

Số: 5756 /BTC - QLCS
V/v đơn đốc việc triển khai thực
hiện Nghị định số 50/2026/NĐ-
CP ngày 31/01/2026 của Chính
phủ.

Hà Nội, ngày 07 tháng 5 năm 2026

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

Ngày 31/01/2026, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 50/2026/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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 (có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký); trong đó có nội dung quy định về tính hoặc tính lại, thu, nộp tiền sử dụng đất đối với 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 trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở¹. Thời gian vừa qua, Bộ Tài chính nhận được phản ánh của người dân thông qua báo chí, kiến nghị về khó khăn, vướng mắc, chậm trễ trong tổ chức thực hiện việc tính hoặc tính lại, thu, nộp tiền sử dụng đất đối với 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 trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở nêu trên; theo đó, một trong những nguyên nhân đưa ra là do địa phương chưa ban hành thủ tục hành chính để tính, thu, nộp tiền sử dụng đất; Về vấn đề này, Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

Pháp luật về tính tiền sử dụng đất hiện hành (tại khoản 10 Điều 4, điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15; Điều 6, khoản 2 Điều 12 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP) đã có quy định cụ thể về tính, tính lại, thu, nộp tiền sử dụng đất đối với 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 trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở; bao gồm cả quy định xử lý chuyển tiếp; cụ thể:

1. Tại khoản 10 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo hướng: (i) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chưa nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì cơ quan thuế thực hiện tính lại khoản tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định của Nghị quyết này 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); (ii) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì được đề nghị cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất; cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất và thông báo cho người sử dụng đất.

¹ Quy định tại khoản 10 Điều 4, điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15, hướng dẫn tại Điều 6, khoản 2 Điều 12 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP.

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 bằng cách trừ vào nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; trường hợp không phát sinh nghĩa vụ về 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, quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định mức miễn, giảm tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất, cụ thể: “*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)”*.

Để hướng dẫn thực hiện các quy định tại Nghị quyết nêu trên, tại Điều 6, khoản 2 Điều 12 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP quy định việc 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 và xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp nêu trên.

Triển khai thực hiện Nghị định số 50/2026/NĐ-CP, ngày 11/02/2026, Bộ Tài chính có Công văn số 1727/BTC-QLCS gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, theo đó, tại điểm c, d mục 2 Công văn có nội dung: “2. Đối với nội dung triển khai Nghị định số 50/2026/NĐ-CP: Đề nghị Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo triển khai đầy đủ các nhiệm vụ, trách nhiệm được giao theo quy định tại Nghị định số 50/2026/NĐ-CP và pháp luật có liên quan; trong đó lưu ý các nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm sau:

c) Thực hiện đầy đủ trách nhiệm của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương được giao tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội và quy định tại Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 22 Điều 113 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP); trong đó lưu ý nội dung quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 22 Điều 13 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP) trong việc xây dựng và ban hành Quy định về quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, Quy định về trình tự, thủ tục hành chính về đất đai (theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP) phù

hợp với quy định của pháp luật và thực tế của địa phương để thực hiện tính, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đúng quy định.

d) Chỉ đạo các cơ quan chức năng tại địa phương thực hiện đầy đủ các nội dung tháo gỡ vướng mắc, khó khăn trong tổ chức thi hành Luật Đất đai tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 liên quan đến tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được quy định chi tiết tại Nghị định số 50/2026/NĐ-CP, đặc biệt những nội dung yêu cầu tiên độ thời gian phải hoàn thành như:...(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 quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP.”

Bên cạnh đó, ngày 28/4/2026, Bộ Tài chính đã ban hành Quyết định số 1037/QĐ-BTC về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành về trình tự, 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.

Từ cơ sở ý kiến phản ánh của báo chí nêu trên, Bộ Tài chính đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương khẩn trương thực hiện:

(i) Xây dựng và ban hành Quy định về quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, Quy định về trình tự, thủ tục hành chính về đất đai phù hợp với quy định của pháp luật và thực tế của địa phương; Trường hợp đã ban hành nhưng chưa bao quát hết các trường hợp phải thực hiện trong thực tế thì phải rà soát để bổ sung cho đầy đủ làm cơ sở để thực hiện.

(ii) Chỉ đạo, đôn đốc các cơ quan chức năng tại địa phương thực hiện việc tính, thu, nộp tiền sử dụng đất; trong đó có việc tính, tính lại, thu, nộp tiền sử dụng đất đối với 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 trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở theo đúng quy định tại khoản 10 Điều 4, điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15, hướng dẫn tại Điều 6, khoản 2 Điều 12 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người dân.

Đề nghị Quý cơ quan chỉ đạo triển khai thực hiện theo quy định./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Ngô Văn Tuấn (đề b/c);
- Vụ Pháp chế;
- Cục Thuế;
- Lưu: VT, QLCS (02 b)

