

BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ

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

Số: 5521 /CT- CS
V/v thuế sử dụng đất phi nông
nghiệp.

Hà Nội, ngày 03 tháng 8 năm 2026

Kính gửi: Thuế tỉnh Khánh Hòa.

Cục Thuế nhận được công văn số 333/KHH-CNTK ngày 30/06/2026 của Thuế tỉnh Khánh Hòa về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Điều 9 và Điều 249 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 quy định:

“Điều 9. Phân loại đất

...

3. Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:

a) Đất ở, gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;

...

đ) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, gồm: đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản.

...

Điều 249. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 6 của Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 48/2010/QH12

Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 6 như sau:

“3. Giá của 01 m² đất là giá đất theo bảng giá đất tương ứng với mục đích sử dụng và được ổn định theo chu kỳ 05 năm.””.

Tại Điều 1 và Điều 4 Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp quy định:

“Điều 1. Đối tượng chịu thuế

1. Đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị quy định tại Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

2. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm:

...

2.2. Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh bao gồm đất để xây dựng cơ sở sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp; xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho sản xuất, kinh doanh (kể cả đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh trong khu công nghệ cao, khu kinh tế);

...

Điều 4. Căn cứ tính thuế

Căn cứ tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (SDĐPNN) là diện tích đất tính thuế, giá 1m² đất tính thuế và thuế suất.

Tại khoản 9 Điều 4 Nghị quyết số 29/2026/QH16 ngày 24/4/2026 của Quốc hội về cơ chế, chính sách đặc thù để xử lý vi phạm pháp luật về đất đai của tổ chức, cá nhân xảy ra trước khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực và tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài quy định:

“Điều 4. Giải thích từ ngữ

...9. Giấy chứng nhận không đúng quy định là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp mà trên đó ghi mục đích sử dụng đất là đất ở (không hình thành đơn vị ở) hoặc đất ở (xây dựng và kinh doanh bất động sản, du lịch) hoặc đất ở có thông tin khác không đúng quy định của pháp luật về đất đai.”

Tại Điều 11 Nghị quyết số 29/2026/QH16 quy định về xử lý dự án đã được cấp giấy chứng nhận không đúng quy định.

Tại điểm k khoản 20 Điều 2 Nghị định số 35/2025/NĐ-CP ngày 25/02/2025 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định:

“Điều 2. Nhiệm vụ và quyền hạn

Bộ Nông nghiệp và Môi trường thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn quy định tại Luật Tổ chức Chính phủ, quy định của Chính phủ về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của bộ, cơ quan ngang bộ và những nhiệm vụ, quyền hạn cụ thể sau:

20. Về đất đai

...

k) Hướng dẫn việc thực hiện quyền và trách nhiệm của nhà nước; quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất; chế độ sử dụng các loại đất theo quy định của

pháp luật. Xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác hệ thống theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý và sử dụng đất đai; tổ chức theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và việc sử dụng đất đối với các dự án quan trọng quốc gia theo quy định.”

Tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 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 quy định:

“Điều 14. Phân cấp thẩm quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện trong lĩnh vực đất đai

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền quyết định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, chấp thuận về việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng đất.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương, Nghị quyết số 190/2025/QH15 của Quốc hội về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước và tình hình thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc phân cấp, ủy quyền cho cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện đối với các nhiệm vụ quy định tại khoản này cho phù hợp.

2. Quy định về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận đã cấp, đình chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận đã cấp:

a) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp cơ quan, người có thẩm quyền cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất;

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp cơ quan, người có thẩm quyền cấp xã quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, xác định lại diện tích đất ở;

c) Văn phòng đăng ký đất đai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận đã cấp hoặc đăng ký đất đai lần đầu, đăng ký biến động đối với trường hợp không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản này;

d) Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại các điểm a, b và c khoản này có thẩm quyền đính chính giấy chứng nhận đã cấp có sai sót; thu hồi, hủy giấy chứng nhận đã cấp và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.”

Căn cứ các quy định trên, pháp luật về đất đai đã có quy định về phân loại đất, thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận đã cấp, đính chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận đã cấp.

Việc xác định loại đất thuộc trách nhiệm và thẩm quyền của cơ quan nông nghiệp và môi trường tại địa phương và thuộc phạm vi quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

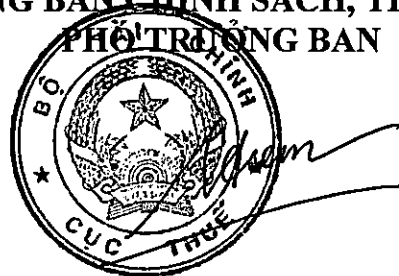
Đề nghị Thuế tỉnh Khánh Hòa phối hợp với các cơ quan chức năng tại địa phương và hồ sơ cụ thể của người nộp thuế để xác định loại đất; trường hợp phát sinh vướng mắc, Thuế tỉnh Khánh Hòa đề nghị cơ quan nông nghiệp và môi trường tại địa phương báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham khảo ý kiến của Bộ Nông nghiệp và Môi trường để được hướng dẫn theo thẩm quyền. Trên cơ sở đó, cơ quan thuế tỉnh thuế sử dụng đất phi nông nghiệp của người nộp thuế theo quy định.

Cục Thuế có ý kiến đề Thuế tỉnh Khánh Hòa biết./

Nơi nhận:

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

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



Phạm Thị Minh Hiền