



CỤC THUẾ
THUẾ THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

THƯ NGỎ GỬI NGƯỜI NỘP THUẾ

**Về việc thực hiện ghi nợ tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân
khi được giao đất tái định cư**

Kính gửi: Quý hộ gia đình, cá nhân thuộc diện giao đất tái định cư
trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Căn cứ Điều 111 của Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ các quy định về hồ sơ, trình tự thủ tục thu tiền sử dụng đất tại Điều 22 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP của Chính phủ;

Căn cứ khoản 11, Điều 18 Nghị định 101/2024/NĐ-CP quy định về ghi nợ tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3, Điều 3 Nghị định 226/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Điều 26 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 7 Điều 11 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 15/05/2026 của Chính phủ.

Căn cứ các quy định trên, Cơ quan Thuế xin gửi tới Quý hộ gia đình, cá nhân các nội dung hướng dẫn cụ thể về chính sách và thủ tục ghi nợ, xóa ghi nợ tiền sử dụng đất khi được giao đất tái định cư như sau:

1. Đối tượng và điều kiện được ghi nợ tiền sử dụng đất:

Hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất mà có số tiền được bồi thường về đất nhỏ hơn tiền sử dụng đất phải nộp khi được giao đất tái định cư, nếu có nhu cầu ghi nợ tiền sử dụng đất và có văn bản cam kết thực hiện bàn giao mặt bằng theo đúng tiến độ quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì thuộc đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất.

2. Giá đất, mức tiền và thời hạn ghi nợ

- Giá đất để tính ghi nợ tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư là giá đất tính theo Bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 5 của Nghị quyết số 254/2025/QH15 hoặc giá đất trong Bảng giá đất đối với trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 7 của Nghị quyết số 254/2025/QH15. Giá đất được xác định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Mức tiền sử dụng đất ghi nợ: đối với hộ gia đình, cá nhân được xác định bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất phải nộp khi được giao đất tái định cư trừ (-) giá trị được bồi thường về đất. Trường hợp thuộc đối tượng được hỗ trợ tái định cư, nếu số tiền sử dụng đất phải nộp lớn hơn giá trị suất tái định cư tối thiểu thì được ghi nợ số tiền sử dụng đất lớn hơn phải nộp đó.

- Thời hạn nợ tiền sử dụng đất được tính cho đến khi người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

3. Quyền và nghĩa vụ của người ghi nợ

Hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất phải nộp đủ số tiền sử dụng đất còn nợ trước khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất bao gồm: chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Trường hợp tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người nhận tặng cho thuộc hộ nghèo, hộ cận nghèo và người nhận thừa kế được tiếp tục ghi nợ. Việc xác định hộ nghèo, cận nghèo theo quy định của pháp luật có liên quan.

4. Một số lưu ý trong quá trình thực hiện

- Hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ đề nghị ghi nợ đồng thời với hồ sơ đăng ký đất đai lần đầu qua Công dịch vụ công Quốc gia hoặc tại Trung tâm phục vụ hành chính công.

Hồ sơ kèm theo bao gồm:

1. Đơn đề nghị ghi nợ tiền sử dụng đất kèm theo Văn bản cam kết bàn giao mặt bằng đúng tiến độ;
2. Quyết định giao đất tái định cư (Bản sao);
3. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt (Bản sao).

Để được xóa ghi nợ tiền sử dụng đất, hộ gia đình cá nhân nộp hồ sơ xóa ghi nợ tiền sử dụng đất qua Công dịch vụ công Quốc gia hoặc tại Trung tâm phục vụ hành chính công.

- Sau khi hoàn thành thanh toán nợ tiền sử dụng đất, hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ bản gốc (gồm: Giấy chứng nhận, chứng từ nộp tiền sử dụng đất hoặc xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất) tại Trung tâm phục vụ hành chính công để luân chuyển hồ sơ sang Cơ quan quản lý đất đai rà soát, thực hiện xóa ghi nợ tiền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận và trả lại cho hộ gia đình, cá nhân.

Trân trọng cảm ơn!

THUẾ THÀNH PHỐ HÀ NỘI