

VIỆC RÀNG BUỘC NGHĨA VỤ THUẾ CỦA BÊN CHUYỂN NHƯỢNG VỚI THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI VÀ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT

NGUYỄN HỒNG VÀNG
Văn phòng Luật sư Nam Phong Bình Dương

Nhận bài ngày 08/9/2026. Sửa chữa xong 05/10/2026. Duyệt đăng 19/10/2026.

Abstract

The 2024 Land Law and the 2025 Personal Income Tax Law establish the principle that each party is responsible for its own financial obligations. In practice, however, a buyer who has fulfilled their financial obligations may still have the certificate withheld because the transferor has not paid personal income tax. This article analyzes the legal provisions governing the issuance of certificates, the transferor's tax obligations, and tax enforcement mechanisms. It argues that withholding the buyer's certificate as a means of compelling the transferor to fulfill their tax obligations lacks a legal basis. On this basis, the article proposes improvements to the relevant legal framework and coordination mechanisms between land registration and tax authorities to safeguard buyers' property rights.

Keywords: Certificates; Financial obligations; Land registration; Personal income tax; Real estate.

1. Đặt vấn đề

Pháp luật Việt Nam phân định rõ hai nghĩa vụ tài chính độc lập trong giao dịch chuyển nhượng bất động sản là nghĩa vụ của bên mua gắn với thủ tục đăng ký đất đai, và nghĩa vụ thuế thu nhập cá nhân (TNCN) của bên bán phát sinh từ khoản thu nhập nhận được. Hai nghĩa vụ này không phụ thuộc và không thay thế cho nhau. Thế nhưng, thực tiễn tại nhiều Văn phòng Đăng ký đất đai cho thấy, hồ sơ, giấy chứng nhận của người mua bị giữ lại chỉ vì bên bán - một chủ thể độc lập, không còn liên quan đến hồ sơ đăng ký chưa hoàn thành nghĩa vụ thuế của chính mình. Điều này khiến người mua, dù tuân thủ đầy đủ pháp luật, vẫn phải gánh chịu rủi ro pháp lý và tài chính phát sinh từ hành vi của người khác. Bài viết phân tích khung pháp lý hiện hành để làm rõ tính hợp pháp của thực tiễn nêu trên và đề xuất giải pháp hoàn thiện.

2. Nội dung nghiên cứu

2.1. Nguyên tắc cá thể hóa nghĩa vụ tài chính của các chủ thể trong giao dịch bất động sản

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm phát sinh đồng thời hai loại quan hệ pháp luật khác nhau.

Thứ nhất, quan hệ hành chính và đất đai giữa người mua (với tư cách người sử dụng đất mới) và cơ quan đăng ký đất đai, trong đó người mua có nghĩa vụ hoàn thành các khoản thu liên quan trực tiếp đến việc đăng ký quyền của mình như lệ phí trước bạ và lệ phí cấp Giấy chứng nhận (Chính phủ, 2022; Bộ Tài chính, 2022).

Thứ hai, quan hệ pháp luật thuế giữa người bán (với tư cách chủ thể có thu nhập) và cơ quan thuế, phát sinh từ khoản thu nhập mà người bán nhận được thông qua việc chuyển nhượng (Quốc hội, 2025a). Hai quan hệ pháp luật này có chủ thể chịu nghĩa vụ khác nhau, cơ quan quản lý khác nhau và cơ chế cưỡng chế khác nhau, chúng chỉ gặp nhau ở một điểm chung là cùng phát sinh từ một giao dịch chuyển nhượng, nhưng không đồng nhất với nhau về mặt pháp lý.

Email: LS.Hongvang.nguyen@gmail.com.

Nguyên tắc “ai có nghĩa vụ, người đó tự chịu trách nhiệm” là nguyên tắc nền tảng của pháp luật thuế Việt Nam, được thể hiện xuyên suốt trong cách xác định người nộp thuế tại Luật Quản lý thuế cũng như Luật Thuế thu nhập cá nhân (Quốc hội, 2025b). Việc quản lý nhà nước dùng lợi ích hợp pháp của một chủ thể (người mua) làm công cụ gây áp lực buộc một chủ thể khác (người bán) thực hiện nghĩa vụ của mình là sự đánh tráo đối tượng quản lý, đi ngược lại nguyên tắc nêu trên.

2.2. Thực trạng giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bên chuyển nhượng chưa hoàn thành nghĩa vụ thuế

Trong thực tế hành nghề pháp lý, xuất hiện phổ biến tình trạng người nhận chuyển nhượng (bên mua) dù đã hoàn thành 100% nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của mình và hồ sơ đã được tiếp nhận hợp lệ, nhưng vẫn không được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Đinh Văn Thái, 2025). Thời gian bị trì hoãn kéo dài nhiều tuần, thậm chí nhiều tháng, với lý do duy nhất được phía cơ quan chuyên môn giải thích thông qua hình thức “giải thích miệng” là: Bên bán chưa nộp thuế thu nhập cá nhân (Trung tâm giám sát điều hành Đô thị thông minh, 2024). Hiện tượng này không phải là trường hợp cá biệt tại một địa phương. Việc các cơ quan, tổ chức tư vấn pháp luật về thuế và đất đai liên tục nhận được phản ánh, câu hỏi từ người dân về vấn đề “Có được cấp sổ đỏ khi bên bán không nộp thuế thu nhập cá nhân hay không” đã phản ánh một vướng mắc mang tính hệ thống, diễn ra trên phạm vi cả nước. Thế chấp quyền lợi và hai lựa chọn bất lợi của bên nhận chuyển nhượng. Một, *lựa chọn chờ đợi không thời hạn*, bên mua buộc phải chịu sự chậm trễ kéo dài mà không có khung thời gian giải quyết rõ ràng. Việc bị giữ Giấy chứng nhận khiến họ bị đóng băng quyền tài sản, không thể thực hiện các quyền hợp pháp của chủ sở hữu như thế chấp vay vốn ngân hàng, huy động vốn, hoặc thực hiện giao dịch chuyển nhượng lại tài sản. Hai, *nộp thay nghĩa vụ tài chính*, để giải cứu chính tài sản hợp pháp của mình và tránh thiệt hại kinh tế từ việc đứt gãy các giao dịch tiếp theo, bên mua phải tự bỏ tiền túi ra nộp thay khoản thuế thu nhập cá nhân vốn thuộc trách nhiệm pháp lý độc lập của bên bán.

Việc dẫn đến giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xuất phát từ ba nguyên chính sau:

Thứ nhất, tâm lý lựa chọn giải pháp thuận tiện trong quản lý. Nguyên nhân gốc rễ của thực trạng này không nằm ở việc thiếu hụt công cụ pháp lý, mà xuất phát từ tư duy lựa chọn phương án dễ dàng nhất cho cơ quan hành chính. Thay vì kiên trì áp dụng các biện pháp cưỡng chế thuế trực tiếp đối với đúng đối tượng vi phạm (bên bán) theo quy định của Luật Quản lý thuế (Luật số 38/2019/QH14 và Luật số 108/2025/QH15), một số Văn phòng Đăng ký đất đai và Cơ quan Thuế cấp cơ sở đã chọn cách “gỡ khó” cho công tác thu ngân sách bằng biện pháp hành chính trái luật.

Thứ hai, sự dồn nén rủi ro lên bên yếu thế. Cơ quan quản lý đã chọn giữ lại kết quả của bên thứ ba (bên mua được coi là chủ thể đang có động lực tài chính và nhu cầu cấp thiết nhất đối với tài sản) (Nguyễn Huyền, 2025) để biến họ thành công cụ gây sức ép, buộc bên bán nộp thuế hoặc ép bên mua phải trả nợ thay.

Thứ ba, bản chất pháp lý của thực trạng. Đây là một dạng quy định ngấm ngầm nằm ngoài hệ thống văn bản quy phạm pháp luật. Nó được hình thành từ thói quen quản lý rủi ro chống thất thu ngân sách theo hướng dồn toàn bộ trách nhiệm và thiệt hại sang cho chủ thể dễ bị tác động nhất (Trần Huyền, 2025), thay vì tuân thủ đúng các nguyên tắc và căn cứ pháp lý đã được Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản liên quan ấn định.

2.3. Đánh giá tính pháp lý việc giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Thứ nhất, về đối tượng của nghĩa vụ tài chính: Khoản 3 Điều 135 Luật Đất đai 2024 được hiểu theo nguyên tắc chủ thể nào có nghĩa vụ tài chính thì chủ thể đó phải thực hiện. Trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính của người mua và nghĩa vụ thuế của người bán là hai nghĩa vụ độc lập, thuộc về hai chủ thể khác nhau. Quy định này không đặt việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua phụ thuộc vào việc bên bán đã hoàn thành nghĩa vụ thuế hay chưa. Việc người bán còn nợ thuế không đương nhiên làm phát sinh nghĩa vụ đối với người mua, cũng không thể trở thành căn cứ để giữ Giấy chứng nhận của người mua nếu không có quy định pháp luật cụ thể (Thu Hà, 2026). Việc áp dụng biện pháp này về bản chất là chuyển hậu quả từ nghĩa vụ của người bán sang quyền của người mua, cần có căn cứ pháp lý rõ ràng và đúng thẩm quyền.

Thứ hai, về phạm vi các trường hợp được từ chối cấp Giấy chứng nhận: Điều 151 Luật Đất đai 2024 quy định các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận, do đó cơ quan có thẩm quyền phải căn cứ đúng các trường hợp luật định và không được tự đặt thêm điều kiện. Việc bên chuyển nhượng còn nợ thuế không thể mặc nhiên trở thành căn cứ từ chối hoặc giữ Giấy chứng nhận của bên nhận chuyển nhượng nếu pháp luật không quy định rõ. Cần phân biệt nghĩa vụ tài chính của người mua với nghĩa vụ thuế của người bán, bởi đây là nghĩa vụ của hai chủ thể khác nhau. Nếu người mua đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính của mình và hồ sơ đáp ứng đầy đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì việc tiếp tục giữ Giấy chứng nhận chỉ vì người bán còn nợ thuế là không có cơ sở nếu không có quy định pháp luật trực tiếp cho phép. Cơ quan đăng ký đất đai không thể tự tạo thêm “điều kiện thuế” để hạn chế quyền của người mua, bởi mọi hạn chế quyền của công dân phải dựa trên căn cứ pháp luật và đúng thẩm quyền.

Thứ ba, về bản chất độc lập của hai quan hệ pháp luật: Cần tách biệt quan hệ thuế giữa người bán và Nhà nước với quan hệ đăng ký đất đai giữa người mua và cơ quan đăng ký đất đai. Nghĩa vụ thuế của người bán thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật thuế và do người bán chịu trách nhiệm; trong khi đó, quyền đăng ký và cấp Giấy chứng nhận của người mua được xác định theo pháp luật đất đai. Hai quan hệ này có chủ thể, đối tượng và mục đích điều chỉnh khác nhau, nên việc người bán chưa hoàn thành nghĩa vụ thuế không đương nhiên làm mất hoặc đình chỉ quyền đăng ký của người mua (Quốc hội, 2024). Nếu Nhà nước muốn sử dụng thủ tục đăng ký đất đai để bảo đảm thu hồi thuế của người bán thì phải có căn cứ pháp luật rõ ràng. Ngược lại, việc giữ Giấy chứng nhận của người mua để buộc người bán thực hiện nghĩa vụ thuế sẽ khiến người mua phải gánh chịu hậu quả từ nghĩa vụ của chủ thể khác, qua đó có thể ảnh hưởng đến quyền tài sản hợp pháp của người mua.

Thứ tư, việc giữ Giấy chứng nhận tạo ra sự bất cân xứng về trách nhiệm: Xét về bản chất, biện pháp giữ Giấy chứng nhận của người mua để bảo đảm người bán nộp thuế tạo ra một sự bất cân xứng giữa người có nghĩa vụ và người phải gánh chịu hậu quả. Người bán là chủ thể phát sinh nghĩa vụ thuế nhưng người mua lại là người trực tiếp chịu thiệt hại từ việc hồ sơ không được hoàn tất. Hệ quả có thể rất đáng kể. Khi chưa được cấp hoặc nhận Giấy chứng nhận, người mua có thể gặp khó khăn trong việc chứng minh đầy đủ tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất, thực hiện các giao dịch tiếp theo, thế chấp, chuyển nhượng hoặc thực hiện các quyền khác theo quy định pháp luật (Thu Hà, 2026). Trong khi đó, việc người bán chưa hoàn thành nghĩa vụ thuế về nguyên tắc vẫn là vấn đề cần được cơ quan thuế xử lý đối với chính người bán bằng các công cụ mà pháp luật về quản lý thuế quy định.

Thứ năm, dưới góc độ bảo vệ quyền tài sản của người mua: Quyền sử dụng đất và các quyền tài sản phát sinh từ quyền sử dụng đất được pháp luật bảo vệ. Khi người mua đã giao kết hợp đồng hợp pháp, hoàn thành các nghĩa vụ theo giao dịch và đáp ứng điều kiện đăng ký theo quy định, việc cơ quan nhà nước tiếp tục giữ Giấy chứng nhận sẽ tác động trực tiếp đến khả năng thực hiện quyền tài sản của họ. Ở đây cần phân biệt việc Nhà nước xác định nghĩa vụ thuế của người bán với việc hạn chế quyền tài sản của người mua. Nhà nước có quyền quản lý và thu thuế theo pháp luật, nhưng việc thực hiện quyền lực thuế phải gắn với đúng chủ thể có nghĩa vụ và đúng trình tự, biện pháp mà pháp luật quy định. Không thể sử dụng quyền của người mua đối với bất động sản như một công cụ để buộc một chủ thể khác thực hiện nghĩa vụ tài chính (Vũ Thị Bích Hải, Nguyễn Quyết Thắng, 2024). Nếu không có quy định pháp luật cụ thể cho phép cơ quan đăng ký đất đai tạm giữ hoặc không trao Giấy chứng nhận của người mua vì nghĩa vụ thuế của bên bán, thì biện pháp này có cơ sở để bị đặt vấn đề về tính hợp pháp, tính đúng thẩm quyền và tính tương xứng trong hạn chế quyền tài sản.

2.4. Hệ quả pháp lý khi người nhận chuyển nhượng tự nguyện hoặc buộc phải nộp thay nghĩa vụ thuế cho bên chuyển nhượng

Thứ nhất, người mua phải nộp thay thuế thu nhập cá nhân để nhận Giấy chứng nhận. Trong thực tế, do cần sớm nhận Giấy chứng nhận để thực hiện các giao dịch tiếp theo như thế chấp hoặc chuyển nhượng, người mua có thể buộc phải nộp thay khoản thuế thu nhập cá nhân vốn thuộc nghĩa vụ của bên bán. Việc này giúp giải quyết trước mắt yêu cầu về thủ tục đăng ký, nhưng đồng thời khiến người mua phải thực hiện một nghĩa vụ tài chính không thuộc về mình. Đây là sự chuyển dịch rủi ro từ quan

hệ giữa người bán và cơ quan thuế sang người mua, mặc dù về nguyên tắc, nghĩa vụ thuế phải được thực hiện bởi đúng chủ thể có nghĩa vụ theo pháp luật.

Thứ hai, việc nộp thay không làm thay đổi chủ thể có nghĩa vụ thuế. Cần phân biệt giữa chủ thể có nghĩa vụ thuế và người trực tiếp nộp tiền vào ngân sách nhà nước. Việc người mua thực hiện nộp tiền thay không đồng nghĩa với việc người mua trở thành người có nghĩa vụ thuế. Về bản chất, khoản thuế vẫn phát sinh từ thu nhập của người bán và thuộc trách nhiệm của người bán. Khi khoản tiền được nộp vào ngân sách, nghĩa vụ thuế của người bán được ghi nhận là đã hoàn thành, nhưng điều này không đồng nghĩa với việc cơ quan thuế xác lập một quan hệ hoàn trả giữa người mua và người bán.

Thứ ba, người mua không có quyền yêu cầu người bán hoàn trả. Một vấn đề đáng lưu ý là việc người mua trực tiếp nộp thuế thay không mặc nhiên làm phát sinh nghĩa vụ hoàn trả của người bán. Nếu việc nộp thay được thực hiện trên cơ sở văn bản ủy quyền, thỏa thuận giữa các bên hoặc có tài liệu, chứng cứ chứng minh người bán biết và chấp nhận việc người mua thực hiện nghĩa vụ thay mình, các tài liệu này có thể là căn cứ xác định nghĩa vụ hoàn trả. Ngược lại, nếu không có thỏa thuận, ủy quyền hoặc hành vi thể hiện sự chấp nhận của người bán, người mua phải chứng minh một căn cứ pháp lý độc lập khác để yêu cầu hoàn trả. Vì vậy, chứng từ nộp tiền chỉ chứng minh việc khoản thuế đã được nộp, không đương nhiên chứng minh quan hệ nghĩa vụ hoàn trả giữa hai bên.

Thứ tư, rủi ro chứng minh thuộc về người mua khi phát sinh tranh chấp. Trong trường hợp người bán không thừa nhận khoản tiền mà người mua đã nộp thay, người mua phải cung cấp chứng cứ chứng minh căn cứ làm phát sinh nghĩa vụ hoàn trả. Điều này đặc biệt khó khăn nếu việc nộp thay chỉ xuất phát từ nhu cầu nhận Giấy chứng nhận mà không có văn bản thỏa thuận rõ ràng giữa các bên. Do đó, mặc dù người mua đã thực tế bỏ tiền để hoàn thành nghĩa vụ thuế của người bán, việc thu hồi khoản tiền này vẫn có thể gặp trở ngại nếu không chứng minh được cơ sở pháp lý của yêu cầu hoàn trả.

Thứ năm, việc nộp thay chuyển rủi ro hành chính thành rủi ro dân sự. Xét về bản chất, việc người mua nộp thay không loại bỏ rủi ro mà chỉ chuyển đổi hình thức của rủi ro. Thay vì tiếp tục chịu hậu quả hành chính do chậm nhận Giấy chứng nhận, người mua phải đối mặt với rủi ro dân sự trong việc đòi lại khoản tiền đã nộp. Nếu phải khởi kiện, người mua còn phải thực hiện thủ tục tố tụng, cung cấp chứng cứ, chịu chi phí và thời gian giải quyết vụ án; thậm chí có nguy cơ không thu hồi được đầy đủ khoản tiền nếu người bán không còn khả năng thi hành án.

Thứ sáu, cần bảo đảm người mua không phải gánh chịu nghĩa vụ của người bán. Từ những phân tích trên, việc buộc hoặc tạo áp lực để người mua nộp thay thuế thu nhập cá nhân của người bán để được nhận Giấy chứng nhận đặt người mua vào tình thế phải gánh chịu rủi ro từ nghĩa vụ của chủ thể khác. Cơ chế giải quyết thủ tục đăng ký đất đai cần tách biệt với cơ chế xử lý nghĩa vụ thuế của người bán. Trường hợp người bán chưa thực hiện nghĩa vụ thuế, cơ quan có thẩm quyền cần áp dụng các biện pháp xử lý trực tiếp đối với người có nghĩa vụ thay vì sử dụng quyền đăng ký của người mua như một công cụ buộc bên thứ ba phải thực hiện nghĩa vụ tài chính.

2.5. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật về thủ tục đăng ký đất đai khi có ràng buộc nghĩa vụ thuế của bên chuyển nhượng

Thứ nhất, hoàn thiện cơ chế phối hợp giữa cơ quan thuế và cơ quan đăng ký đất đai. Cần ban hành văn bản hướng dẫn liên ngành giữa Bộ Tài chính và Bộ Nông nghiệp và Môi trường, xác định rõ việc trả kết quả đăng ký biến động, cấp Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển nhượng không bị phụ thuộc vào tình trạng thực hiện nghĩa vụ thuế của bên chuyển nhượng. Theo đó, cơ quan đăng ký đất đai chỉ được yêu cầu bên nhận chuyển nhượng hoàn thành các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của chính mình theo Điều 135 Luật Đất đai 2024, không sử dụng nghĩa vụ thuế của bên chuyển nhượng làm căn cứ trì hoãn hoặc từ chối giải quyết hồ sơ. Nguyên tắc này cần được cụ thể hóa trong các văn bản hướng dẫn thi hành Nghị định số 101/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP nhằm bảo đảm áp dụng thống nhất trên thực tế.

Thứ hai, tăng cường số hóa và xử lý trực tiếp nghĩa vụ thuế của người bán. Cần đẩy mạnh ứng dụng dữ liệu thuế, định danh điện tử và liên thông cơ sở dữ liệu đất đai, thuế, dân cư để cơ quan thuế chủ động xác định và áp dụng các biện pháp cưỡng chế đối với người bán có nghĩa vụ thuế chưa hoàn thành.

Việc xử lý nghĩa vụ thuế cần được thực hiện trực tiếp đối với đúng chủ thể có nghĩa vụ, thay vì tạo áp lực để người mua thực hiện thay. Đồng thời, quá trình liên thông dữ liệu phải bảo đảm phân định rõ mục đích sử dụng thông tin, tránh việc dữ liệu về nghĩa vụ thuế của người bán bị sử dụng làm căn cứ hạn chế quyền đăng ký đất đai hợp pháp của người mua.

Thứ ba, bắt buộc giải trình bằng văn bản khi chậm giải quyết hồ sơ. Trong trường hợp hồ sơ đăng ký biến động không được giải quyết hoặc trả kết quả đúng thời hạn, Văn phòng Đăng ký đất đai cần có trách nhiệm thông báo bằng văn bản, trong đó nêu rõ lý do, căn cứ pháp lý và hướng xử lý đối với hồ sơ. Cơ chế này giúp người dân xác định rõ việc trì hoãn xuất phát từ quy định pháp luật hay từ cách thức thực hiện của cơ quan có thẩm quyền, đồng thời tạo cơ sở để thực hiện quyền khiếu nại hoặc khởi kiện hành chính khi có căn cứ cho rằng cơ quan nhà nước không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nhiệm vụ, công vụ. Việc minh bạch hóa căn cứ trì hoãn hoặc từ chối giải quyết cũng góp phần hạn chế tình trạng áp dụng các yêu cầu không được pháp luật quy định.

Thứ tư, tăng cường khả năng tự bảo vệ của người mua. Về phía người dân, khi gặp trường hợp hồ sơ bị trì hoãn do nghĩa vụ thuế của bên bán, người mua nên yêu cầu cơ quan đăng ký đất đai cung cấp văn bản giải trình chính thức, thay vì chỉ dựa vào thông tin trao đổi bằng lời nói. Người mua cũng không nên tự nguyện nộp thay nghĩa vụ thuế của bên bán nếu không có thỏa thuận bằng văn bản về trách nhiệm hoàn trả và biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ này. Trường hợp có căn cứ cho thấy cơ quan nhà nước giải quyết hồ sơ không đúng thẩm quyền hoặc quá thời hạn, người mua có thể sử dụng quyền khiếu nại hoặc khởi kiện hành chính theo quy định pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

3. Kết luận

Một nền hành chính minh bạch, đúng thẩm quyền phải bảo đảm quyền tài sản của công dân được thực thi trọn vẹn, không bị đánh đổi vì sự thuận tiện quản lý ngắn hạn. Phân tích khung pháp lý hiện hành cho thấy việc giữ Giấy chứng nhận của người mua vì bên bán nợ thuế thu nhập cá nhân không có căn cứ pháp lý, đồng thời đi ngược lại chính các công cụ cưỡng chế đã được thiết kế để xử lý đúng đối tượng vi phạm. Nhà nước hoàn toàn có đủ phương tiện pháp lý để thu hồi nợ thuế từ người có nghĩa vụ, thay vì tước đi quyền lợi chính đáng của người đã tuân thủ pháp luật. Việc sớm ban hành hướng dẫn liên ngành, minh bạch hóa căn cứ từ chối cấp Giấy chứng nhận và đẩy mạnh số hóa dữ liệu thuế - đất đai không chỉ khắc phục một bất cập cụ thể, mà còn góp phần củng cố niềm tin của người dân vào tính thượng tôn pháp luật trong quản lý nhà nước về đất đai.

Tài liệu tham khảo

- Bộ Tài chính (2022). *Thông tư số 13/2022/TT-BTC hướng dẫn Nghị định số 10/2022/NĐ-CP*, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 67/2025/TT-BTC. ban hành ngày 28/02/2022.
- Chính phủ (2022). *Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022 về lệ phí trước bạ*.
- Đình Văn Thái (2025). *Kiến nghị về việc: Chậm trễ, trì hoãn và không giải quyết thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp sau nhiều lần hứa hẹn và đùn đẩy*. <https://vpccp.dichvucong.gov.vn/p/phananhkiennghiep/pakn-detail.html?id=371FE8B743423AEAE063560AA8C02FB5>.
- Nguyễn Huyền (2025). *Hà Nội chặn "cò" làm giấy tờ đất đai*. <https://vietnamnet.vn/ha-noi-chan-co-lam-giay-to-dat-dai-2425384.html>.
- Quốc hội (2013). *Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*, ban hành ngày 28/11/2013.
- Quốc hội (2024). *Luật Đất đai 2024*. Luật số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024.
- Quốc hội (2025a). *Luật Thuế thu nhập cá nhân số 109/2025/QH15 ngày 10/12/2025, khoản 5 Điều 3 và Điều 14*. Luật có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2026, thay thế Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2012, 2014).
- Quốc hội (2025b). *Luật Quản lý thuế số 108/2025/QH15 ngày 10/12/2025, khoản 2 Điều 16*. Luật có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2026, thay thế Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 (đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15).
- Trần Huyền (2025). *Hoàn thiện cơ chế quản lý rủi ro, tăng hiệu quả chống thất thu ngân sách*. <https://tapchikinhtetaichinh.vn/hoan-thien-co-che-quan-ly-rui-ro-tang-hieu-qua-chong-that-thu-ngan-sach-31784.html>.
- Trung tâm giám sát điều hành Đô thị thông minh (2024). *Kết quả xử lý Thuế thành phố Huế*. <https://tuongtac.hue.gov.vn/phan-anh/hoi-ban-nha-chua-cap-so-co-nop-thue-thu-nhap-ca-nhan-2-khong-a164265.html>.
- Thu Hà (2026). *Làm gì khi bên bán chây ì nghĩa vụ thuế trong giao dịch bất động sản?*. <https://vov2.vov.vn/phap-luat/lam-gi-ken-ben-ban-chay-i-nghia-vu-thue-trong-giao-dich-bat-dong-san-59184.vov2>.
- Vũ Thị Bích Hải, Nguyễn Quyết Thắng (2024). *Nghĩa vụ thuế của cá nhân khi chuyển nhượng bất động sản*. <https://danchuphapluat.vn/nghia-vu-thue-cua-ca-nhan-ken-chuyen-nhuong-bat-dong-san-3206.html>.