

Số: 7713 /BTC – QLCSHà Nội, ngày 08 tháng 6 năm 2026

V/v 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.

Kính gửi: Thuế các tỉnh, thành phố.

Bộ Tài chính nhận được Phiếu chuyển kiến nghị cử tri của đại biểu Quốc hội Phạm Trọng Nhân, đại biểu Quốc hội khoá XVI thuộc Đoàn đại biểu Quốc hội Thành phố Hồ Chí Minh, theo đó, hiện nay vẫn có cách hiểu khác nhau đối với quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 và Điều 6 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP; Về vấn đề này, Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

Tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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

2. Khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều 121 của Luật Đất đai thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định sau đây:

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).”

Căn cứ quy định nêu trên, các trường hợp được áp dụng quy định về mức thu tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 bao gồm: (i) đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở được xác định khi công nhận quyền sử dụng đất; (ii) 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; (iii) đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền đất ở 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.

Quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 và Điều 6 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP được áp dụng đối với các trường hợp đất vườn, ao, đất nông nghiệp¹ trong cùng thửa đất có đất ở đã được xác định khi công nhận quyền sử dụng đất mà nay chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở.

Từ ngày 01/8/2024, trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp sang đất ở thuộc trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội thì việc tính thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 (tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 không quy định về việc cộng dồn diện tích đất ở hiện có), khoản 1, khoản 2, điểm c khoản 5 Điều 6 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP của Chính phủ, 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.

Tại Điều 6 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP quy định dẫn chiếu việc xác định tiền sử dụng đất đối với các trường hợp thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15, không quy định về trường hợp được áp dụng quy định về mức thu tiền sử dụng đất khác; đồng thời, quy định hướng dẫn về số lần, việc lựa chọn thửa đất áp dụng..., hướng dẫn về việc xác định hạn mức giao đất ở để tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất và việc xử lý trong 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.

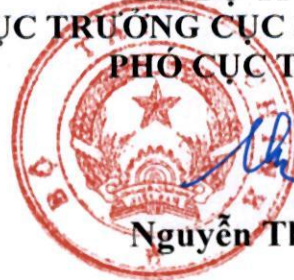
Như vậy, nội dung tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 và Điều 6 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP đã quy định cụ thể việc xác định tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp sang đất ở. Đề nghị Thuế các tỉnh, thành phố phối hợp với các cơ quan có liên quan của địa phương căn cứ các quy định nêu trên và hồ sơ thực tế của hộ gia đình, cá nhân để xác định và thu, nộp nghĩa vụ tài chính về đất đai, đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật hiện hành.

Bộ Tài chính có ý kiến đề Thuế các tỉnh, thành phố được biết./. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Ngô Văn Tuấn (để b/c);
- Thứ trưởng Tạ Anh Tuấn (để b/c);
- UBND các tỉnh, thành phố;
- Sở Tài chính, Sở NN&MT các tỉnh, thành phố;
- Vụ Pháp chế;
- Cục Thuế;
- Lưu: VT, QLCS (36b). 

TL. BỘ TRƯỞNG
KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ CÔNG SẢN
PHÓ CỤC TRƯỞNG



Nguyễn Thị Thoa

¹ Về đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở: Luật Đất đai năm 2024 không có quy định về đất vườn, ao trong cùng thửa đất có đất ở như pháp luật đất đai trước đó (Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013) mà loại đất này được gọi là đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở trong Luật Đất đai năm 2014.