THUẾ TỈNH HÀ TĨNH **THUẾ CƠ SỞ 2 TỈNH HÀ TĨNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:4921 /TCS2-QLTK V/v xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất theo Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026.	*Thạch Hà, ngày 28 tháng 8 năm 2026*

Kính gửi: UBND các xã trên địa bàn.

Thực hiện Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2026. Chính phủ đã ban hành Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 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. Ngày 24/4/2026, UBND tỉnh Hà Tĩnh ban hành Quyết định số 28/2026/QĐ-UBND về việc Quy định chi tiết một số điều tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội, Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ và sửa đổi, bổ sung một số Điều tại các Quyết định của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

Để thực hiện đúng các quy định hướng dẫn thi hành, đặc biệt là trong chính sách thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất. Thuế cơ sở 2 tỉnh Hà Tĩnh đề nghị UBND các xã lưu ý triển khai thực hiện các nội dung sau:

1. UBND các xã đối chiếu, rà soát lại những hộ gia đình, cá nhân có chuyển mục đích sử dụng đất từ ngày 01/8/2024 đến trước ngày Nghị quyết 254/2025/QH15 của Quốc hội có hiệu lực tuyên truyền, thông báo cho các hộ gia đình, cá nhân được biết (*đối với những trường hợp được xác định lại tiền sử dụng đất*).

2. Một số lưu ý về xử lý nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất của cá nhân, hộ gia đình quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

"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).

3. Việc tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất được quy định tại Điều 6 nghị định số 50/2026/NĐ-CP.

"1. *Việc tính tiền sử dụng đất 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".

Theo quy định tại khoản 3 Điều 6 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP:

"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".

Việc xử lý chuyển tiếp được quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP.

Căn cứ quy định trên thì các trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã chuyển mục đích sử dụng đất từ 01/8/2024 đến trước ngày Nghị quyết 254/2025/QH15 của Quốc hội có hiệu lực nếu thuộc vào đối tượng quy định trên thì được xác định lại việc thu nộp nghĩa vụ tài chính đối với thu tiền sử dụng đất.

4. Các lưu ý khi thực hiện xác định lại tiền sử dụng đất.

- Tại khoản 2 Điều 14 Quyết định số 28/2026/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hà Tĩnh**.**

"2. 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 sang đất ở từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở từ ngày 01/8/2024 đến ngày 31/12/2025:

a) Hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở từ ngày 01/8/2024 đến ngày 26/6/2025, được xác định lại

nghĩa vụ tài chính theo quy định tại khoản 10 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15. Giá đất nông nghiệp (đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở) áp dụng để xác định lại nghĩa vụ tài chính là giá đất quy định tại Quyết định tại Điều 6 Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

b) Hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở từ ngày 27/6/2025 đến hết ngày 31/12/2025, đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo thông báo của cơ quan thuế mà chưa áp dụng giá đất quy định tại Quyết định số 37/2025/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh thì được xác định lại tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 10 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15. Giá đất nông nghiệp (đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở) áp dụng để xác định lại nghĩa vụ tài chính là giá đất quy định tại Quyết định tại Điều 6 Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

- Trình tự, thủ tục tính tiền sử dụng đất hoặc tính lại tiền sử dụng đất theo quy định:

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.

Nhận được công văn này, đề nghị UBND các xã chỉ đạo triển khai thực hiện. Quá trình thực hiện có gì vướng mắc đề nghị UBND xã phản ánh kịp thời về Thuế cơ sở 2 tỉnh Hà Tĩnh (qua đ/c Lê Thị Hồng Thanh, điện thoại 094.331.9379 và đ.c Phạm Thị Hồng Nhung, điện thoại 091.880.1997) để được giải quyết./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, QLTK.(2b)

KT. TRƯỞNG THUẾ CƠ SỞ
PHÓ TRƯỞNG THUẾ CƠ SỞ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THUẾ CƠ SỞ 2 TỈNH HÀ TĨNH
THUẾ TỈNH HÀ TĨNH

Lưu Anh Vũ