

**BỘ TÀI CHÍNH  
CỤC THUẾ**

Số: 6260/CT-QLNT  
V/v trả lời kiến nghị của  
doanh nghiệp

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

Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2026

Kính gửi: Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam.

Bộ Tài chính nhận được Thông báo số 426/TB-VPCP ngày 15/8/2026 của Văn phòng Chính phủ về thông báo Kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Nguyễn Văn Thắng tại Buổi làm việc với các Bộ, ngành, địa phương và doanh nghiệp để xử lý khó khăn, vướng mắc trong lĩnh vực thuế, hải quan. Thực hiện phân công của Bộ Tài chính, liên quan đến kiến nghị của đơn vị, Cục Thuế có ý kiến như sau:

**Nội dung kiến nghị tại STT 66 Phụ lục 1:**

Công ty Cổ phần Dragonmarts 1 phản ánh Cục Thuế địa phương tính tiền thuê đất hàng năm của dự án bắt đầu từ ngày 04 tháng 8 năm 2023 là ngày ban hành quyết định cho thuê đất, sau đó tiến hành cưỡng chế phong tỏa tài khoản ngân hàng của doanh nghiệp để thu hơn 5,3 tỷ đồng tiền thuế nợ phát sinh. Trên thực tế, doanh nghiệp chưa từng được bàn giao đất trên thực địa do toàn bộ diện tích đất dự án đang bị bên thứ ba lấn chiếm và sử dụng trái phép liên tục từ năm 2019 đến nay. Doanh nghiệp phải nộp tiền thuê cho một tài sản mà mình chưa từng được tiếp cận.

*Kiến nghị:* Xác định nghĩa vụ tài chính tiền thuê đất chỉ được tính kể từ thời điểm cơ quan nhà nước thực hiện bàn giao đất sạch trên thực địa cho doanh nghiệp. Tạm thời ngừng áp dụng các biện pháp cưỡng chế thuê đất phát sinh cho đến khi doanh nghiệp được bàn giao đất thực tế. Chỉ đạo cơ quan thi hành án quyết liệt giải phóng mặt bằng sạch để bàn giao đất cho doanh nghiệp.

**Về kiến nghị này, Cục Thuế có ý kiến như sau:**

- Tại khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 quy định:

***“Điều 108. Căn cứ, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất***

...

***3. Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất.”***

- Tại khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai quy định:

**“Điều 68. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào mục đích khác**

3. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Cơ quan tài nguyên và môi trường hướng dẫn chủ đầu tư lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất;

b) Người được giao đất, cho thuê đất nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, nộp tiền thuê đất đối với trường hợp cho thuê đất;

c) Cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; tổ chức giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận cho người được giao đất, cho thuê đất; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.”

- Tại khoản 3 Điều 155, khoản 4 Điều 228 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 quy định:

**“Điều 155. Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**

...

3. Thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được quy định như sau:

a) Đối với trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, là thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 của Luật này;

...

**Điều 228. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất và trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất**

4. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển hồ sơ đến tổ chức đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất; tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất.”

- Căn cứ Điều 48 Luật Quản lý thuế số 108/2025/QH15 ngày 10/12/2025 quy định trường hợp bị cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế.

Pháp luật về đất đai năm 2013, năm 2024 quy định thời điểm tính thu tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất là thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho thuê đất. Đồng thời, Luật Đất đai năm 2024 quy định trách nhiệm của cơ quan nông nghiệp và môi trường trong việc tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất.

Pháp luật về quản lý thuế năm 2025 không có quy định về biện pháp cưỡng chế thuê đất, mà chỉ có quy định về các biện pháp cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế khi người nộp thuế có tiền thuế nợ. Trường hợp doanh nghiệp phản ánh về việc chưa được bàn giao đất thực tế và kiến nghị chỉ đạo cơ quan thi hành án quyết liệt giải phóng mặt bằng sạch để bàn giao đất cho doanh nghiệp thì không thuộc thẩm quyền của cơ quan thuế. Nội dung này liên quan đến việc tổ chức thực hiện và thuộc trách nhiệm của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại địa phương.

Cục Thuế có ý kiến đề Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam biết và thông tin đến đến doanh nghiệp./..

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- PCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Văn phòng Bộ;
- Ban PC (CT);
- Cục QLCS (BTC);
- Cục DNTN (để tổng hợp);
- Website CT;
- Lưu: VT, QLNT. *W* 6

**TL. CỤC TRƯỞNG  
KT. TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ,  
PHÁT TRIỂN NGUỒN THU  
PHÓ TRƯỞNG BAN**



**Phạm Thị Minh Hiền**