

BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ

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

Số: 6762 /CT - PC
V/v trả lời phản ánh kiến nghị
độc giả Nguyễn Tiến Ngọc Tú

Hà Nội, ngày 14 tháng 9 năm 2026

Kính gửi: Độc giả Nguyễn Tiến Ngọc Tú

Cục Thuế nhận được phản ánh kiến nghị số 1787474984639 của độc giả Nguyễn Tiến Ngọc Tú liên quan đến việc xác định nghĩa vụ tài chính khi thực hiện thủ tục hành chính đề nghị nghị đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận lần đầu. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 3 Điều 31 Luật Đất đai năm 2024 quy định về nghĩa vụ chung của người sử dụng đất:

“Điều 31. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất

3. Thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật.”

- Tại điểm a khoản 2 Điều 16 Luật Quản lý thuế năm 2025 quy định về xử lý đối với việc chậm nộp tiền thuế, khoản thu khác, Nhiệm vụ và quyền hạn của cơ quan quản lý thuế, công chức quản lý thuế:

“Điều 16. Xử lý đối với việc chậm nộp tiền thuế, khoản thu khác

2. Mức tính tiền chậm nộp và thời gian tính tiền chậm nộp được quy định như sau:

a) Mức tính tiền chậm nộp bằng 0,03%/ngày tính trên số tiền thuế, khoản thu khác chậm nộp do cơ quan thuế quản lý thu và 0,03%/ngày tính trên số tiền thuế chậm nộp do cơ quan hải quan quản lý thu;

Điều 38. Nhiệm vụ và quyền hạn của cơ quan quản lý thuế, công chức quản lý thuế

1. Nhiệm vụ của cơ quan quản lý thuế, công chức quản lý thuế:

a) Tổ chức thực hiện quản lý thu đối với các loại thuế theo quy định của pháp luật về thuế, tiền chậm nộp, tiền thu từ xử phạt vi phạm hành chính do cơ quan quản lý thuế thực hiện theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính;

b) Tổ chức thực hiện quản lý thu đối với các khoản thu khác gồm: phí và lệ phí theo quy định của Luật Phí và lệ phí; tiền sử dụng đất; tiền thuê đất; tiền cấp quyền khai thác khoáng sản; tiền cấp quyền khai thác tài nguyên nước; tiền sử dụng khu vực biển; thu từ chuyển đổi sở hữu doanh nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập; thu từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng quyền mua cổ phần, quyền góp vốn nhà nước tại doanh nghiệp; lợi nhuận sau thuế còn lại sau khi trích lập

các quỹ theo quy định của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ, cổ tức và lợi nhuận được chia cho phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp theo quy định; các khoản thu khác thuộc ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật.

Đối với các khoản phí, lệ phí không do cơ quan quản lý thuế trực tiếp thu thì cơ quan, tổ chức được giao thu phí, lệ phí theo quy định của Luật Phí và lệ phí thực hiện các nội dung quản lý thu theo quy định tại khoản 7 Điều 39 của Luật này.

Đối với các khoản thu thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của cơ quan, tổ chức khác nhưng giao cho cơ quan quản lý thuế tổ chức thu thì cơ quan, tổ chức quản lý khoản thu có trách nhiệm chuyển thông tin về việc xác định nghĩa vụ tài chính, nghĩa vụ phải nộp ngân sách nhà nước cho cơ quan quản lý thuế tổ chức thu và chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ, kịp thời của thông tin nghĩa vụ tài chính, nghĩa vụ phải nộp ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật. Trường hợp có sự thay đổi các thông tin liên quan đến xác định nghĩa vụ tài chính, nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước đã chuyển cho cơ quan quản lý thuế thì cơ quan, tổ chức quản lý khoản thu có trách nhiệm thông báo cho cơ quan quản lý thuế để điều chỉnh, thông báo số tiền thuế và khoản thu khác, tiền chậm nộp, tiền phạt phải nộp của người nộp thuế;”

Căn cứ các quy định nêu trên và nội dung phản ánh của độc giả. Cục Thuế nhận thấy:

- Theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn hành chính), **nghĩa vụ tài chính về đất đai là khoản tiền mà người sử dụng đất phải nộp vào Ngân sách Nhà nước** khi được giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất hoặc trong quá trình sử dụng và thực hiện các giao dịch về đất đai. Tùy vào từng trường hợp cụ thể (như cấp sổ đỏ lần đầu, mua bán chuyển nhượng, hay sử dụng hàng năm), người sử dụng đất sẽ phải nộp các khoản sau:

+ **Tiền sử dụng đất:** Nộp khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, hoặc khi được cấp Giấy chứng nhận (Sổ đỏ) cho đất đang sử dụng ổn định.

+ **Tiền thuê đất:** Nộp hàng năm hoặc nộp một lần cho cả thời gian thuê khi được Nhà nước cho thuê đất.

+ **Thuế sử dụng đất:** Bao gồm Thuế sử dụng đất nông nghiệp hoặc Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (loại thuế nộp định kỳ hàng năm trong quá trình sử dụng đất).

+ **Thuế thu nhập cá nhân:** Phát sinh khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất (mua bán, tặng cho giữa các đối tượng không được miễn thuế).

+ **Lệ phí trước bạ:** Thường bằng **0.5%** giá trị thửa đất, nộp khi đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu hoặc khi sang tên đổi chủ.

+ **Các loại phí và lệ phí khác:** Phí đo đạc địa chính, lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phí thẩm định hồ sơ.

- Khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như: Chuyển nhượng, tặng, cho, thế chấp,... thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật *(trừ các trường hợp cơ quan có thẩm quyền xác định không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính)*.

- Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai (khoản thu giao cho cơ quan thuế tổ chức thu) thì cơ quan quản lý đất đai (Văn phòng đăng ký đất đai) có trách nhiệm chuyên thông tin về việc xác định nghĩa vụ tài chính, nghĩa vụ phải nộp ngân sách nhà nước cho cơ quan quản lý thuế để cơ quan thuế tổ chức thu, việc tính tiền chậm nộp đối với các khoản thuế, các khoản thu khác... được thực hiện theo quy định tại Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành. Trường hợp, chậm nộp các nghĩa vụ tài chính khi làm các thủ tục nêu trên thì người sử dụng đất sẽ bị tính tiền chậm nộp theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 16 Luật Quản lý thuế năm 2025.

Như vậy, việc yêu cầu người sử dụng đất có nghĩa vụ thực hiện phạt nộp chậm theo quy định của Luật Quản lý thuế là **không có mâu thuẫn pháp lý** giữa quy định về thời hạn nộp nghĩa vụ tài chính trong Luật Quản lý thuế và quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong Luật Đất đai năm 2024 do:

- Luật Đất đai năm 2024 không quy định “*không phải thực hiện ngay*” nghĩa vụ tài chính: Luật chỉ quy định người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận, nhưng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Điều này có nghĩa là nghĩa vụ tài chính vẫn phải được thực hiện, chỉ có điều thời điểm thực hiện được xác định theo quy định của Luật Quản lý thuế.

- Nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất được xác định dựa trên diện tích đất, mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng và giá đất do UBND cấp tỉnh quy định tại thời điểm tính nghĩa vụ tài chính. Như vậy, khi cơ quan thuế nhận được thông tin do Cơ quan đăng ký đất đai (Văn phòng Đăng ký đất đai) cung cấp thông tin địa chính về đất chuyển sang thì cơ quan thuế sẽ trực tiếp tính toán và ra **Thông báo nộp tiền** gửi cho người nộp thuế.

Như vậy, nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất phát sinh ngay từ khi người dân được giao đất, sử dụng đất, thuê đất hoặc nhận chuyển nhượng, thừa kế...

- Nghĩa vụ tài chính của người chưa được cấp giấy chứng nhận (sổ đỏ) và nghĩa vụ tài chính của người đã có sổ đỏ khi có phát sinh việc chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế... sẽ khác nhau về các loại nghĩa vụ tài chính nhưng về mặt pháp lý là không khác nhau vì người sử dụng đất cần phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai thì mới được cấp giấy chứng nhận (sổ đỏ).

- Sau khi người sử dụng đất được cơ quan Thuế ra thông báo nộp tiền thì người sử dụng đất có nghĩa vụ phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo thời hạn

ghi trên Thông báo nộp tiền đó. Sau thời hạn ghi trên Thông báo mà người sử dụng đất mới thực hiện nghĩa vụ thì người sử dụng đất sẽ bị tính tiền chậm nộp theo quy định tại luật quản lý thuế.

Ngoài ra, khi cơ quan thuế ra thông báo nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, nghĩa vụ tài chính của người dân đã chính thức được xác định. Nếu quá thời hạn ghi trên thông báo mà chưa nộp, hành vi chậm nộp đã vi phạm các quy định tại Luật Quản lý thuế. Đồng thời, Luật Đất đai năm 2024 quy định về trình tự thủ tục hành chính liên quan đến đất đai (như xác nhận đủ điều kiện hay chưa, thời điểm cấp giấy), còn Luật Quản lý thuế điều chỉnh về việc thu nộp ngân sách nhà nước. Hai luật này điều chỉnh hai mặt khác nhau của quan hệ quản lý nhà nước và bổ trợ cho nhau chứ không triệt tiêu hiệu lực của nhau. Bên cạnh đó, việc Nhà nước chưa ký cấp Giấy chứng nhận hay chưa cho phép thực hiện các quyền (chuyển nhượng, thế chấp...) đối với người chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính là biện pháp quản lý về đất đai và việc áp dụng tiền chậm nộp là chế tài tài chính bắt buộc theo pháp luật Thuế đối với khoản tiền chậm nộp vào ngân sách nhà nước.

Do đó, kiến nghị của độc giả Nguyễn Tiến Ngọc Tú **không có cơ sở** để xác định có mâu thuẫn giữa hai văn bản pháp luật. Quy định hiện hành đã rõ ràng: người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo thời hạn quy định của Luật Quản lý thuế, và chỉ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ này (trừ các trường hợp được ghi nợ theo quy định).

Cục Thuế xin thông báo để độc giả được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đ/c Cục trưởng (để b/c);
- Đ/c Phó Cục trưởng Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, PC (1b).

TL. CỤC TRƯỞNG
KT. TRƯỞNG BAN BAN PHÁP CHẾ
PHÓ TRƯỞNG BAN



Quách Hào Hiệp