và hồ sơ cụ thể để xem xét, xử lý đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật.

Cục Thuế trả lời đề Thuế tỉnh Ninh Bình biết và thực hiện. / *qu*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó CTr Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Cục QLCS; Vụ PC (BTC);
- Ban: PC (CT);
- Website CT;
- Lưu: VT, CS (2b). *qu*

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



Phạm Thị Minh Hiền