THUẾ NHÀ NƯỚC

THUẾ TỈNH THANH HÓA

CẨM NANG

HƯỚNG DẪN NỘP THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

(Dành cho Hộ gia đình, cá nhân)



Tháng 10/2026

THUẾ TỈNH THANH HÓA

MỤC LỤC

1 AI CÓ NGHĨA VỤ KÊ KHAI, NỘP THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP?

2 CÁCH TÍNH SỐ THUẾ PHẢI NỘP THẾ NÀO?

3 HỒ SƠ KHAI THUẾ GỒM NHỮNG GÌ?

4 THỜI HẠN NỘP HỒ SƠ KHAI THUẾ LÀ KHI NÀO?

5 CƠ QUAN NÀO TIẾP NHẬN VÀ XỬ LÝ HỒ SƠ?

6 NỘP THUẾ ĐÚNG HẠN, ĐÚNG CÁCH THẾ NÀO?

7 CÁC TRƯỜNG HỢP NÀO ĐƯỢC MIỄN, GIẢM THUẾ?

8 HỒ SƠ, THỦ TỤC ĐƯỢC MIỄN, GIẢM THUẾ LÀ GÌ?

9 TRÁCH NHIỆM CỦA CƠ QUAN THUẾ VÀ ĐƠN VỊ ỦY NHIỆM THU XÃ, PHƯỜNG

10 HƯỚNG DẪN NỘP THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP QUA ỨNG DỤNG ETAXMOBILE

THUẾ TỈNH THANH HÓA

AI CÓ NGHĨA VỤ KÊ KHAI, NỘP THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP?



Hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng **đất ở** tại nông thôn, đất ở tại đô thị, **đất phục vụ mục đích sản xuất kinh doanh.**



Trường hợp đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì người đứng tên trên giấy chứng nhận là người nộp thuế.



Trường hợp đất chưa được cấp Giấy chứng nhận thì người đang sử dụng đất là người nộp thuế.

Người nộp thuế có nghĩa vụ kê khai thuế và nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đầy đủ, đúng hạn!

Quy định chi tiết tại Điều 1, Điều 3 Thông tư số 153/2011/TT-BTC

THUẾ TỈNH THANH HÓA

CÁCH TÍNH SỐ THUẾ PHẢI NỘP THẾ NÀO?

SỐ THUẾ PHI NÔNG NGHIỆP PHẢI NỘP = **DIỆN TÍCH ĐẤT TÍNH THUẾ** X **GIÁ CỦA 1M² ĐẤT** X **THUẾ SUẤT**

DIỆN TÍCH ĐẤT TÍNH THUẾ



Là diện tích đất thực tế sử dụng. Đối với hộ gia đình, cá nhân có nhiều thửa đất ở cùng một tính/thành phố, diện tích tính thuế là tổng diện tích các thửa đất ở đó.

GIÁ CỦA 1M² ĐẤT



Là giá đất theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và được ổn định theo chu kỳ 05 năm.

THUẾ SUẤT

1. Đất ở:

- Đất ở áp dụng theo biểu thuế lũy tiến từng phần như sau:

BẬC THUẾ	DIỆN TÍCH ĐẤT TÍNH THUẾ (m²)	THUẾ SUẤT (%)
1	Diện tích trong hạn mức	0,03
2	Phần diện tích vượt không quá 3 lần hạn mức	0,07
3	Phần diện tích vượt trên 3 lần hạn mức	0,15

- Đất ở nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư, công trình xây dựng dưới mặt đất: **0,03%.**

2. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 2 Thông tư này sử dụng vào mục đích kinh doanh áp dụng mức thuế suất **0,03%.**
3. Đất sử dụng không đúng mục đích, đất chưa sử dụng theo đúng quy định áp dụng mức thuế suất **0,15%.**
4. Đất lấn, chiếm: **0,2%.**

Quy định chi tiết tại Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 7, Điều 8 Thông tư 153/2011/TT-BTC được sửa đổi bổ sung tại Thông tư 40/2025/TT-BTC

Đồng hành cùng người nộp thuế vì một Thanh Hóa phát triển!

THUẾ TỈNH THANH HÓA

HỒ SƠ KHAI THUẾ GỒM NHỮNG GÌ?

1 TỜ KHAI THUẾ



- Tờ khai thuế sử dụng đất **phi nông nghiệp** **(Mẫu số 01/TK-SDDPNN).**
- Tờ khai tổng hợp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp **(Mẫu số 03/TKTH-SDDPNN)** – trường hợp có quyền sử dụng đất đối với nhiều thửa đất trong cùng một xã hoặc tại nhiều xã trong cùng một tỉnh (trừ trường hợp tổng diện tích đất không vượt quá hạn mức đất ở theo quy định).

2 HỒ SƠ KÈM THEO



- **Bản sao các giấy tờ liên quan đến thửa đất chịu thuế:** Quyết định giao đất, Quyết định hoặc Hợp đồng cho thuế đất, Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có);

> Người nộp thuế không phải nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo hồ sơ khai thuế. Cơ quan thuế khai thác, sử dụng thông tin về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

- **Bản sao các giấy tờ** chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm thuế (nếu có).

3 CÁC TRƯỜNG HỢP KHÔNG PHẢI NỘP HỒ SƠ KHAI THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP



Quy định tại khoản 10 Điều 11 Nghị định 252/2026/NĐ-CP.

Quy định chi tiết tại Điều 16 Nghị định 252/2026/NĐ-CP; điểm d khoản 1 Điều 25 Thông tư 89/2026/TT-BTC.



THUẾ TỈNH THANH HOÁ

THỜI HẠN NỘP HỒ SƠ KHAI THUẾ LÀ KHI NÀO?

Khai lần đầu

Chậm nhất **30 ngày** kể từ ngày phát sinh nghĩa vụ thuế.

Sau đó, hàng năm, nếu không đổi yếu tố tính thuế thì không phải kê khai lại.

Khai khi thay đổi căn cứ tính thuế

Chậm nhất **30 ngày** kể từ ngày phát sinh thay đổi *(trừ thay đổi do bảng giá đất).*

Khai khi thay đổi người nộp thuế

NNT cũ khai, nộp thuế đến thời điểm thay đổi; NNT mới khai chậm nhất **30 ngày** kể từ ngày được công nhận quyền sử dụng đất.

Khai tổng hợp

(Người nộp thuế có quyền sử dụng nhiều thửa đất ở trong cùng một tỉnh/thành phố)

Chậm nhất ngày **31/3** năm dương lịch tiếp theo năm tính thuế.

Khai bổ sung

(khi phát hiện tờ khai đã khai trước đây có sai, sót)

Trong thời hạn **05 năm** kể từ ngày hết hạn nộp hồ sơ khai thuế của kỳ tính thuế có sai, sót.

Quy định chi tiết tại điểm c khoản 1 Điều 25 Thông tư 89/2026/TT-BTC

THUẾ TỈNH THANH HÓA

CƠ QUAN NÀO

TIẾP NHẬN VÀ XỬ LÝ HỒ SƠ?

1 | **Nộp tại cơ quan thuế nơi có đất;**

2 | **Nộp tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ theo quy định về đất đai, tại tỉnh Thanh Hoá là Trung tâm phục vụ hành chính công cấp xã, phường nơi có đất.**
(Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai theo cơ chế một cửa liên thông).

3 | **Nộp tờ khai tổng hợp**

+ Trường hợp **không có thửa nào vượt hạn mức** nhưng tổng **diện tích vượt hạn mức:** được chọn nộp tại bất kỳ cơ quan thuế nào nơi có thửa đất.

+ Trường hợp **có 01 thửa vượt hạn mức:** nộp tại cơ quan thuế nơi có thửa đất vượt hạn mức.

+ Trường hợp **có nhiều thửa vượt hạn mức:** được chọn nộp tại cơ quan thuế nơi có một trong các thửa đất vượt hạn mức.

Quy định chi tiết tại điểm a.5 khoản 2 Điều 16 và điểm a khoản 2 Điều 17 Nghị định số 252/2026/NĐ-CP; điểm b khoản 1 Điều 25 Thông tư 89/2026/TT-BTC

THUẾ TỈNH THANH HÓA

NỘP THUẾ ĐÚNG HẠN, ĐÚNG CÁCH THẾ NÀO?

1. THỜI HẠN NỘP THUẾ

Trường hợp	Thời hạn nộp thuế
Nộp lần đầu	Chậm nhất **30 ngày** kể từ ngày ban hành thông báo nộp thuế.
Từ năm thứ hai trở đi	Chậm nhất ngày **31/10** hàng năm (nộp một lần trong năm).
Nộp chênh lệch theo Tờ khai tổng hợp	Chậm nhất ngày **31/3** năm dương lịch tiếp theo năm tính thuế.
Hồ sơ khai điều chỉnh	Chậm nhất **30 ngày** kể từ ngày ban hành thông báo nộp.

Quy định chi tiết tại khoản 1 Điều 21 Nghị định số 252/2026/NĐ-CP

2. CÁCH NỘP TIỀN THUẾ



Để thuận tiện trong việc tra cứu nghĩa vụ thuế, nộp thuế và lưu giữ chứng từ điện tử, khuyến khích hộ gia đình, cá nhân cải đặt, sử dụng ứng dụng **eTax Mobile** của ngành Thuế trên thiết bị di động.

Trường hợp thông báo nộp thuế **có mã QR thanh toán**, người nộp thuế có thể sử dụng ứng dụng ngân hàng hỗ trợ tính năng này để quét mã và thực hiện nộp thuế theo hướng dẫn.

Ngoài ra, người nộp thuế có thể lập bằng kê nộp thuế tại ngân hàng thương mại hoặc sử dụng các hình thức thanh toán không dùng tiền mặt khác theo quy định.

Trước khi thanh toán, cần kiểm tra chính xác thông tin người nộp thuế, khoản thuế và số tiền phải nộp. Sau khi thanh toán, cần kiểm tra kết quả giao dịch và lưu giữ chứng từ để đối chiếu khi cần thiết.

THUẾ TỈNH THANH HÓA

CÁC TRƯỜNG HỢP NÀO ĐƯỢC MIỄN, GIẢM THUẾ?

MIỄN THUẾ



1. **Đất ở trong hạn mức** tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.
2. **Đất ở trong hạn mức của người hoạt động cách mạng** trước ngày 19/8/1945; thương binh hạng 1/4, 2/4; người hưởng chính sách như thương binh hạng 1/4, 2/4; bệnh binh hạng 1/3; anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; mẹ Việt Nam anh hùng; cha đẻ, mẹ đẻ, người có công nuôi dưỡng liệt sĩ khi còn nhỏ; vợ, chồng của liệt sĩ; con của liệt sĩ được hưởng trợ cấp hàng tháng; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc da cam; người bị nhiễm chất độc da cam mà hoàn cảnh gia đình khó khăn.
3. **Đất ở trong hạn mức của hộ nghèo** theo quy định của Chính phủ.
4. **Hộ gia đình, cá nhân trong năm bị thu hồi đất ở** theo quy hoạch, kế hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được miễn thuế trong năm thực tế có thu hồi đối với đất tại nơi bị thu hồi và đất tại nơi ở mới.
5. **Đất có nhà vườn** được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận là di tích lịch sử - văn hóa.
6. **Người nộp thuế gặp khó khăn** do sự kiện bất khả kháng nếu giá trị thiệt hại về đất và nhà trên đất trên 50% giá tính thuế.
7. **Số tiền thuế phải nộp hàng năm từ 50.000 đồng trở xuống:**

% GIẢM THUẾ



Giảm 50% số thuế phải nộp cho các trường hợp sau đây:

1. Đất ở trong hạn mức tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.
2. **Đất ở trong hạn mức** của thương binh hạng 3/4, 4/4; người hưởng chính sách như thương binh hạng 3/4, 4/4; bệnh binh hạng 2/3, 3/3; con của liệt sĩ không được hưởng trợ cấp hàng tháng.
3. **Người nộp thuế gặp khó khăn** do sự kiện bất khả kháng nếu giá trị thiệt hại về đất và nhà trên đất từ 20% đến 50% giá tính thuế.

Quy định chi tiết tại Điều 9, Điều 10, Điều 11, Điều 12 Thông tư 153/2011/TT-BTC được sửa đổi bổ sung tại Thông tư 130/2016/TT-BTC

THUẾ TỈNH THANH HÓA

HỒ SƠ, THỦ TỤC ĐỂ ĐƯỢC MIỄN, GIẢM THUẾ LÀ GÌ?

HỒ SƠ GỒM

1. Văn bản đề nghị theo Mẫu số 01/MGTH;
2. Bản sao giấy tờ liên quan đến thửa đất *(Quyết định giao đất, Hợp đồng/Quyết định cho thuê đất, Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất) - không phải nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan thuế tự khai thác từ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;*
3. Bản sao giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng miễn, giảm thuế;
4. Trường hợp bất khả kháng: bản sao văn bản xác định thời gian, địa điểm xảy ra sự kiện *(Mẫu số 02/MGTH)* và tài liệu xác định giá trị thiệt hại.

THỜI GIAN NỘP

Khi khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp lần đầu tiên.

Trường hợp chưa nộp khi khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp lần đầu tiên hoặc trong quá trình sử dụng đất đáp ứng các điều kiện được miễn thuế, giảm thuế theo quy định thì nộp hồ sơ đề nghị miễn thuế, giảm thuế riêng.

LƯU Ý

Không phải nộp hồ sơ miễn, giảm thuế đối với: hộ gia đình, cá nhân có số thuế phải nộp hằng năm từ 50.000 đồng trở xuống; và các trường hợp miễn, giảm theo Khoản 4, 5, 6 Điều 9 và Khoản 2, 3 Điều 10 Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp 2010.

(Quy định tại Điều 71 Thông tư 89/2026/TT-BTC)

THUẾ NHÀ NƯỚC

THUẾ TỈNH THANH HÓA

TRÁCH NHIỆM CỦA CƠ QUAN THUẾ VÀ ĐƠN VỊ ỦY NHIỆM THU XÃ, PHƯỜNG

1. Trách nhiệm của cơ quan thuế

- Tính thuế, phát hành Thông báo nộp thuế, Thông báo tiền nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp;
- Theo dõi việc thực hiện nghĩa vụ thuế của NNT;
- Kiểm tra tình hình thu, nộp tiền thuế; tình hình sử dụng và quản lý biên lai thu, chứng từ thu của bên được ủy nhiệm thu;



2. Trách nhiệm của bên được ủy nhiệm thu

- Bố trí nhân viên đủ tiêu chuẩn để thực hiện hợp đồng ủy nhiệm thu đã ký với cơ quan thuế
- Gửi thông báo về việc nộp thuế; thông báo tiền nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp và đôn đốc người nộp thuế thực hiện nộp thuế vào ngân sách nhà nước.
- Tổ chức thu tiền thuế và cấp biên lai thu, chứng từ thu cho người nộp thuế và quản lý, sử dụng chứng từ thu theo đúng quy định.
- Nộp tiền thuế đã thu được vào ngân sách nhà nước;
- Quyết toán số tiền thuế đã thu được và biên lai thu, chứng từ thu với cơ quan thuế.
- Cung cấp thông tin, phối hợp với cơ quan thuế trong việc rà soát, phát hiện các trường hợp thay đổi người nộp thuế, người nộp thuế mới phát sinh;



(Quy định chi tiết tại khoản 4 Điều 17 Thông tư số 153/2011/TT-BTC; Điều 95 Thông tư 89/2026/TT-BTC)

THUẾ NHÀ NƯỚC

THUẾ TỈNH THANH HOÁ

HƯỚNG DẪN CÁC BƯỚC ĐĂNG NHẬP VÀ NỘP THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP QUA ỨNG DỤNG ETAXMOBILE

Bước 1: Đăng nhập ứng dụng EtaxMobile

1

Trường hợp NNT đã có tài khoản giao dịch điện tử với Cơ quan thuế đăng nhập Etax Mobile bằng **"Mã số thuế"** và **"Mật khẩu"**.

2

Trường hợp **NNT** có tài khoản **VNeID** định danh mức **2**, **NNT** có thể chọn **"Đăng nhập bằng tài khoản định danh điện tử"** để đăng nhập.



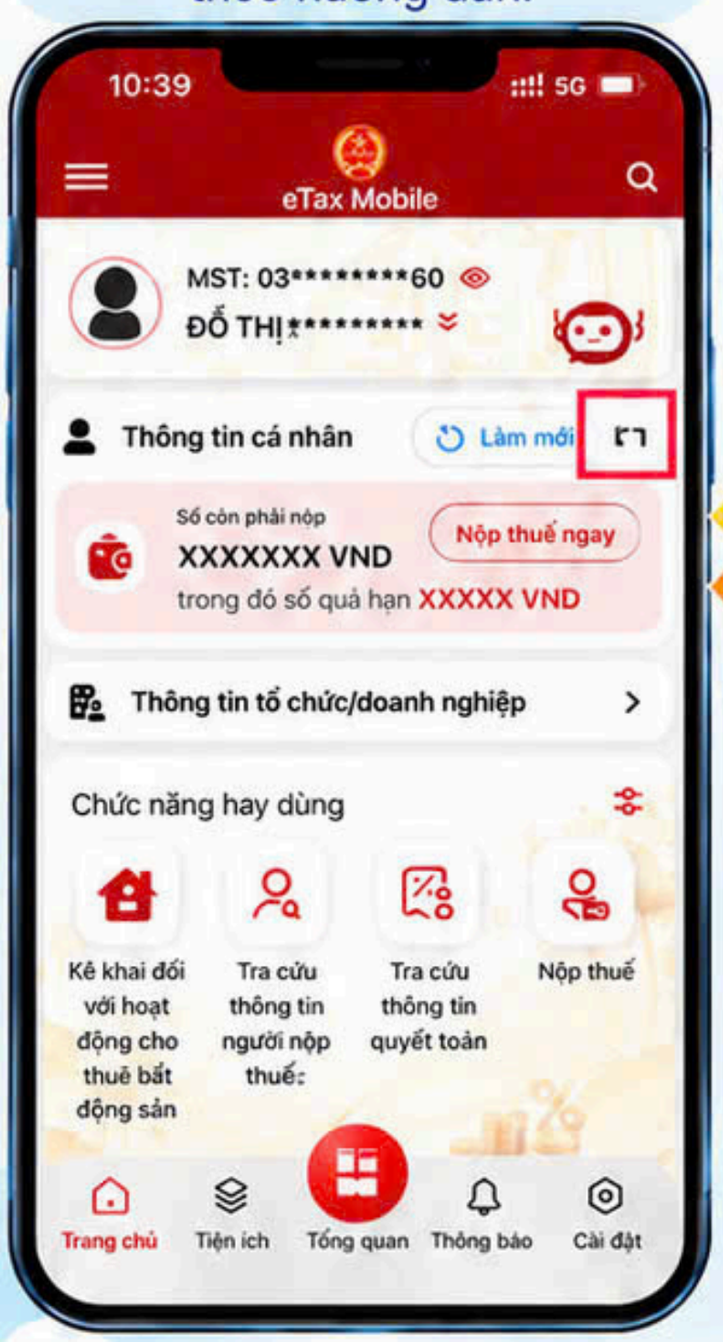
THUẾ NHÀ NƯỚC

THUẾ TỈNH THANH HOÁ

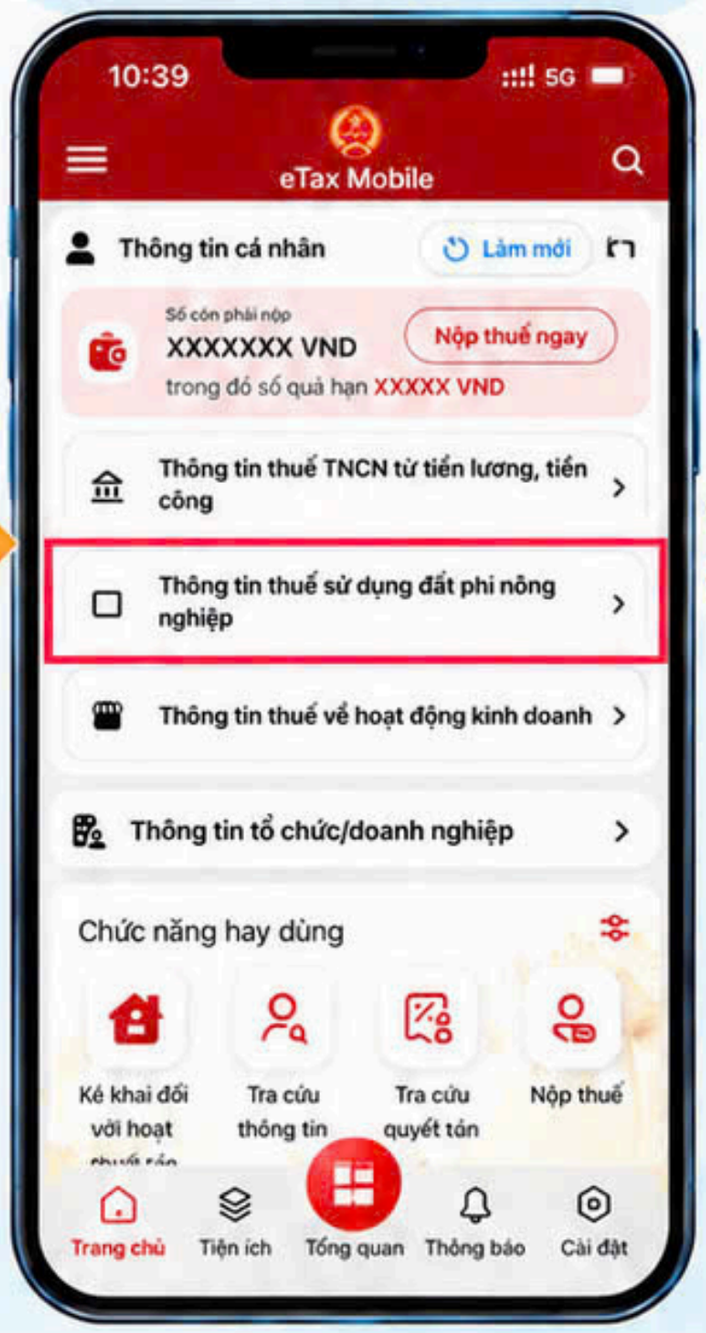
HƯỚNG DẪN CÁC BƯỚC ĐĂNG NHẬP VÀ NỘP THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP QUA ỨNG DỤNG ETAXMOBILE (tiếp theo)

Bước 2: Tra cứu Thông tin thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

1 Sau khi đăng nhập thành công, tại mục **"Thông tin cá nhân"** click vào dấu mũi tên theo hướng dẫn.



2 Chọn **"Thông tin thuế sử dụng đất phi nông nghiệp"**.



3 Màn hình hiển thị các Mã phi nông nghiệp phải nộp thuế, chọn **"Nộp thuế"**.





THUẾ TỈNH THANH HOÁ

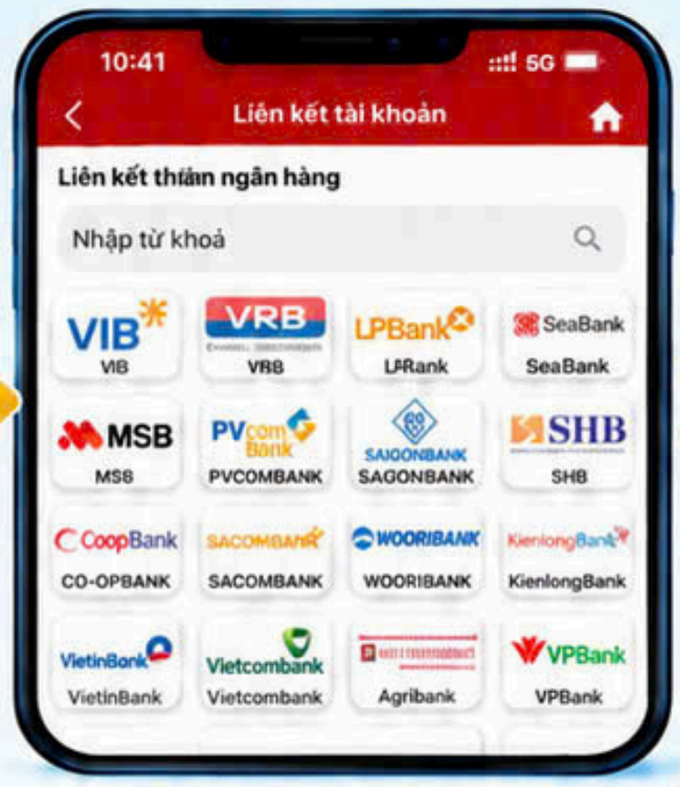
HƯỚNG DẪN CÁC BƯỚC ĐĂNG NHẬP VÀ NỘP THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP QUA ỨNG DỤNG ETAXMOBILE (tiếp theo)

Bước 3: Thực hiện liên kết tài khoản ngân hàng để nộp thuế

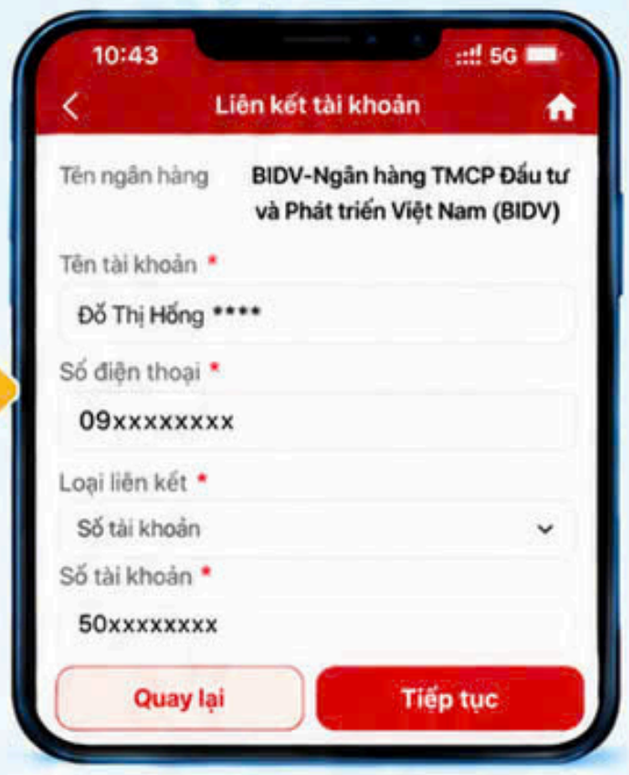
1 Tại chức năng **"Nộp thuế"**, chọn phương thức thanh toán **"Nộp qua tài khoản ngân hàng"**. Nếu chưa liên kết hoặc cần dùng tài khoản khác, chọn **"Liên kết thêm tài khoản"**, sau đó nhấn **"Tiếp tục"**.



2 Chọn ngân hàng liên kết phù hợp trong danh sách ngân hàng hỗ trợ.



3 Nhập thông tin đã đăng ký với ngân hàng vào các trường: Tên tài khoản, Số điện thoại, Số tài khoản/thẻ, sau đó nhấn **"Tiếp tục"**.



4 Màn hình hiển thị lại các thông tin tài khoản liên kết để NNT kiểm tra.



5 Thực hiện **"Xác thực"** bằng Mã OTP gửi về Số điện thoại. Nhập mã OTP và nhấn **"Xác nhận"**.



6 Màn hình hiển thị **"Liên kết tài khoản thành công"**. NNT nhấn **"Tiếp tục nộp thuế"**.



CƠ QUAN THUẾ

Thuế điện tử
Nhanh chóng - Thuận tiện
Minh bạch - Hiệu quả

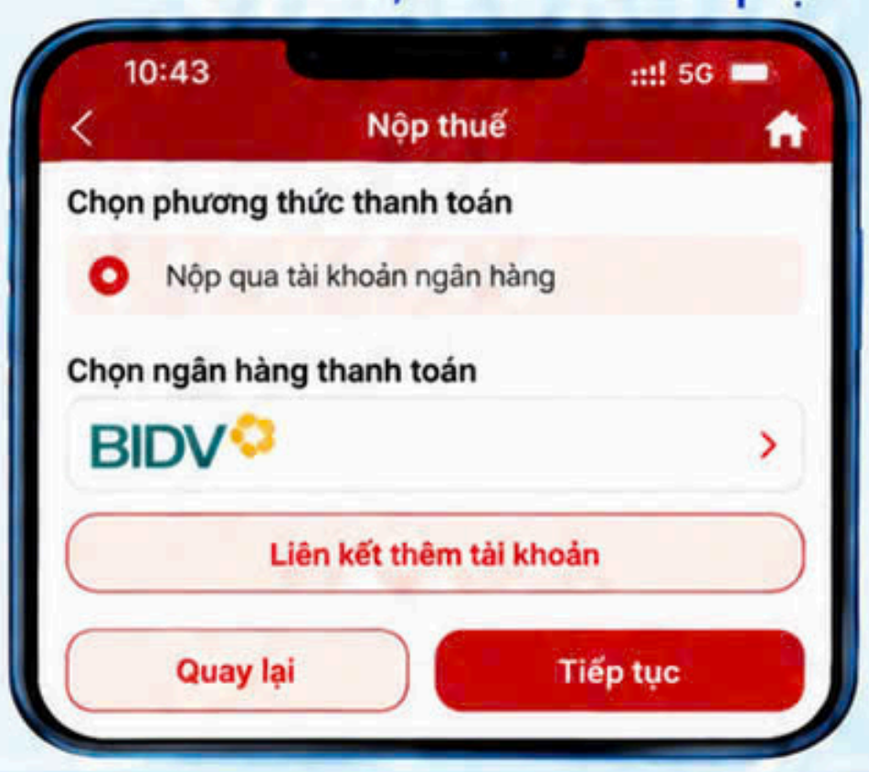
THUẾ NHÀ NƯỚC

THUẾ TỈNH THANH HOÁ

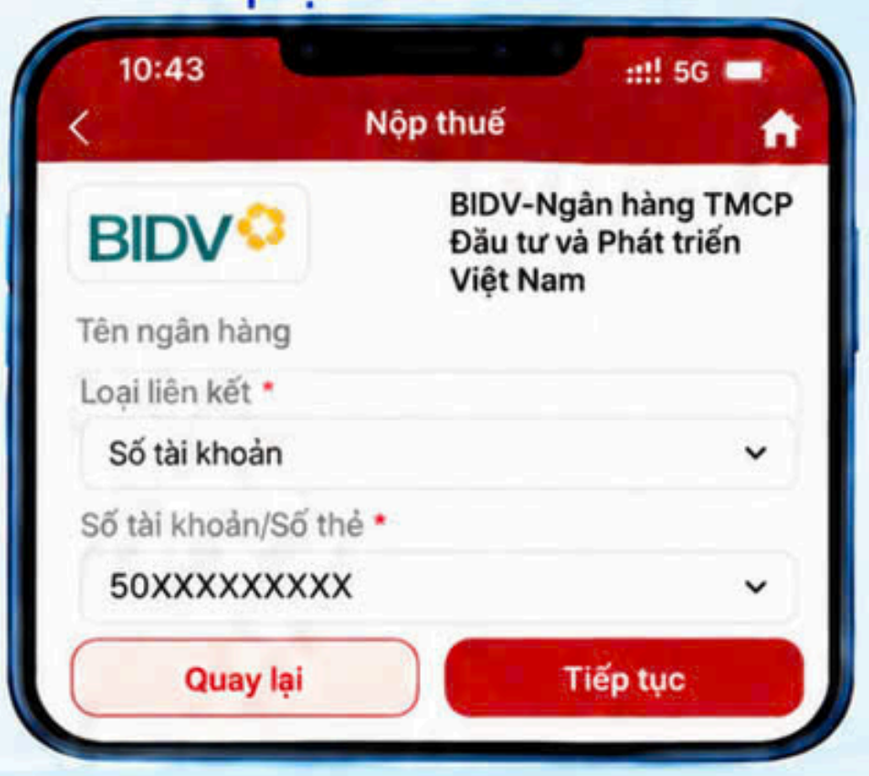
HƯỚNG DẪN CÁC BƯỚC ĐĂNG NHẬP VÀ NỘP THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP QUA ỨNG DỤNG ETAXMOBILE (tiếp theo)

Bước 4: Nộp thuế

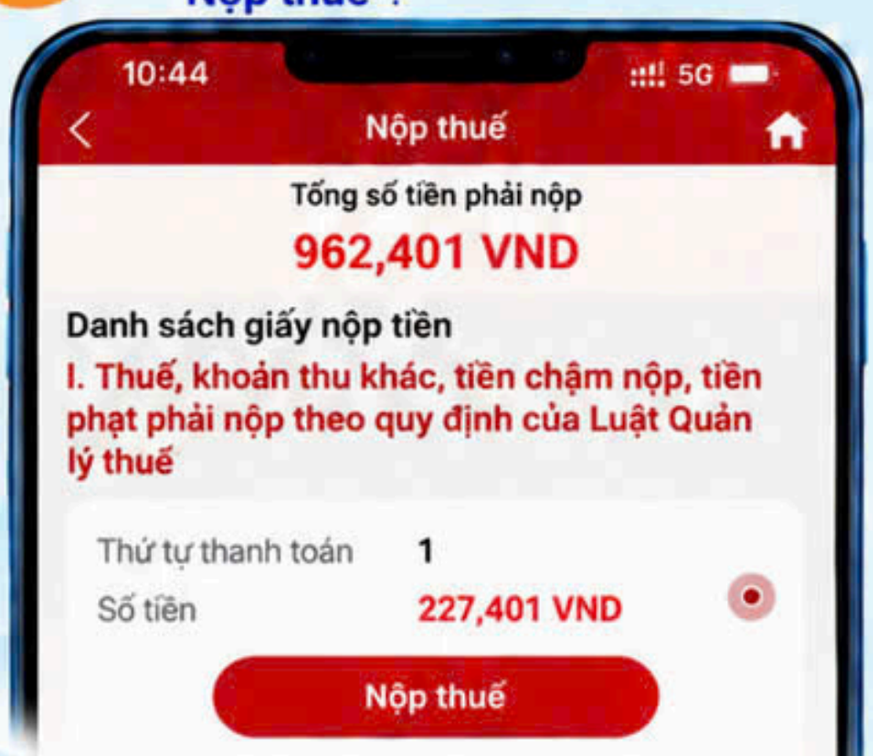
1 Sau khi liên kết tài khoản ngân hàng thành công, NNT chọn **"Phương thức thanh toán"** và **"Chọn ngân hàng thanh toán"**, sau đó nhấn **"Tiếp tục"**.



2 Màn hình hiển thị **"Tên ngân hàng"**, **"Loại liên kết"** và **"Số tài khoản/Số thẻ"**. NNT kiểm tra thông tin và nhấn **"Tiếp tục"**.



3 Màn hình hiển thị các khoản thuế phải nộp, NNT thực hiện nhấn **"Nộp thuế"**.



4 Màn hình hiển thị **"Thanh toán thành công"**.



CƠ QUAN THUẾ

Thuế điện tử
Nhanh chóng - Thuận tiện
Minh bạch - Hiệu quả

THUẾ TỈNH THANH HOÁ

HƯỚNG DẪN CÁC BƯỚC ĐĂNG NHẬP VÀ NỘP THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP QUA ỨNG DỤNG ETAXMOBILE (tiếp theo)

Bước 5: Nộp thuế thay

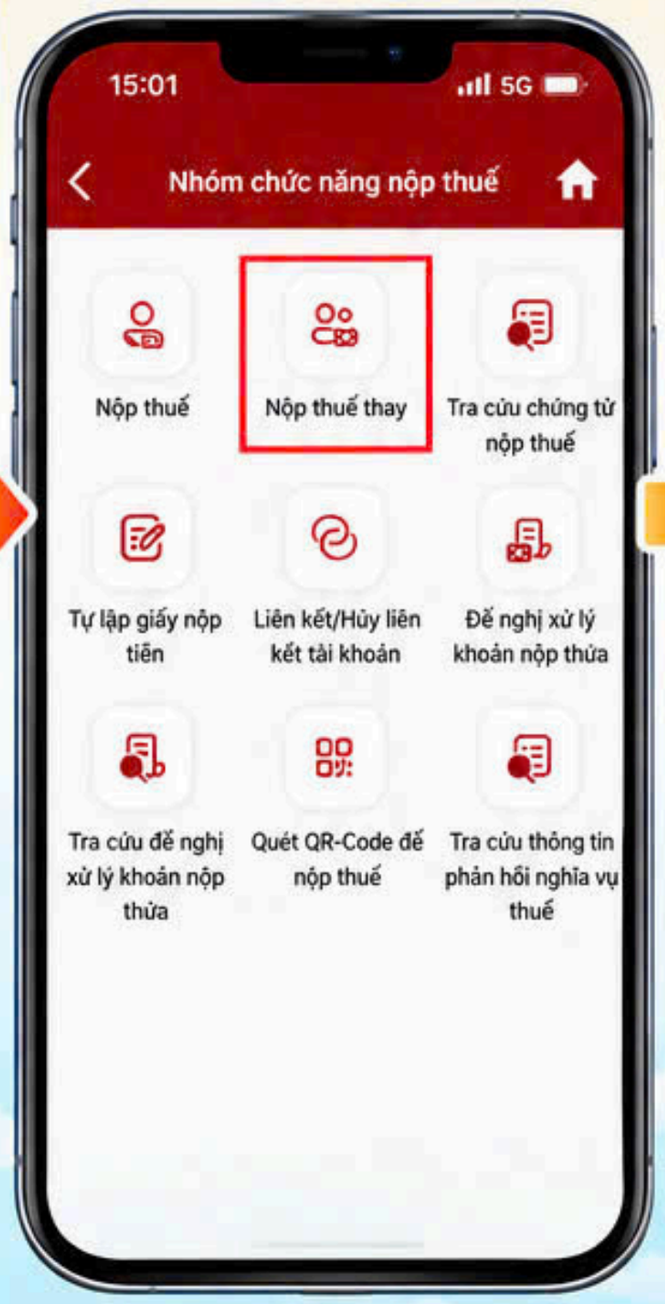


Chức năng **"Nộp thuế thay"** dành cho cá nhân (đặc biệt là người cao tuổi) không sử dụng điện thoại thông minh, có thể nhờ người thân (con, cháu...) thực hiện nộp thuế thay trên ứng dụng EtaxMobile.

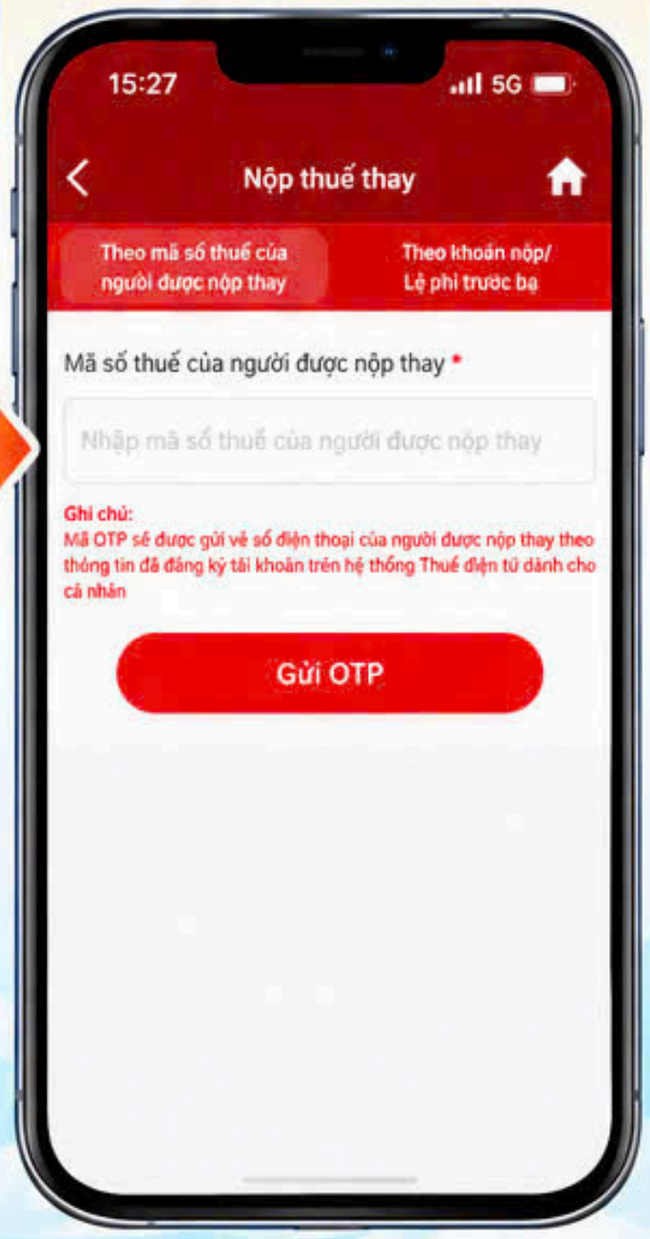
1 NNT thực hiện chọn **"Nhóm chức năng nộp thuế".**



2 Chọn **"Nộp thuế thay".**



3 Nhập thông tin căn cước công dân của người được nộp thuế thay, sau đó nhấn **"Gửi OTP"** và tiếp tục thực hiện các bước nộp thuế.





THUẾ NHÀ NƯỚC

THUẾ TỈNH THANH HÓA

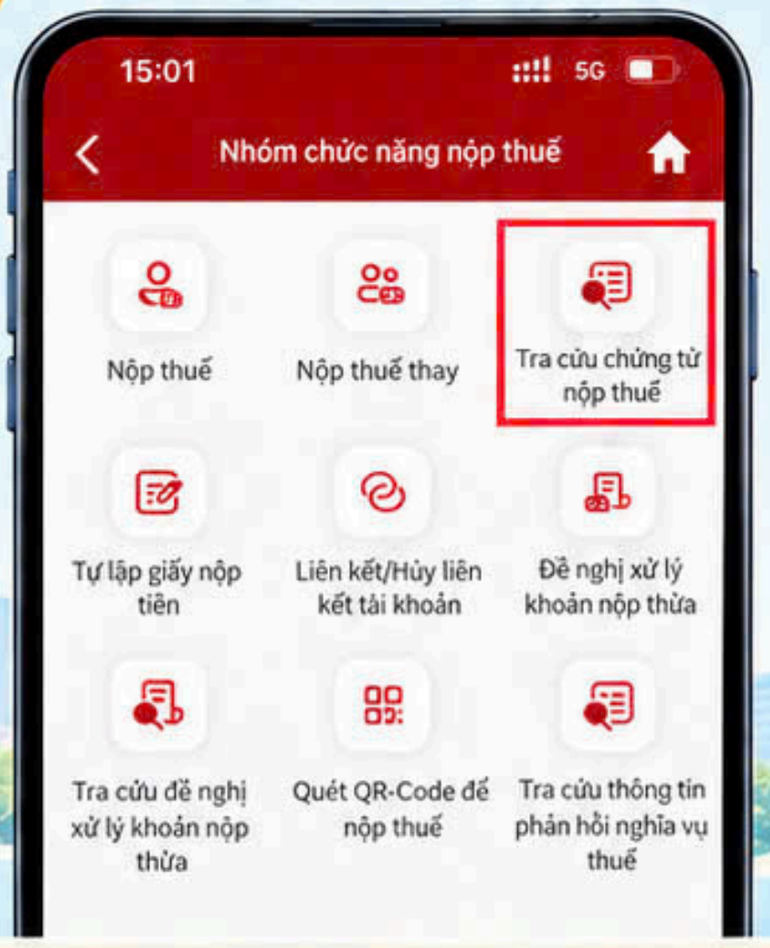
HƯỚNG DẪN CÁC BƯỚC ĐĂNG NHẬP VÀ NỘP THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP QUA ỨNG DỤNG ETAXMOBILE (tiếp theo)

Bước 6: Tra cứu chứng từ nộp thuế

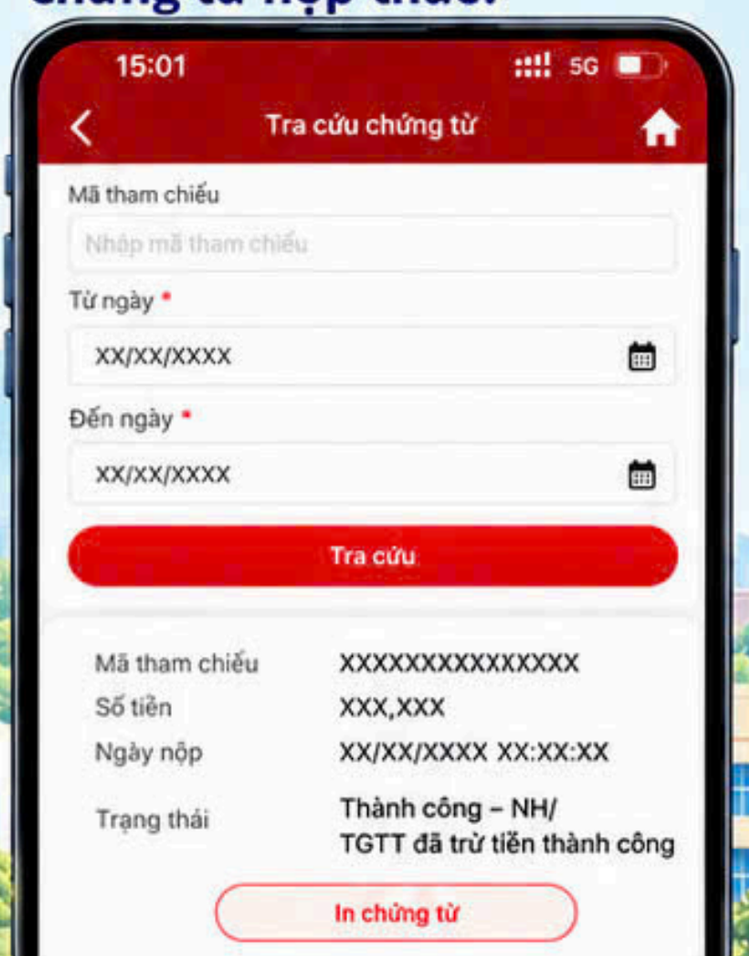
1 Sau khi nộp thuế thành công, NNT vào *"Nhóm chức năng nộp thuế"*.



2 Chọn "Tra cứu chứng từ nộp thuế".



3 Nhấn "Tra cứu" để hiển thị chứng từ nộp thuế.



4 Chọn "In chứng từ" để in chứng từ nộp thuế.





Thuế điện tử
Nhanh chóng - Thuận tiện
Minh bạch - Hiệu quả

THUẾ NHÀ NƯỚC

Thuế tỉnh Thanh Hoá luôn sẵn sàng lắng nghe, hỗ trợ tận tâm và đồng hành cùng Quý Người nộp thuế!

Trường hợp có bất kỳ khó khăn, vướng mắc nào, đề nghị người nộp thuế liên hệ đến cơ quan thuế quản lý địa bàn để được hỗ trợ, giải đáp, xử lý kịp thời