

Số: 7944 /CT-QLNT
V/v tiền sử dụng đất

Hà Nội, ngày 22 tháng 10 năm 2026

Kính gửi: Thuế tỉnh Sơn La.

Cục Thuế nhận được công văn số 1975/SLA-CNTK ngày 23/9/2026 của Thuế tỉnh Sơn La về tiền sử dụng đất. Về vấn đề này, Cục Thuế 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 một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai 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).”

Tại khoản 2, khoản 7 Điều 6 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ 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 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

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.

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.”

Tại điểm b khoản 1 Điều 38 Luật Quản lý thuế số 108/2025/QH15 quy định:

Điều 38. Nhiệm vụ và quyền hạn của cơ quan quản lý thuế, công chức quản lý thuế

1. Nhiệm vụ của cơ quan quản lý thuế, công chức quản lý thuế:

b) Tổ chức thực hiện quản lý thu đối với các khoản thu khác gồm: phí và lệ phí theo quy định của Luật Phí và lệ phí; tiền sử dụng đất; tiền thuê đất; tiền cấp quyền khai thác khoáng sản; tiền cấp quyền khai thác tài nguyên nước; tiền sử dụng khu vực biển;

.....

Đối với các khoản thu thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của cơ quan, tổ chức khác nhưng giao cho cơ quan quản lý thuế tổ chức thu thì cơ quan, tổ chức quản lý khoản thu có trách nhiệm chuyển thông tin về việc xác định nghĩa vụ tài chính, nghĩa vụ phải nộp ngân sách nhà nước cho cơ quan quản lý thuế tổ chức thu và chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ, kịp thời của thông tin nghĩa vụ tài chính, nghĩa vụ phải nộp ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật. Trường hợp có sự thay đổi các thông tin liên quan đến xác định nghĩa vụ tài chính, nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước đã chuyển cho cơ quan quản lý thuế thì cơ quan, tổ chức quản lý khoản thu có trách nhiệm thông báo cho cơ quan quản lý thuế để điều chỉnh, thông báo số tiền thuế và khoản thu khác, tiền chậm nộp, tiền phạt phải nộp của người nộp thuế;”

Tại khoản 6 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 22 Điều 13 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP) quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh như sau :

“6. Quy định quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trong quy định về thủ tục hành chính về đất đai.

Quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai được quy định căn cứ quy định về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng

đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, đăng ký biến động đất đai, xác định giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và quy định về trình tự, thủ tục tính, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này; trong đó quy định cụ thể thời hạn kể từ thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, hoặc kể từ thời điểm nộp hồ sơ công nhận quyền sử dụng đất, đăng ký biến động đất đai, Văn phòng đăng ký đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông hoặc cơ quan ký hợp đồng BT (trong trường hợp giao đất, cho thuê đất để thanh toán hợp đồng BT) hoặc cơ quan, người có thẩm quyền được giao nhiệm vụ phải chuyển Phiếu chuyển thông tin sang cơ quan thuế để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; quy định rõ thời hạn cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải xác định và quyết định giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai phải quy định rõ trách nhiệm của cơ quan, người có thẩm quyền tại địa phương trong từng bước thực hiện thủ tục; thời gian tối đa thực hiện các thủ tục; thành phần hồ sơ phải nộp, trong đó có giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính (nếu có); các mẫu thực hiện thủ tục hành chính phải quy định rõ các thông tin bắt buộc làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai (trong đó có thông tin về giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thời gian miễn một số năm; các khoản được trừ vào nghĩa vụ tài chính; thông tin về biến động quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất).

Trong thời gian chưa ban hành quy định về trình tự, thủ tục hành chính về đất đai quy định tại khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc áp dụng trình tự, thủ tục hành chính về đất đai theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành hoặc quyết định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai đối với từng trường hợp cụ thể.”.

Tại điểm d khoản 1 Điều 17, điểm d khoản 2 Điều 20 Nghị định số 252/2026/NĐ-CP ngày 30/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Quản lý thuế quy định:

“Điều 17. Các trường hợp cơ quan thuế tính thuế, khoản thu khác và thông báo nộp thuế, khoản thu khác theo hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính do cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền chuyển đến

1. Trường hợp cơ quan thuế tính thuế, khoản thu khác và thông báo số tiền thuế, khoản thu khác phải nộp theo hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính do cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền chuyển đến, bao gồm:

d) Tiền sử dụng đất;

.....

Điều 20. Trách nhiệm của người nộp thuế, cơ quan quản lý thuế, cơ quan có thẩm quyền trong trường hợp cơ quan quản lý thuế tính thuế, khoản thu khác, thông báo nộp thuế, khoản thu khác

2. Cơ quan quản lý thuế:

d) Trường hợp cơ quan quản lý thuế nhận được văn bản của cơ quan, người có thẩm quyền về việc điều chỉnh, bổ sung, thay thế, thu hồi hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính, căn cứ thông tin do cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền chuyển đến, cơ quan quản lý thuế thực hiện điều chỉnh, bổ sung hoặc thu hồi thông báo nộp thuế, khoản thu khác;”

Căn cứ theo các quy định nêu trên, cơ quan thuế tính và thông báo số tiền sử dụng đất theo hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính do cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền chuyển đến. Trường hợp có sự thay đổi các thông tin liên quan đến xác định nghĩa vụ tài chính (trong đó có tiền sử dụng đất) mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền gửi lại phiếu chuyển thông tin thay thế phiếu chuyển thông tin đã gửi cho cơ quan thuế thì cơ quan thuế tính lại và thông báo số tiền phải nộp của người nộp thuế theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Luật Quản lý thuế số 108/2025/QH15, điểm d khoản 2 Điều 20 Nghị định số 252/2026/NĐ-CP.

Quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai thuộc thẩm quyền ban hành của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Trường hợp trong quá trình thực hiện có phát sinh vướng mắc, đề nghị Thuế tỉnh Sơn La báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La để được hướng dẫn thực hiện theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Đề nghị Thuế tỉnh Sơn La căn cứ quy định của pháp luật và hồ sơ thực tế để xử lý đúng theo quy định.

Cục Thuế có ý kiến đề Thuế tỉnh Sơn La biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó Ctr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục QLCS (BTC);
- Ban PC, NVT (CT);
- Website CT;
- Lưu: VT, QLNT.

**TL. CỤC TRƯỞNG
KT. TRƯỞNG BAN BAN QUẢN LÝ,
PHÁT TRIỂN NGUỒN THU
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Phạm Thị Minh Hiền