

Số: /TB-UBND

Công Chính, ngày tháng năm 2026

## THÔNG BÁO

**Về việc triển khai thực hiện đề nghị tính hoặc tính lại tiền sử dụng đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến trước ngày 01 tháng 01 năm 2026**

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 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 về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 50/2026/NĐCP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 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 về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Quyết định số 1358/QĐ-UBND ngày 07/5/2026 của Văn phòng UBND tỉnh Thanh Hóa về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành trong lĩnh vực tài chính đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân cấp xã tỉnh Thanh Hóa.

UBND xã Công Chính triển khai thực hiện đề nghị tính hoặc tính lại tiền sử dụng đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến trước ngày 01 tháng 01 năm 2026, với một số nội dung như sau:

### **1. Về quy định về tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích của hộ gia đình, cá nhân**

Tại điểm c khoản 2 Điều 10 của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định:

***“Điều 10. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất***

*c) Trường hợp đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở được xác định khi công nhận quyền sử dụng đất mà chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền đất ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền sử dụng đất hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì tính tiền sử dụng đất theo mức thu bằng: 30% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục*

*đích sử dụng đất (sau đây gọi tắt là chênh lệch) đối với diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong hạn mức giao đất ở tại địa phương; 50% chênh lệch đối với diện tích đất vượt hạn mức nhưng không quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương; 100% chênh lệch đối với diện tích đất vượt hạn mức mà vượt quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương. Mức thu tiền sử dụng đất nêu trên chỉ được tính một lần cho một hộ gia đình, cá nhân (tính trên 01 thửa đất).”*

Tại Điều 6 của Nghị định số 50/2026/NĐCP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định:

**“Điều 6. Tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp sang đất ở quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15**

*1. Việc tính tiền sử dụng đất quy định tại Điều này được áp dụng một lần cho một hộ gia đình, cá nhân và được tính trên 01 thửa đất do hộ gia đình, cá nhân lựa chọn; lần chuyển mục đích sau trên thửa đất đó hoặc chuyển mục đích của thửa đất khác thì tính tiền sử dụng đất bằng 100% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.*

*2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều thửa đất (kể cả nhiều thửa đất trong phạm vi nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương) được phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này thì hộ gia đình, cá nhân đó được lựa chọn 01 (một) thửa đất để áp dụng tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này. Hộ gia đình, cá nhân cam kết về nội dung này và chịu trách nhiệm về cam kết của mình, thể hiện tại đơn đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất.*

*Trường hợp cơ quan, người có thẩm quyền phát hiện hộ gia đình, cá nhân đã được áp dụng việc tính tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 nhưng vẫn đề nghị lựa chọn thửa đất để tiếp tục được hưởng chính sách này thì chuyển thông tin đến cơ quan thuế để cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất bằng mức 100% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất; số tiền sử dụng đất hộ gia đình, cá nhân đã nộp (nếu có) được trừ vào số tiền sử dụng đất tính lại; đồng thời, hộ gia đình, cá nhân phải nộp khoản tiền tương đương với mức chậm nộp tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất đến thời điểm cơ quan, người có thẩm quyền có văn bản chuyển vi phạm đến cơ quan thuế theo pháp luật về quản lý thuế.*

*3. Việc tính số lần chuyển mục đích sử dụng đất, xác định hạn mức giao đất ở, lựa chọn thửa đất chuyển mục đích sử dụng đất để áp dụng theo quy định tại Điều này được tính từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.*

*4. Giá đất ở và giá đất nông nghiệp để tính tiền sử dụng đất ở, tiền sử dụng đất nông nghiệp là giá đất trên bảng giá đất theo quy định tại Điều 8 Nghị định*

*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 tại thời điểm có quyết định của cơ quan nhà nước cho thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.*

*5. Hạn mức giao đất ở để tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định như sau:*

*a) Hạn mức giao đất ở để tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều này là hạn mức giao đất ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định theo quy định của pháp luật về đất đai được áp dụng tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Hạn mức này được xác định cho từng hộ gia đình, cá nhân. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được hình thành do tách hộ theo quy định của pháp luật thì được tính là 01 đối tượng sử dụng đất để được áp dụng chính sách tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều này.*

*b) Trường hợp nhiều hộ gia đình, cá nhân có chung quyền sử dụng đất của 01 thửa đất thì diện tích trong hạn mức giao đất ở được xác định như sau:*

*Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân thì việc xác định diện tích trong hạn mức để tính tiền sử dụng đất được tính theo từng thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và theo nguyên tắc mỗi hộ gia đình, cá nhân được tách thửa chỉ được xác định diện tích đất theo hạn mức giao đất ở để tính tiền sử dụng đất một lần theo quy định tại Nghị định này.*

*Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân có chung quyền sử dụng đất của 01 thửa đất mà không thực hiện hoặc không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa đất thì việc xác định diện tích theo hạn mức giao đất ở được tính theo hạn mức của hộ gia đình hoặc cá nhân được cử là đại diện của những người có chung quyền sử dụng đất.*

*c) Hạn mức giao đất ở tại địa phương đối với hộ gia đình khi tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này được tính theo hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà không phụ thuộc vào số thành viên trong hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất.*

*6. Việc tính tiền sử dụng phải nộp đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều này thực hiện theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.*

*7. Việc thu, nộp, kiểm tra, quản lý số tiền sử dụng đất tính theo quy định tại Nghị định này thực hiện theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP), quy định tại Nghị định này và pháp luật về quản lý thuế.”*

**2. Về xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định cho phép chuyển mục**

**đích sử dụng đất thuộc các trường hợp quy định tại Điều 6 Nghị định này từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến trước ngày 01 tháng 01 năm 2026**

Tại khoản 2 Điều 12 của Nghị định số 50/2026/NĐCP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định:

**“Điều 12. Xử lý chuyển tiếp về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nghị quyết số 254/2025/QH15 có hiệu lực thi hành**

2. Xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc các trường hợp quy định tại Điều 6 Nghị định này từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến trước ngày 01 tháng 01 năm 2026 theo quy định tại khoản 10 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15:

a) Trường hợp cơ quan thuế chưa ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất thì cơ quan thuế thực hiện tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 6 Nghị định này.

b) Trường hợp cơ quan thuế đã ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất nhưng hộ gia đình, cá nhân chưa nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì hộ gia đình, cá nhân được đề nghị cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại Điều 6 Nghị định này; cơ quan thuế tính lại và điều chỉnh Thông báo số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Hộ gia đình, cá nhân phải nộp khoản tiền chậm nộp tiền sử dụng đất (nếu có) tính trên số tiền tính lại theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

c) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp một phần tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì được đề nghị cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này; cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất và thông báo cho người sử dụng đất. Việc xử lý đối với số tiền sử dụng đất đã nộp được thực hiện như sau:

Trường hợp số tiền sử dụng đất sau khi tính lại thấp hơn số tiền sử dụng đất phải nộp nhưng cao hơn so với số tiền đã nộp thì người sử dụng đất phải nộp số tiền sử dụng đất còn thiếu so với số tiền sử dụng đất tính lại; đồng thời, người sử dụng đất phải nộp số tiền chậm nộp tính trên số tiền còn thiếu sau khi tính lại từ thời điểm phải nộp tiền theo thông báo thu tiền đến thời điểm nộp đủ số tiền còn thiếu;

Trường hợp số tiền sử dụng đất sau khi tính lại thấp hơn so với số tiền đã nộp thì người sử dụng đất được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch bằng cách trừ vào nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; trường hợp không phát sinh nghĩa vụ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì trừ vào nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật về quản lý thuế; trường hợp không còn nghĩa vụ tài chính nào khác để trừ thì hoàn trả bằng tiền theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật về quản lý thuế hoặc pháp luật khác có liên quan.

d) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp đủ tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì được đề nghị cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng

*đất theo quy định tại Nghị định này; cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất và thông báo cho người sử dụng đất. Trường hợp số tiền sử dụng đất sau khi tính lại thấp hơn so với số tiền đã nộp thì người sử dụng đất được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch bằng cách trừ vào nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; trường hợp không phát sinh nghĩa vụ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì trừ vào nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật về quản lý thuế; trường hợp không còn nghĩa vụ tài chính nào khác để trừ thì hoàn trả bằng tiền theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật về quản lý thuế và pháp luật khác có liên quan.*

*đ) Trình tự, thủ tục tính tiền sử dụng đất hoặc tính lại tiền sử dụng đất theo quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này như sau:*

*Hộ gia đình, cá nhân nộp văn bản thể hiện đề nghị tính hoặc tính lại tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này chậm nhất trước ngày 01 tháng 01 năm 2027 đến bộ phận một cửa liên thông; bộ phận một cửa liên thông cấp giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả; chuyển văn bản này đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để thực hiện việc xác định hạn mức giao đất ở của thửa đất được lựa chọn để tính hoặc tính lại tiền sử dụng đất; chuyển thông tin đến cơ quan thuế. Không áp dụng tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều này đối với trường hợp người sử dụng đất nộp văn bản đề nghị từ ngày 01 tháng 01 năm 2027 trở về sau.*

*Cơ quan thuế thực hiện việc tính hoặc tính lại tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này; ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc thông báo điều chỉnh thông báo nộp tiền sử dụng đất gửi cho người sử dụng đất; đồng thời gửi thông tin đến Ủy ban nhân dân cấp xã theo quy định.”*

### **3. Về thủ tục hành chính thực hiện**

Thực hiện theo thủ tục tính hoặc tính lại tiền sử dụng đất theo quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 2 Điều 12 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ được ban hành theo Quyết định số 1358/QĐ-VP ngày 07/5/2026 của Chánh Văn phòng UBND tỉnh Thanh Hóa về việc Công bố thủ tục hành chính mới ban hành trong lĩnh vực tài chính đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân cấp xã tỉnh Thanh Hóa.

### **4. Về thời hạn thực hiện**

**Chậm nhất trước ngày 01 tháng 01 năm 2027**, người sử dụng đất nộp văn bản thể hiện đề nghị tính hoặc tính lại tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 12 của Nghị định số 50/2026/NĐCP ngày 31/01/2026 của Chính phủ này tại Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã thuộc UBND cấp xã, tỉnh Thanh Hóa hoặc nộp trực tuyến (toàn trình) qua Cổng Dịch vụ công Quốc gia.

Đối với các văn bản đề nghị người sử dụng đất nộp từ ngày 01 tháng 01 năm 2027 trở về sau sẽ không được áp dụng tính tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 12 của Nghị định số 50/2026/NĐCP ngày 31/01/2026 của Chính phủ.

## **5. Tổ chức thực hiện**

Đề nghị Trung tâm cung ứng dịch vụ công xã thực hiện thông báo rộng rãi trên hệ thống truyền thanh của xã, Văn phòng HĐND-UBND xã đăng trên Cổng thông tin điện tử của xã thông báo này để các hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc các trường hợp quy định tại Điều 6 Nghị định này từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến trước ngày 01 tháng 01 năm 2026 biết và thực hiện.

Trung tâm phục vụ hành chính công và Phòng Kinh tế xã thực hiện hướng dẫn, tiếp nhận và xử lý hồ sơ *(nếu có)* theo quy định.

Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc hộ gia đình, cá nhân đến tại Trung tâm phục vụ hành chính công xã hoặc phòng Kinh tế xã để được giải đáp, hướng dẫn thực hiện./.

### ***Nơi nhận:***

- TT Đảng ủy (để b/c);
- TT HĐND-UBND xã (để b/c);
- Chủ tịch UBND xã (để b/c);
- Các PCT UBND xã;
- Thuế cơ sở 7;
- Phòng Kinh tế (để t/h);
- Trung tâm PVHCC (để t/h);
- Trung tâm CƯDVC (để t/h);
- Trưởng các thôn trên địa bàn xã;
- VP HĐND-UBND xã (đăng công TTĐT xã);
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Phạm Quang Thuyên**