

Số: 455 /CT- CS
V/v thời hạn nộp tiền thuê đất

Hà Nội, ngày 23 tháng 01 năm 2026

Kính gửi: Thuế thành phố Hà Nội.

Cục Thuế nhận được công văn số 20922/HAN-QLĐ ngày 06/10/2025 của Thuế thành phố Hà Nội về thời hạn nộp tiền thuê đất. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Pháp luật về quản lý thuế

Tại Điều 137 Luật Quản lý thuế năm 2019 quy định:

“Điều 137. Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính về quản lý thuế

1. Đối với hành vi vi phạm thủ tục thuế thì thời hiệu xử phạt là 02 năm kể từ ngày thực hiện hành vi vi phạm.

2. Đối với hành vi trốn thuế chưa đến mức truy cứu trách nhiệm hình sự, hành vi khai sai dẫn đến thiếu số tiền thuế phải nộp hoặc tăng số tiền thuế được miễn, giảm, hoàn, không thu thì thời hiệu xử phạt là 05 năm kể từ ngày thực hiện hành vi vi phạm.

3. Quá thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính về quản lý thuế thì người nộp thuế không bị xử phạt nhưng vẫn phải nộp đủ số tiền thuế thiếu, số tiền thuế trốn, số tiền thuế được miễn, giảm, hoàn, không thu không đúng, tiền chậm nộp vào ngân sách nhà nước trong thời hạn 10 năm trở về trước kể từ ngày phát hiện hành vi vi phạm. Trường hợp người nộp thuế không đăng ký thuế thì phải nộp đủ số tiền thuế thiếu, số tiền thuế trốn, tiền chậm nộp cho toàn bộ thời gian trở về trước kể từ ngày phát hiện hành vi vi phạm.”

Tại điểm b khoản 5 Điều 10 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế quy định về thời hạn nộp hồ sơ khai thuế của các khoản thu về đất, lệ phí môn bài, lệ phí trước bạ, tiền cấp quyền và các khoản thu khác theo pháp luật quản lý, sử dụng tài sản công:

“5. Tiền thuê đất, thuê mặt nước

b) Đối với trường hợp thuê đất, thuê mặt nước chưa có quyết định cho thuê, hợp đồng cho thuê đất: Thời hạn nộp hồ sơ khai tiền thuê đất, thuê mặt nước chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất, thuê mặt nước.”

Tại điểm a khoản 3 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP nêu trên quy định về thời hạn nộp thuế đối với các khoản thu thuộc ngân sách nhà nước từ đất, tiền cấp quyền khai thác tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, tiền sử dụng khu vực biên, lệ phí trước bạ, lệ phí môn bài:

“3. Tiền thuê đất, thuê mặt nước

a) Đối với trường hợp nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm:

a.1) Thời hạn nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước lần đầu: Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước của cơ quan thuế.”

Tại khoản 1 Điều 42 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP nêu trên quy định:

“Điều 42. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 05 tháng 12 năm 2020.”

Tại khoản 5, khoản 6 Điều 13 Nghị định số 125/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về thuế, hóa đơn quy định:

“Điều 13. Xử phạt hành vi vi phạm về thời hạn nộp hồ sơ khai thuế

5. Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 25.000.000 đồng đối với hành vi nộp hồ sơ khai thuế quá thời hạn trên 90 ngày kể từ ngày hết hạn nộp hồ sơ khai thuế, có phát sinh số thuế phải nộp và người nộp thuế đã nộp đủ số tiền thuế, tiền chậm nộp vào ngân sách nhà nước trước thời điểm cơ quan thuế công bố quyết định kiểm tra thuế, thanh tra thuế hoặc trước thời điểm cơ quan thuế lập biên bản về hành vi chậm nộp hồ sơ khai thuế theo quy định tại khoản 11 Điều 143 Luật Quản lý thuế.

Trường hợp số tiền phạt nếu áp dụng theo khoản này lớn hơn số tiền thuế phát sinh trên hồ sơ khai thuế thì số tiền phạt tối đa đối với trường hợp này bằng số tiền thuế phát sinh phải nộp trên hồ sơ khai thuế nhưng không thấp hơn mức trung bình của khung phạt tiền quy định tại khoản 4 Điều này.

6. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc nộp đủ số tiền chậm nộp tiền thuế vào ngân sách nhà nước đối với hành vi vi phạm quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này trong trường hợp người nộp thuế chậm nộp hồ sơ khai thuế dẫn đến chậm nộp tiền thuế;”

2. Pháp luật về tiền thuê đất

Tại Điều 44 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 17 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025) của Chính phủ quy định về trách nhiệm của các cơ quan và người sử dụng đất:

“2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai, văn phòng đăng ký đất đai:

a) Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (bao gồm thời điểm bàn giao đất thực tế đối với trường hợp tính tiền nộp bổ sung quy định tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định này), thời hạn thuê đất, đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị định này, giá đất cụ thể trong các trường hợp phát sinh nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền nộp bổ sung theo quy định tại Nghị định này (bao gồm cả trường hợp xác định khoản tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất

trước khi chuyển mục đích, trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất).

...

3. Cơ quan thuế:

a) Căn cứ quy định tại Nghị định này và Phiếu chuyển thông tin do cơ quan có chức năng quản lý đất đai và các cơ quan khác chuyển đến, thực hiện tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (bao gồm cả tiền thuê đất có mặt nước, tiền thuê đất để xây dựng công trình ngầm, công trình ngầm nằm ngoài phần không gian sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị định này); tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 7, Điều 8, Điều 34; khoản tiền bổ sung theo quy định tại Điều 15, khoản 4 Điều 30, khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51; số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn, giảm phải thu hồi theo quy định tại Điều 17, Điều 38 Nghị định này; số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được giảm và thông báo cho người sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này.

...

6. Người sử dụng đất:

a) Thực hiện việc kê khai nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này và quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

b) Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo đúng thời hạn ghi trên thông báo của cơ quan thuế.

c) Quá thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo Thông báo của cơ quan thuế mà không nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định tại Điều 45 Nghị định này.”

Tại khoản 4 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 19 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025) của Chính phủ quy định:

“4. Trường hợp người sử dụng đất đã sử dụng đất thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhưng chưa có quyết định cho thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất theo mục đích sử dụng đất thực tế và không được ổn định tiền thuê đất theo quy định tại Điều 32 Nghị định này. Trường hợp đã nộp hồ sơ để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoàn thành thủ tục pháp lý về đất (ký hợp đồng thuê đất) nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm làm thủ tục hoặc không đủ điều kiện để được ký hợp đồng thuê đất nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì được ổn định tiền thuê đất theo quy định tại Điều 32 Nghị định này tính từ thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ để hoàn thành thủ tục pháp lý về đất.”

Mẫu số 01a/TB-TMĐN (Thông báo nộp tiền về tiền thuê đất theo hình thức nộp hàng năm) Phụ lục II ban hành kèm theo 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 một số chỉ tiêu tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 6/11/2025 của Chính phủ.

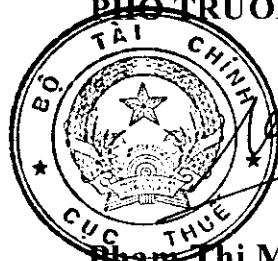
Đề nghị Thuế thành phố Hà Nội căn cứ quy định của pháp luật và hồ sơ cụ thể của doanh nghiệp để xác định nghĩa vụ tiền thuê đất, xử lý vi phạm hành chính về thuế theo đúng quy định.

Cục Thuế có ý kiến đề Thuế thành phố Hà Nội biết. / *lha*

Nơi nhận:

- Như trên;
- PCTr Đặng Ngọc Minh (đề b/c);
- Vụ CST, Vụ PC;
- Cục QLCS;
- Ban: PC, NVT;
- Website CT;
- Lưu: VT, CS *7*

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



Phạm Thị Minh Hiền
Phạm Thị Minh Hiền