

CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /2025/NQ-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

NGHỊ QUYẾT

Về việc tháo gỡ, xử lý vướng mắc liên quan đến tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ số 63/2025/QH15 ngày 18 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 206/2025/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về cơ chế xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính;

Chính phủ ban hành Nghị quyết về tháo gỡ, xử lý vướng mắc liên quan đến tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy định về việc tháo gỡ, xử lý vướng mắc liên quan đến tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm 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 hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở theo quy định tại Điều 156 Luật Đất đai năm 2004.

Điều 2. Tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở

1. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm 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 hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định mức thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp này theo nguyên tắc như sau:

a) Đối với diện tích đất chuyển mục đích sử dụng mà trong hạn mức giao đất ở tại địa phương thì mức thu tiền sử dụng đất không thấp hơn 30% tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở được tính theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

b) Đối với diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở tại địa phương: mức thu tối thiểu là 50% tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở được tính theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhưng tối đa không quá 500 m²; đối với diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở tại địa phương quá 500 m² thì mức thu là 100% tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở được tính theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Mức thu nêu trên chỉ được tính một lần cho một hộ gia đình, cá nhân; lần chuyển mục đích sau thu tiền sử dụng đất tính theo quy định tại Nghị định của Chính phủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Mức thu cụ thể đối với trường hợp tại khoản 1 Điều này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định. Trong đó, hạn mức giao đất để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất được tính tại thời điểm quyết định chuyển mục đích sử dụng đất. Việc xác định diện tích đất trong hạn mức phải đảm bảo nguyên tắc mỗi hộ gia đình (bao gồm cả hộ gia đình hình thành do tách hộ theo quy định của pháp luật), cá nhân chỉ được xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở một lần.

Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa đất cho mỗi hộ thì việc xác định diện tích trong hạn

mức để tính thu tiền sử dụng đất được tính theo từng thửa đất khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và theo nguyên tắc mỗi hộ gia đình, cá nhân được tách thửa chỉ được xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở một lần và trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng chung 01 (một) 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 trong hạn mức giao đất ở được tính theo tiêu chuẩn xác định hạn mức của hộ gia đình hoặc cá nhân được cử là đại diện các đồng sở hữu làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

Điều 3. Điều khoản chuyển tiếp

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 đất có nguồn gốc là đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm 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 hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành được thực hiện như sau:

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chưa nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì thực hiện tính lại khoản tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại 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) theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì không tính lại tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị quyết này.

Điều 4. Hiệu lực thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành đến hết ngày 28 tháng 02 năm 2027.

2. Trường hợp trong quá trình thực hiện các quy định tại Nghị quyết này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế tại các Luật, Nghị quyết do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành sau ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành và trước ngày Nghị quyết này hết hiệu lực thì thực hiện theo các văn bản thay thế.

3. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

4. Bộ Tài chính là cơ quan đầu mối giúp Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ tiếp nhận, tổng hợp, xử lý các vấn đề liên quan; chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành liên quan kịp thời hướng dẫn, giải đáp nhằm tháo gỡ vướng mắc, khó khăn trong quá trình thực hiện.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ CôngTTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, NN(2).

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG