

CỤC THUẾ
THUẾ TỈNH NINH BÌNH

Số: 6924NBI-CNTK

V/v giải quyết đề nghị hoàn trả tiền
SDD cho người nộp thuế

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

Ninh Bình, ngày 22 tháng 5 năm 2026

Kính gửi: Thuế cơ sở 4 tỉnh Ninh Bình.

Thuế tỉnh Ninh Bình nhận được công văn số 3089/TCS4-QLHKD ngày 21/4/2026 của Thuế cơ sở 4 tỉnh Ninh Bình báo cáo và xin ý kiến hướng dẫn về việc khi cá nhân nộp hồ sơ hoàn tiền sử dụng đất thì cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất theo giá nào? Vấn đề này, Thuế tỉnh Ninh Bình có ý kiến như sau:

Căn cứ quy định tại điểm b khoản 10 Điều 4; 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:

“Điều 4. Quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

10. Quy định chuyển tiếp 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:

Trường hợp từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành mà hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở hoặc từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền với 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 thì được thực hiện như sau:

...

b) 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 theo quy định của Nghị quyết này; cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất và thông báo cho người sử dụng đất. 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.

...

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:

a) Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê dựa trên mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất cho thời gian sử dụng đất còn lại;

b) Nộp tiền thuê đất hằng năm theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất;

*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 giá 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)."*

- Căn cứ Khoản 4 Điều 6; điểm d khoản 2 Điều 12 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:

"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

*4. Giá đất ở và giá đất nông nghiệp để tính tiền sử dụng đất ở, tiền sử dụng đất nông nghiệp là giá đất trên bảng giá đất theo quy định tại Điều 8 Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 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 **tại thời điểm có quyết***

định của cơ quan nhà nước cho thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

...

Điều 12. Xử lý chuyển tiếp về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nghị quyết số 254/2025/QH15 có hiệu lực thi hành

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 thuộc các trường hợp quy định tại Điều 6 Nghị định này từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến trước ngày 01 tháng 01 năm 2026 theo quy định tại khoản 10 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15:

...

d) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp đủ tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì được đề nghị cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này; cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất và thông báo cho người sử dụng đất. 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 và pháp luật khác có liên quan.”

Căn cứ các quy định nêu trên và theo trình bày của Thuế cơ sở 4, Thuế tỉnh Ninh Bình có ý kiến như sau:

Trường hợp từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến trước ngày 01/01/2026 mà cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở từ đất trồng cây lâu năm, cá nhân đã nộp đủ tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế, đồng thời nộp văn bản đề nghị tính lại tiền sử dụng đất theo quy định thì Thuế cơ sở 4 thực hiện đối chiếu hồ sơ của người nộp thuế, đồng thời kiểm tra hạn mức đất tại Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số LTB2511705-TK0000344/TB-CCT ngày 07/01/2025 để tính lại tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 nêu trên. Giá đất ở và giá đất nông nghiệp để tính tiền sử dụng đất ở, tiền sử dụng đất nông nghiệp là giá đất trên bảng giá đất **tại thời điểm có quyết định của cơ quan nhà nước cho thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất**. Việc tính tiền sử dụng đất theo quy định nêu trên phải đảm bảo nguyên tắc chỉ 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.

Đề nghị Thuế cơ sở 4 căn cứ tình hình thực tế của người sử dụng đất và đối chiếu các quy định của pháp luật đã trích dẫn để đảm bảo thực hiện đúng.

Thuế tỉnh Ninh Bình trả lời đề Thuế cơ sở 4 được biết và thực hiện 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Trưởng Thuế tỉnh (để báo cáo);
- PTT tỉnh: Nguyễn Quang Hệ;
- Website Thuế tỉnh;
- Lưu: VT, CNTK.



Nguyễn Quang Hệ