



BỘ TÀI CHÍNH

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

Số: **10657** /BTC - QLCS
V/v triển khai thực hiện quy định
tại Nghị định số 50/2026/NĐ-CP
ngày 31/01/2026 của Chính phủ.

Hà Nội, ngày **21** tháng **7** năm 2026

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố.

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.

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 và có Công văn số 5759/BTC-QLCS ngày 07/5/2026 gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương đôn đốc triển khai thực hiện Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ. Bên cạnh đó, ngày 08/06/2026, Bộ Tài chính đã có Công văn số 7713/BTC-QLCS gửi Thuế các tỉnh, thành phố (tại nơi nhận có Ủy ban nhân dân, Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường các tỉnh, thành phố) để hướng dẫn cụ thể về phạm vi, đối tượng áp dụng của c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 và Điều 6 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP về 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.

Tuy nhiên, hiện nay Bộ Tài chính vẫn nhận được phản ánh vướng mắc, kiến nghị của Ủy ban nhân dân, Sở Tài chính một số địa phương, người dân về việc áp dụng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội và khoản 2 Điều 12, Điều 6 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ; Về vấn đề này, Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

1. Tại khoản 2 Điều 12 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP quy định về việc 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 thuộc các trường hợp quy định tại Điều 6 Nghị định này từ ngày 01/8/2024 đến trước ngày 01/01/2026 theo quy định tại khoản 10 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15; theo đó, người sử dụng đất được tính lại tiền sử dụng đất theo chính sách mới và

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.

thực hiện xử lý bù trừ chênh lệch giữa tiền sử dụng đất xác định theo quy định tại Nghị quyết số 254/2025/QH15, Nghị định số 50/2026/NĐ-CP và số tiền người sử dụng đất đã nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

- Tại điểm e khoản 2 Điều 5 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật đã quy định:

“Điều 5. Thủ tục hành chính trong văn bản quy phạm pháp luật

2. Thủ tục hành chính quy định trong văn bản quy phạm pháp luật phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

e) Bảo đảm quy định đầy đủ, cụ thể các bộ phận tạo thành của thủ tục hành chính theo pháp luật về kiểm soát thủ tục hành chính. Trường hợp không quy định đầy đủ, cụ thể các bộ phận cấu thành thì giao cơ quan có trách nhiệm quy định trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan đó;”.

- Tại khoản 6 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 22 Điều 13 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP) của Chính phủ quy định về 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.”.

Căn cứ quy định trên, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố có trách nhiệm:

(i) Quy định quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai; trong đó, có quy trình luân chuyển hồ sơ về việc tính, 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. Quy trình luân chuyển hồ sơ nêu trên 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 và trình tự, thủ tục tính, thu, nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

(ii) Chỉ đạo, đôn đốc các cơ quan chức năng tại địa phương thực hiện việc tính, thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và thực hiện xử lý bù trừ chênh lệch giữa tiền sử dụng đất xác định theo quy định tại Nghị quyết số 254/2025/QH15, Nghị định số 50/2026/NĐ-CP và số tiền người sử dụng đất đã nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

2. Đối với việc hoàn trả khoản tiền chênh lệch giữa tiền sử dụng đất theo chính sách mới và tiền sử dụng đất theo chính sách cũ theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP thì 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 số tiền chênh lệch bằng cách trừ vào nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; trường hợp không phát sinh nghĩa vụ 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, pháp luật về quản lý thuế hoặc pháp luật khác có liên quan.

Từ cơ sở nêu trên, để kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc liên quan đến việc tính, tính lại tiền sử dụng đất đối với trường hợp nêu trên và thực hiện trình tự, thủ tục này theo đúng thời hạn quy định²; bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của người dân, đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố chỉ đạo các cơ quan chức năng tại địa phương:

(i) *Căn cứ quy định của pháp luật, tình hình thực tế tại địa phương khẩn trương ban hành quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, trong đó có quy trình luân chuyển hồ sơ về việc tính, tính lại tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP trước ngày 01/8/2026, đảm bảo việc tính, thu, nộp tiền sử dụng đất và thực hiện việc hoàn trả khoản tiền chênh lệch đúng và theo thời hạn quy định.*

(ii) *Việc hoàn trả số tiền sử dụng đất (nếu có) theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP được thực hiện theo quy định của pháp*

² Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 12 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP thì thời hạn người dân được áp dụng quy định này để tính và tính lại tiền sử dụng đất để hoàn trả số tiền chênh lệch chỉ được áp dụng khi nộp văn bản đề nghị tính, tính lại tiền sử dụng đất chậm nhất trước ngày 01/01/2027.

luật về ngân sách nhà nước, pháp luật về quản lý thuế hoặc pháp luật khác có liên quan.

(iii) Hướng dẫn, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho người dân trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo đúng quy định của pháp luật, tránh để tình trạng vướng mắc kéo dài, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người dân.

(iv) Khẩn trương rà soát, giải quyết dứt điểm các hồ sơ đề nghị tính lại tiền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật và trong thời hạn quy định. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố và các cơ quan chức năng tại địa phương chịu trách nhiệm nếu để xảy ra tình trạng sau ngày 31/12/2026 vẫn còn hồ sơ tồn đọng, chưa được giải quyết trong khi quy định của pháp luật đã hết hiệu lực, không còn căn cứ pháp lý để xem xét, giải quyết, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

Trên đây là ý kiến của Bộ Tài chính, mong nhận được sự quan tâm, phối hợp của Quý cơ quan./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Ngô Văn Tuấn (để b/c);
- Thuế các tỉnh, thành phố;
- Sở TC, Sở NNMT các tỉnh, thành phố;
- Văn phòng Bộ;
- Các Vụ: PC, NSNN;
- Cục Thuế;
- Lưu: VT, QLCS (70b).

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG



Tạ Anh Tuấn

Tạ Anh Tuấn