

UBND TỈNH PHÚ THỌ
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: 5036/SNN&MT-QLĐĐ
V/v hướng dẫn thực hiện việc miễn, giảm tiền
sử dụng đất theo quy định tại Điều 10 Nghị quyết
số 254/2025/QH15 của Quốc hội ngày 11/12/2025

Phú Thọ, ngày 21 tháng 5 năm 2026

Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Tường

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Phan Trọng Tấn tại Công văn số 8013/UBND-NN3 ngày 11/5/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc hướng dẫn xác định đối tượng được áp dụng tính tiền sử dụng đất theo điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

Sau khi nghiên cứu nội dung đề nghị hướng dẫn nêu trên, Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Nội dung đề nghị hướng dẫn

Tại Công văn số 8013/UBND-NN3 ngày 11/5/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc hướng dẫn xác định đối tượng được áp dụng tính tiền sử dụng đất theo điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Phan Trọng Tấn chỉ đạo như sau: Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường nghiên cứu, giải quyết đề nghị của Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Tường tại Công văn số 1162/UBND-KT ngày 28/4/2026, đồng thời gửi Ủy ban nhân dân các xã, phường trên địa bàn tỉnh.

Theo chỉ đạo của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Phan Trọng Tấn, Sở Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Tường và đồng thời đề nghị Ủy ban nhân dân các xã, phường trên địa bàn tỉnh nghiên cứu, tiếp thu để thực hiện thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho người sử dụng đất trên địa bàn các xã, phường trong tỉnh.

1.1. Đối với nội dung “1.Trường hợp thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền với đất nhưng người sử dụng tách ra để chuyển quyền sử dụng đất thì người chủ sử dụng diện tích còn lại của thửa đất gốc và người nhận chuyển quyền một phần diện tích của thửa đất gốc có được áp dụng tính tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Nghị định 254/2025/QH15 hay không?”

* Ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định:

“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:

...

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).

... ”.

- Đối chiếu với quy định nêu trên cho thấy, khi một thửa đất gốc có nguồn gốc vườn, ao gắn liền với đất ở thực hiện tách thửa để chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng đất thì:

+ Đối với diện tích còn lại của thửa đất gốc: Người sử dụng đất tiếp tục được áp dụng cơ chế tính tiền sử dụng đất trong hạn mức đất ở theo quy định.

+ Đối với diện tích đã tách ra (chuyển quyền): Người nhận chuyển quyền được kế thừa toàn bộ quyền lợi về nguồn gốc đất của thửa đất gốc. Do đó, cơ quan chức năng thực hiện tính tiền sử dụng đất dựa trên nguồn gốc vườn, ao ban đầu, không áp dụng mức thu như đối với đất nông nghiệp độc lập (đất trồng cây hàng năm, lâu năm không gắn liền đất ở).

1.2. Đối với nội dung đề nghị hướng dẫn các trường hợp được hưởng chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội

* Ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Đối chiếu quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội cho thấy, có **03 trường hợp** được miễn, giảm tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất:

+ Trường hợp thứ nhất: 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.

+ Trường hợp thứ hai: Trường hợp 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 sang đất ở (Người sử dụng đất đối với diện tích còn lại của thửa đất gốc và người sử dụng đất do nhận chuyển quyền đều được áp dụng chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất nêu trên).

+ Trường hợp thứ ba: Trường hợp chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền đất ở nhưng do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01/7/2014 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng thì khi chuyển mục đích sử dụng đất được áp dụng chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất nêu trên (đây là trường hợp các thửa đất bị chia tách trên bản đồ địa chính trước ngày 01/07/2014 do yếu tố kỹ thuật của đơn vị đo đạc. Việc chia tách này không làm mất đi nguồn gốc thửa đất là đất “vườn, ao gắn liền với đất ở”).

- Đối với trường hợp chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền đất ở nhưng do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01/7/2014 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng thì khi thẩm định hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất đối với các thửa đất được tách ra này, Ủy ban nhân dân xã **phải xác định rõ mốc thời gian bị chia tách trên bản đồ địa chính**: nếu bị chia tách trước ngày 01/7/2014 thì được hưởng chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội; trường hợp chia tách sau ngày 01/7/2014 thì không được hưởng chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất nêu trên.

1.3. Đối với nội dung “Trường hợp chủ sử dụng đất có đơn đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm sang đất ở đã được UBND xã ban hành Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, tuy nhiên do đơn giá vị trí thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng đất quá cao, chủ sử dụng đất không có khả năng kinh tế để thực hiện, vậy chủ sử dụng đất xin rút hồ sơ và xin hủy quyết định cho phép chuyển mục đích thì trình tự thủ tục thực hiện như thế nào?”

* Ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường:

Nội dung tương tự này đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn Ủy ban nhân dân phường Việt Trì tại Công văn số 4156/SNN&MT-QLĐĐ ngày 04/5/2026, về việc cho ý kiến đối với nội dung UBND phường Việt Trì đề nghị hướng dẫn việc cho phép công dân rút hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất. Sở

Nông nghiệp và Môi trường đề nghị Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Tường tham khảo, nghiên cứu nội dung Công văn số 4156/SNN&MT-QLĐĐ ngày 04/5/2026 để thực hiện theo quy định.

(Sao gửi kèm theo Công văn số 4156/SNN&MT-QLĐĐ ngày 04/5/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường)

Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến đề Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Tường nghiên cứu, triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND các xã, phường;
- Giám đốc Sở;
- Các PGĐ Sở;
- Văn phòng Sở;
- Chi cục QLĐĐ;
- Phòng Kế hoạch tài chính;
- Lưu: VT, QLĐĐ (Dùng).

