

BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ

Số: 2421/CT-CS
V/v tiền sử dụng đất

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

Hà Nội, ngày 16 tháng 4 năm 2026

Kính gửi: Thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

Cục Thuế nhận được công văn số 6639/TPHCM-QLĐ ngày 24/12/2025 và công văn số 1096/TPHCM-QLĐ ngày 28/01/2026 của Thuế Thành phố Hồ Chí Minh về tiền sử dụng đất. Về vấn đề này, 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 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định:

“Điều 58. Áp dụng văn bản quy phạm pháp luật

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 Điều 22 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ quy định về ghi nợ tiền sử dụng đất.

- Tại điểm d khoản 3 Điều 44 và 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 44. Trách nhiệm của cơ quan và người sử dụng đất

3. Cơ quan thuế:

d) Rà soát các trường hợp đã ghi nợ nhưng đến nay chưa hoàn thành việc trả nợ để thông báo đến các trường hợp còn nợ tiền sử dụng đất về việc ghi nợ, thanh toán nợ và xóa nợ tiền sử dụng đất theo đúng quy định tại Nghị định này.

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.”

- Tại điểm c khoản 18 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất có hiệu lực thi hành kể từ ngày 06/11/2025 quy định:

“Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

18. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 50 như sau:

c) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 3 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).”

- Tại khoản 23 Điều 13 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất có hiệu lực thi hành kể từ ngày 31/01/2026 quy định:

“Điều 13. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP) của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

23. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 50 như sau:

“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 thi hành mà chưa thanh toán hết nợ tiền sử dụng đất 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).

Thời hạn thanh toán nợ tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Nghị định của Chính phủ về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai và Điều 22 Nghị định này.”

Căn cứ các quy định trên, pháp luật về tiền sử dụng đất hiện hành theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 không có quy định hộ gia đình, cá nhân phải nộp đơn xin thanh toán nợ tiền sử dụng đất. Cơ quan thuế căn cứ quy định của pháp luật và hồ sơ cụ thể để xem xét, giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Về nghĩa vụ tài chính khi thanh toán nợ tiền sử dụng đất đối với ông Chu Đức Lợi, Bộ Tài chính đã có công văn số 725/BTC-QLCS ngày 19/01/2026 hướng dẫn thực hiện (bản photocopy công văn số 725/BTC-QLCS ngày 19/01/2026 của Bộ Tài chính kèm theo). Đề nghị Thuế Thành phố Hồ Chí Minh nghiên cứu công văn số 725/BTC-QLCS ngày 19/01/2026 của Bộ Tài chính nêu trên và căn cứ hồ sơ cụ thể để thực hiện theo quy định của pháp luật.

Trường hợp còn vướng mắc trong việc tính tiền sử dụng đất khi hộ gia đình, cá nhân thực hiện thanh toán nợ tiền sử dụng đất thì đề nghị Thuế Thành phố Hồ Chí Minh báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có văn bản gửi Cục Quản lý công sản – Bộ Tài chính (là đơn vị chủ trì xây dựng, báo cáo cấp có thẩm quyền ban hành các Nghị định quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) để được hướng dẫn thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Cục Thuế có ý kiến đề Thuế Thành phố Hồ Chí Minh biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó CTr Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Các Đơn vị: QLCS, CST, PC (BTC);
- Các Đơn vị: PC, NVT, VP (CT);
- Website CT;
- Lưu: VT, CS.

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



Phạm Thị Minh Hiền



BỘ TÀI CHÍNH

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

Số: 25 /BTC - QLCS

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2026

V/v trả lời đơn hỏi đáp của ông
Chu Đức Lợi.

Kính gửi: Ông Chu Đức Lợi.

Bộ Tài chính nhận được Đơn hỏi đáp ghi ngày 04/01/2026 của Ông Chu Đức Lợi về việc thanh toán nghĩa vụ tài chính về đất đai; Về vấn đề này, Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

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 (được sửa đổi, bổ sung tại điểm c khoản 18 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025) 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 thi 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)”

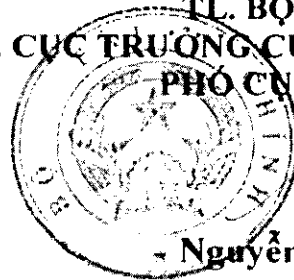
Như vậy, trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận trước ngày 10/12/2019 nhưng đến trước ngày 01/8/2024 mà chưa thanh toán hết nợ tiền sử dụng đất thì tiếp tục thanh toán tiền sử dụng đất còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận (hoặc theo số tiền ghi trên Giấy chứng nhận đã được xác định theo đúng quy định của pháp luật). Pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hiện hành không có quy định về việc nộp khoản tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo pháp luật về quản lý thuế hay khoản thu bổ sung đối với trường hợp thanh toán tiền sử dụng đất còn nợ theo đúng thời hạn thông báo của cơ quan thuế.

Đề nghị Ông Chu Đức Lợi căn cứ quy định trên và hồ sơ thực tế để thực hiện. Trường hợp phát sinh vướng mắc liên quan đến thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai, đề nghị liên hệ với cơ quan chức năng tại địa phương để được hướng dẫn theo đúng chức năng, nhiệm vụ được giao./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Nguyễn Văn Thắng (để b/c);
- Thứ trưởng Đỗ Thành Trung (để b/c);
- Vụ PC; Cục Thuế;
- Lưu: VT, QLCS (5b)

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



Nguyễn Thị Thoa

**BỘ TÀI CHÍNH
CỤC QUẢN LÝ CÔNG SẢN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Số: 11 /QLCS-NV3

Hà Nội, ngày 07 tháng 01 năm 2026

V/v trả lời đơn hỏi đáp của Ông
Chu Đức Lợi.

Kính gửi:

- Cục Thuế;
- Vụ Pháp chế.

Cục QLCS nhận được Đơn hỏi đáp ghi ngày 04/01/2026 của Ông Chu Đức Lợi về việc thanh toán nghĩa vụ tài chính về đất đai; Cục QLCS dự thảo Tờ trình Bộ, Công văn gửi Ông Chu Đức Lợi (*đính kèm*).

Đề nghị Quý Đơn vị có ý kiến tham gia và gửi về Cục QLCS trước ngày **10/01/2026** để tổng hợp trình Bộ.

Mong nhận được sự quan tâm, phối hợp của Quý Đơn vị./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: NV3.

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Nguyễn Thị Thoa

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

ĐƠN SỐ 244
Ngày 05-01-2026

Chuyên: Kính gửi: Cục công sản Bộ tài chính
Số và ký hiệu HS

BỘ TÀI CHÍNH

ĐƠN SỐ 907
Ngày 05-01-2026

Chuyên:
Số và ký hiệu HS

Tôi tên: CHU ĐỨC LỢI, sinh năm 1962

CCCD số 001062046694 do Cục cảnh sát QLHC TTXH cấp ngày 12/07/2021

Thường trú: 137/18 Ngô Quyền, phường Diên Hồng, Tp.Hồ Chí Minh

Mã số thuế: 001062046694 (mã thuế trước khi định danh: 0310118499)

Tôi làm đơn này kính trình quý cơ quan việc sau:

Tôi được UBND quận Bình Tân, Tp.HCM chấp nhận cho ghi nợ tiền sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03725 ngày 08/10/2012 do UBND quận Bình Tân cấp theo Phiếu chuyển đơn ghi nợ số 1245/TC-CCT-TB và TK ngày 04/12/2019 của Chi cục thuế quận Bình Tân. Địa chỉ thửa đất ghi nợ: Thửa số 528, tờ bản đồ số 4, phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Tp.Hồ Chí Minh

Ngày 01/12/2025 tôi làm đơn đề nghị nộp tiền sử dụng đất ghi nợ theo Nghị định 291/NĐ-CP của Chính phủ ngày 06/11/2025.

Ngày 11/12/2025 thuế cơ sở 9 thành phố Hồ Chí Minh có ra thông báo số 18383/TB-TCS9 cho tôi biết và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Điểm c Khoản 18 Điều 1 Nghị định 291/2025/NĐ.CP với số tiền đã ghi nợ là 2.497.500.000 đồng (hai tỷ bốn trăm chín mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng).

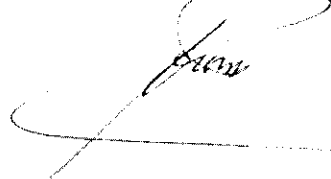
Ngày 19/12/2025 tôi đã nộp đủ số tiền 2.497.500.000 đồng vào tài khoản kho bạc nhà nước theo hướng dẫn của thuế cơ sở 9 thành phố Hồ Chí Minh (có phiếu nộp tiền kèm theo)

Nay tôi làm đơn này kính mong Quý lãnh đạo Cục công sản Bộ tài chính cho tôi biết ngoài số tiền đã thanh toán nợ nghĩa vụ tài chính trên, tôi có còn phải nộp khoản phí phạt chậm nộp không?

Tôi xin chân thành cảm ơn.

Tp.HCM, ngày 04 tháng 01 năm 2026

Kính đơn



Chu Đức Lợi