

BỘ TÀI CHÍNH**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**Số: ~~13782~~ /BTC-QLCS

Hà Nội, ngày 8 tháng 9 năm 2025

V/v thẩm định dự thảo Nghị quyết của Chính phủ tháo gỡ, xử lý vướng mắc liên quan đến tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở.

Kính gửi: Bộ Tư pháp.

Ngày 05/9/2025, Bộ Tài chính có Công văn số 13782/BTC-QLCS gửi Bộ Tư pháp về đề nghị thẩm định Nghị quyết của Chính phủ tháo gỡ, xử lý vướng mắc liên quan đến tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở.

Nay, thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính tại cuộc họp Thường trực Chính phủ ngày 06/9/2025 tại Trụ sở Chính phủ về dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất; Bộ Tài chính hoàn thiện lại hồ sơ dự thảo Nghị quyết theo hướng quy định như sau:

Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm 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 hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định mức thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp này như sau:

(i) Đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở tại địa phương thì mức thu tối thiểu là 30% tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở được tính theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

(ii) Đối với diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở tại địa phương: mức thu tối thiểu là 50% tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở được tính theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhưng tối đa không quá 500 m²¹; đối với diện tích đất vượt hạn mức giao

¹ Theo rà soát thì hiện nay các tỉnh trên cả nước quy định hạn mức giao đất ở khác nhau tùy thuộc và các xã đồng bằng hay trung du, miền núi; dao động từ khoảng 100-500 m² (Ví dụ Thừa Thiên Huế thì hạn mức này tại các xã trung du, miền núi không quá 500m² theo quy định tại Quyết định số 60/2024/QĐ-UBND). Vì vậy, tại dự thảo

đất ở tại địa phương quá 500 m² thì mức thu là 100% tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở được tính theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Mỗi hộ gia đình, cá nhân chỉ được hưởng mức thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị quyết này một lần; lần chuyển mục đích sau phải nộp 100% tiền sử dụng đất.

Trên cơ sở đó, Bộ Tài chính xin gửi hồ sơ Nghị quyết (thay thế hồ sơ gửi kèm theo Công văn số 13782/BTC-QLCS ngày 05/9/2025 nêu trên). Đề nghị Bộ Tư pháp có ý kiến thẩm định và gửi Bộ Tài chính để tổng hợp, báo cáo Chính phủ xem xét, ban hành.

Hồ sơ gồm:

- (1) Dự thảo Tờ trình;
- (2) dự thảo Nghị quyết;
- (3) Bản so sánh quy định của dự thảo Nghị quyết với các quy định hiện hành;
- (4) Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý của các Bộ, ngành, địa phương.

Mong nhận được sự quan tâm, phối hợp của Quý Bộ./. *u*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Nguyễn Văn Thắng (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Lưu: VT, QLCS *(b) a*

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Bùi Văn Khăng

Nghị quyết lấy mức diện tích 500m² (tương đương hạn mức giao đất ở tối đa) để ưu đãi; việc này nhằm đạt mục tiêu ưu đãi cho người dân có đất để xây dựng nhà ở trong mức diện tích nhất định; đồng thời hạn chế việc lợi dụng để hưởng ưu đãi của Nhà nước thông qua việc mua gom đất nông nghiệp với diện tích lớn để chuyển mục đích sau đó chuyển nhượng.



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

Hà Nội, ngày tháng 9 năm 2025

TỜ TRÌNH

Về việc ban hành Nghị quyết của Chính phủ về việc tháo gỡ, xử lý vướng mắc liên quan đến tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở

Kính gửi: Chính phủ.

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ năm 2025, Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025; Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước; Nghị quyết số 206/2025/QH15 ngày 24/6/2025 của Quốc hội về cơ chế xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật; thực hiện chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà tại cuộc họp ngày 5/8/2025 tại Văn phòng Chính phủ về dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định; căn cứ ý kiến của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà đồng ý với đề xuất xây dựng Nghị quyết theo hình thức rút gọn của Bộ Tài chính (tại Công văn số 8103/VPCP-NN ngày 29/8/2025 của Văn phòng Chính phủ), Bộ Tài chính trình Chính phủ dự thảo Nghị quyết của Chính phủ về việc tháo gỡ, xử lý vướng mắc liên quan đến tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Căn cứ chính trị, pháp lý

- Kết luận số 137-KL/TW ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Bộ Chính trị, Ban Bí thư, Nghị quyết số 60-NQ/TW ngày 12 tháng 4 năm 2025 Hội nghị lần thứ 11 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về đề án sắp xếp, tổ chức lại đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp.

- Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025 của Bộ Chính trị về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới.

- Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2025 Hội nghị lần thứ năm Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về “tiếp tục đổi mới, hoàn

thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”;

- Nghị quyết số 69-NQ/TW ngày 19/7/2025 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về một số vấn đề mới đặt ra từ thực tiễn thực hiện Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16-6-2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao.

- Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19/02/2025, tại điểm a khoản 2 Điều 14 quy định:

“2. Chính phủ ban hành nghị quyết để quy định:

a) Giải quyết các vấn đề cấp bách, quan trọng phát sinh từ thực tiễn và để áp dụng trong một thời gian nhất định, phạm vi cụ thể thuộc thẩm quyền của Chính phủ”.

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 được Quốc hội khóa XV thông qua và có hiệu lực từ ngày 16/6/2025 quy định chuyển tiếp tại điểm a khoản 9 Điều 54: *“Trường hợp cần giải quyết các vấn đề phát sinh khi tổ chức chính quyền địa phương cấp tỉnh và cấp xã theo quy định của Luật này thì thực hiện như sau: a) Chính phủ xem xét, ban hành văn bản giải quyết hoặc ủy quyền ban hành văn bản giải quyết các vấn đề phát sinh thuộc thẩm quyền của Quốc hội, định kỳ hằng quý báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội và báo cáo Quốc hội tại kỳ họp gần nhất”.*

- Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước quy định tại khoản 1 Điều 13: *“Chính phủ xem xét, ban hành văn bản giải quyết hoặc ủy quyền ban hành văn bản giải quyết các vấn đề phát sinh thuộc thẩm quyền của Quốc hội khi sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, định kỳ hằng quý báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội và báo cáo Quốc hội tại kỳ họp gần nhất”.*

- Nghị quyết số 206/2025/QH15 ngày 24/6/2025 của Quốc hội về cơ chế xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật, cụ thể:

+ Tại khoản 2 Điều 2 quy định định tiêu chí xác định khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật:

“2. Quy định của văn bản quy phạm pháp luật không rõ ràng, có nhiều cách hiểu khác nhau, không hợp lý, không khả thi, gây khó khăn trong áp dụng, thực hiện pháp luật”

+ Tại điểm c khoản 1 và khoản 3 Điều 4 quy định phương án xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật:

“1. Khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật được xử lý theo các phương án sau đây:

c) Ban hành nghị quyết của Chính phủ, nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này trong thời gian luật, nghị quyết của Quốc hội chưa được sửa đổi, bổ sung, thay thế theo phương án quy định tại điểm b khoản này.

3. Trong thời gian luật, nghị quyết của Quốc hội chưa được sửa đổi, bổ sung theo khoản 2 Điều này, để kịp thời xử lý khó khăn, vướng mắc, Chính phủ được ban hành nghị quyết quy phạm pháp luật để điều chỉnh một số quy định có liên quan tại luật, nghị quyết của Quốc hội do Chính phủ trình, báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Quốc hội tại phiên họp, kỳ họp gần nhất”.

2. Cơ sở thực tiễn

- Ngày 18/01/2024, Quốc hội ban hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/8/2024¹; trong đó, tại khoản 1 Điều 156 Luật Đất đai năm 2024 quy định: Khi chuyển mục đích sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê bằng 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.

- Triển khai Luật Đất đai năm 2024, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, trong đó tại Điều 8 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân theo nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều 156 Luật Đất đai năm 2024 nêu trên; theo đó, hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở thì tính tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất theo giá đất ở trừ tiền sử dụng đất theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Tuy nhiên, thời gian qua, Bộ Tài chính nhận được ý kiến, kiến nghị, đề xuất của các địa phương, thông tin phản ánh của báo chí về việc do giá đất trên Bảng giá đất tại một số địa phương xác định theo Luật Đất đai năm 2024 cao đột biến so với Bảng giá đất cũ (theo Luật Đất đai năm 2013, trong đó giá đất ở tăng cao nhiều lần so với giá đất nông nghiệp) nên khi được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở, hộ gia đình, cá nhân phải đóng tiền sử dụng đất cao nhiều lần so với trước đây và có đề xuất về điều chỉnh mức thu tiền sử dụng đất trong trường hợp này để giảm gánh vác tài chính cho người dân.

Trong quá trình xây dựng dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất, để có số liệu cụ thể quy định sửa

¹ Theo Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15.

đổi nội dung tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở, ngay sau khi nhận được phản ánh vướng mắc, Bộ Tài chính đã có Công văn số 9123/BTC-QLCS ngày 24/6/2025 đề nghị UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương báo cáo nhanh tình hình thực hiện việc tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân. Bộ Tài chính đã tổng hợp ý kiến báo cáo của các địa phương theo Phụ lục (đính kèm). Theo đó thì, 22/37 địa phương (theo địa giới hành chính cũ) không vướng mắc về nội dung này; 15/37 địa phương báo cáo có vướng mắc và đề xuất phương án xử lý, trong đó có đề nghị giảm tiền sử dụng đất².

Tiếp thu ý kiến, kiến nghị, đề xuất, phản ánh nêu trên, Bộ Tài chính đã đề xuất các phương án giải quyết vướng mắc nêu trên trong phạm vi sửa đổi, bổ sung Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (báo cáo Lãnh đạo Chính phủ tại cuộc họp ngày 05/8/2025 tại Văn phòng Chính phủ). Tuy nhiên, tại Báo cáo thẩm định số 338/BCTĐ-BTP ngày 31/7/2025 về dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, Bộ Tư pháp có ý kiến: *“Trường hợp thực sự cần thiết và hợp lý, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu... đề xuất ban hành Nghị quyết của Chính phủ theo cơ chế của Nghị quyết số 206/2025/NQ-QH15 ngày 24/6/2025 của Quốc hội về cơ chế đặc biệt xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định pháp luật.”*

Trên cơ sở đó, Bộ Tài chính đã tổng hợp và có Tờ trình số 493/TTr-BTC ngày 14/8/2025 đề xuất xây dựng Nghị quyết về việc tháo gỡ, xử lý vướng mắc liên quan đến tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở theo hình thức rút gọn và đã được Phó Thủ tướng Chính phủ đồng ý tại Công văn số 8103/VPCP-NN ngày 29/8/2025 của Văn phòng Chính phủ với nội dung: *“Đồng ý với đề xuất của Bộ Tài chính tại công văn nêu trên. Bộ Tài chính khẩn trương hoàn thiện hồ sơ trình Chính phủ đảm bảo tuân thủ theo Nghị quyết số 206/2025/QH15 của Quốc hội để sớm tháo gỡ xử lý vướng mắc cho người dân khi thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất.”*

Vì vậy, việc Chính phủ ban hành Nghị quyết về tháo gỡ, xử lý vướng mắc liên quan đến tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở là có căn cứ chính trị, pháp lý và căn cứ thực tiễn vướng mắc trong quá trình triển khai quy định tại Luật Đất đai năm 2024, phù hợp với tinh thần của Quốc hội khóa XV đã ban hành Nghị quyết 206/2025/QH15 về cơ chế xử lý khó khăn vướng mắc do quy định của pháp luật. Đây là vấn đề cấp bách, quan trọng ở địa phương, liên quan trực tiếp đến an sinh xã hội và nhu cầu đất ở của người dân, cần thiết phải sớm có chính sách tháo gỡ vướng mắc trước khi Luật Đất đai năm 2024 được Quốc hội sửa đổi và có hiệu lực thi hành.

² Các tỉnh: Hà Tĩnh, Lâm Đồng, Hưng Yên, Bến Tre, Đắc Lắc, Nam Định, Nghệ An, Hải Dương, Vĩnh Phúc, Sơn La, Phú Thọ, Cà Mau, Vĩnh Long, Quảng Nam, Thành phố Cần Thơ.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích

Quy định về việc tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở để tháo gỡ vướng mắc trong thực tế phát sinh quy định về chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

2. Quan điểm

- Mức thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định theo khung tỷ lệ thu (có phân biệt đối với diện tích đất trong và ngoài hạn mức giao đất ở tại địa phương) do Chính phủ quy định.

- Hạn mức giao đất để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất được tính tại thời điểm quyết định chuyển mục đích sử dụng đất. Việc xác định diện tích đất trong hạn mức phải đảm bảo nguyên tắc mỗi hộ gia đình (bao gồm cả hộ gia đình hình thành do tách hộ theo quy định của pháp luật), cá nhân chỉ được xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở một lần.

- Kế thừa các quy định về chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở theo nguyên tắc kế thừa quy định tại pháp luật đất đai năm 2013, năm 2024 và giải quyết được vướng mắc phát sinh trên thực tế.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG VĂN BẢN

Thực hiện Nghị quyết số 206/2025/QH15; Bộ Tài chính đã chủ động xây dựng dự thảo Tờ trình, dự thảo Nghị quyết của Chính phủ về việc tháo gỡ, xử lý vướng mắc liên quan đến tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở.

Trong quá trình xây dựng dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất, để có số liệu cụ thể quy định sửa đổi nội dung tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở, ngay sau khi nhận được phản ánh vướng mắc, ngay sau khi nhận được phản ánh vướng mắc, kiến nghị của một số địa phương, báo chí, Bộ Tài chính đã có Công văn số 9123/BTC-QLCS ngày 24/6/2025 đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương báo cáo nhanh tình hình thực hiện việc tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân. Bộ Tài chính đã tổng hợp ý kiến báo cáo của các địa phương theo Phụ lục (đính kèm).

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Lãnh đạo Chính phủ tại cuộc họp ngày 05/8/2025 tại Văn phòng Chính phủ và ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp (điểm

1.1 mục III Công văn số 338 /BCTĐ-BTP ngày 31/7/2025 của Bộ Tư pháp Báo cáo thẩm định dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất); Bộ Tài chính đã: (i) dự thảo và trình Thủ tướng Chính phủ Về việc đề nghị xây dựng Nghị quyết của Chính phủ về việc tháo gỡ, xử lý vướng mắc liên quan đến tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở theo trình tự rút gọn³ và đã được Lãnh đạo Chính phủ đồng ý tại văn bản số 8103/VPCP-NN ngày 29/8/2025 của Văn phòng Chính phủ; (ii) xây dựng dự thảo hồ sơ Nghị quyết của Chính phủ về việc tháo gỡ, xử lý vướng mắc liên quan đến tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở.

Thực hiện quy trình xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật về xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật quy định tại Điều 5 Nghị quyết 206/2025/QH15, Bộ Tài chính đã lấy ý kiến các Bộ, ngành, địa phương, thực hiện đăng tải hồ sơ thẩm định dự thảo Nghị quyết trên Cổng Thông tin điện tử của Bộ Tài chính, Cổng Pháp luật quốc gia để lấy ý kiến, hoàn thiện dự thảo Nghị quyết trước khi gửi Bộ Tư pháp để tổ chức thẩm định.

- Trên cơ sở giải trình, tiếp thu ý kiến tham gia của các Bộ, ngành, địa phương, Bộ Tài chính đã hoàn thiện hồ sơ dự thảo Nghị quyết và ngày 05/9/2025, Bộ Tài chính đã gửi Bộ Tư pháp hồ sơ dự thảo Nghị quyết để thẩm định tại Công văn số 13763/BTC-QLCS ngày 05/9/2025 và Công văn số/BTC-QLCS ngày/9/2025. Bộ Tư pháp đã thành lập Hội đồng thẩm định độc lập thẩm định và có Báo cáo thẩm định số...../BCTĐ-BTP ngày/8/2025. Bộ Tài chính đã tiếp thu, giải trình, hoàn thiện hồ sơ dự thảo Nghị quyết để trình Chính phủ theo tại Tờ trình số/TTr-BTC ngày/8/2025.

- Văn phòng Chính phủ đã thực hiện lấy ý kiến Thành viên Chính phủ và có Văn bản số/VPCP-NN ngày/8/2025, Văn bản số/VPCP-NN ngày/8/2025 chuyển ý kiến Thành viên Chính phủ đến Bộ Tài chính để tiếp thu, giải trình, hoàn thiện dự thảo Nghị quyết, báo cáo Thủ tướng Chính phủ theo quy định. Bộ Tài chính đã nhận được/24 ý kiến Thành viên Chính phủ, gồm Thành viên Chính phủ đồng ý với toàn văn dự thảo Nghị quyết;Thành viên Chính phủ không biểu quyết;.... Thành viên Chính phủ không đồng ý với toàn văn dự thảo Nghị quyết, Bộ Tài chính đã nghiên cứu, tiếp thu, giải trình tại Báo cáo số/BC-BTC ngày/8/2025.

- Hồ sơ dự thảo văn bản Nghị quyết đã được Bộ Tài chính nghiên cứu, tiếp thu, giải trình, hoàn thiện theo ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp, ý kiến của các Thành viên Chính phủ và có Tờ trình số/TTr-BTC ngày/8/2025 trình Chính phủ xem xét, ban hành.

³ Tờ trình Thủ tướng Chính phủ số 493/TTr-BTC ngày 14/8/2025 của Bộ Tài chính về việc đề nghị xây dựng Nghị quyết của Chính phủ tháo gỡ, xử lý vướng mắc liên quan đến tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở.

IV. NỘI DUNG CHÍNH SÁCH

1. Nội dung cơ bản của Nghị quyết

Kế thừa quy định tại pháp luật về thu tiền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2013, 2014 (tại khoản 1 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP⁴ ngày 03/12/2004, điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ) quy định: *Chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở theo quy định tại Khoản 6 Điều 103 Luật Đất đai sang làm đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền nhà ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*; đồng thời, để đảm bảo xử lý được vướng mắc trên thực tế xảy ra ở một số địa phương có điều chỉnh Bảng giá đất tăng cao so với Bảng giá đất trước đây, tại dự thảo Nghị quyết quy định như sau:

Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm 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 hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định mức thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp này theo mức thu cao nhất và thấp nhất⁵ (tính theo diện tích đất trong và ngoài hạn mức giao đất ở tại địa phương) do Chính phủ cân đối và quy định tại dự thảo Nghị quyết theo nguyên tắc kế thừa quy định tại pháp luật đất đai năm 2013, năm 2024 và giải quyết được vướng mắc phát sinh trên thực tế; mỗi hộ gia đình cá nhân chỉ được hưởng mức thu tiền sử dụng đất tại Nghị quyết này một lần; lần chuyển mục đích sau phải nộp 100% tiền sử dụng đất.

Ngoài ra dự thảo Nghị quyết quy định xử lý chuyển tiếp về tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp đã có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất từ ngày 01/8/2024 đến trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành.

2. Hình thức văn bản: Nghị quyết quy phạm pháp luật của Chính phủ.

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19/02/2025 (điểm a khoản 2 Điều 14); Luật Tổ chức chính quyền địa

⁴ Được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 17/2006/NĐ-CP quy định: *Đối với hộ gia đình, cá nhân chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp*.

⁵ Đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở thì tiền sử dụng đất không thấp hơn 30% tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở được tính theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; đối với diện tích ngoài hạn mức giao đất ở thì không thấp hơn 50% nhưng tối đa không quá 500 m²; đối với diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở tại địa phương quá 500 m² thì mức thu là 100% tiền sử dụng.

phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025 (điểm a khoản 9 Điều 54); Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước (khoản 1 Điều 13); Nghị quyết số 206/2025/QH15 ngày 24/6/2025 của Quốc hội về cơ chế xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật (khoản 3 Điều 4).

3. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày ký ban hành đến hết ngày 28 tháng 02 năm 2027.⁶

Nghị quyết này đề xuất chỉ áp dụng có thời hạn, để xử lý vấn đề cấp bách phát sinh từ thực tiễn theo đúng định hướng lãnh đạo, chỉ đạo của Đảng, Quốc hội, Chính phủ.

V. THỜI GIAN DỰ KIẾN TRÌNH THÔNG QUA NGHỊ QUYẾT:

Nghị quyết dự kiến được trình thông qua trong năm 2025 và có hiệu lực kể từ ngày ký để đảm bảo kịp thời xử lý vướng mắc khi Luật Đất đai sửa đổi chưa có hiệu lực thi hành.

VI. VẤN ĐỀ CẦN XIN Ý KIẾN CHÍNH PHỦ

Căn cứ quy định pháp luật về xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật, để kịp thời xử lý khó khăn, vướng mắc liên quan đến việc tính tiền sử dụng đất đối với đối tượng là hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở phát sinh trong thực tế sau khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành theo cơ chế tại Nghị quyết số 206/2025/QH15 ngày 24/6/2025 của Quốc hội về cơ chế đặc biệt xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật, Bộ Tài chính xin ý kiến Chính phủ nội các dung sau:

1. Về phạm vi điều chỉnh (Điều 1 dự thảo): Chỉ quy định phạm vi điều chỉnh đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm 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 hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở theo quy định tại Điều 156 Luật Đất đai năm 2024; không điều chỉnh đối với các trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích từ đất nông nghiệp khác (đất nông nghiệp thuần túy) sang đất ở.

2. Về mức thu tiền sử dụng đất (Điều 2 dự thảo): Quy định như Điều 2 dự thảo Nghị định theo hướng chỉ quy định mức thu tối thiểu và giao địa phương quy định cụ thể.

⁶ Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà đã đồng ý đề xuất của Bộ Tài chính ban hành Nghị quyết theo hình rút gọn.

3. Về xử lý chuyển tiếp (Điều 3 dự thảo): quy định xử lý chuyển tiếp về tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp đã có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất từ ngày 01/8/2024 đến trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành như dự thảo Nghị quyết; không quy định xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp có quyết định cho phép chuyển mục đích tại thời điểm Nghị định số 45/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành vì trường hợp đó đã có quy định tính tiền sử dụng đất cụ thể tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; hơn nữa, dự thảo Nghị quyết này chỉ xử lý vướng mắc phát sinh theo quy định tại Điều 156 Luật Đất đai năm 2024 và hướng dẫn tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

VII. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Bố cục dự thảo Nghị quyết

Dự thảo Nghị quyết bao gồm 03 Điều, cụ thể như sau:

- Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.
- Điều 2. Tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở.
- Điều 3. Điều khoản chuyển tiếp.
- Điều 4. Hiệu lực thi hành.

2. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết

- Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy định về việc tháo gỡ, xử lý vướng mắc liên quan đến tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm 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 hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở theo quy định tại Điều 156 Luật Đất đai năm 2024.

- Điều 2. Tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở

Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm 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 hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định mức thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp này theo nguyên tắc như sau:

(i) Đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở tại địa phương thì mức thu tối thiểu là 30% tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở được tính theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

(ii) Đối với diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở tại địa phương: mức thu tối thiểu là 50% tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở được tính theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhưng tối đa không quá 500 m²⁷; đối với diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở tại địa phương quá 500 m² thì mức thu là 100% tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở được tính theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Mức thu nêu trên chỉ được tính một lần cho một hộ gia đình, cá nhân; lần chuyển mục đích sau thu tiền sử dụng đất tính theo quy định tại Nghị định của Chính phủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Mức thu cụ thể đối với trường hợp tại khoản 1 Điều này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định. Trong đó, hạn mức giao đất để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất được tính tại thời điểm quyết định chuyển mục đích sử dụng đất. Việc xác định diện tích đất trong hạn mức phải đảm bảo nguyên tắc mỗi hộ gia đình (bao gồm cả hộ gia đình hình thành do tách hộ theo quy định của pháp luật), cá nhân chỉ được xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở một lần.

Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa đất cho mỗi hộ thì việc xác định diện tích trong hạn mức để tính thu tiền sử dụng đất được tính theo từng thửa đất khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và theo nguyên tắc mỗi hộ gia đình, cá nhân được tách thửa chỉ được xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở một lần và trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng chung 01 (một) thửa đất mà không thực hiện hoặc không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa đất thì việc xác định diện tích trong hạn mức giao đất ở được tính theo tiêu chuẩn xác định hạn mức của hộ gia đình hoặc cá nhân được cử là đại diện các đồng sở hữu làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

- Điều 3. Điều khoản chuyển tiếp

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 từ đất có nguồn gốc

⁷ Theo rà soát thì hiện nay các tỉnh trên cả nước quy định hạn mức giao đất ở khác nhau tùy thuộc và các xã đồng bằng hay trung du, miền núi; dao động từ khoảng 100-500 m² (ví dụ Thừa Thiên Huế thì hạn mức này tại các xã trung du, miền núi không quá 500m² theo quy định tại Quyết định số 60/2024/QĐ-UBND). Vì vậy, tại dự thảo Nghị quyết lấy mức diện tích 500m² (tương đương hạn mức giao đất ở tối đa) để ưu đãi; việc này nhằm đạt mục tiêu ưu đãi cho người dân có đất để xây dựng nhà ở trong mức diện tích nhất định; đồng thời hạn chế việc lợi dụng để hưởng ưu đãi của Nhà nước thông qua việc mua gom đất nông nghiệp với diện tích lớn để chuyển mục đích sau đó chuyển nhượng.

là đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm 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 hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì thực hiện như sau:

+ Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chưa nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì thực hiện tính lại khoản tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại Nghị quyết này và điều chỉnh Thông báo số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Hộ gia đình, cá nhân phải nộp khoản tiền chậm nộp tiền sử dụng đất (nếu có) theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

+ Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì không tính lại tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị quyết này.

- Điều 4. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày ký đến hết ngày 28 tháng 02 năm 2027.

VIII. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH NGHỊ QUYẾT VÀ THỜI GIAN TRÌNH BAN HÀNH

1. Dự kiến nguồn lực, điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Nghị quyết

Nghị quyết của Chính phủ về việc tháo gỡ, xử lý vướng mắc liên quan đến tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở là phù hợp với tinh thần của Quốc hội khóa XV đã ban hành Nghị quyết 206/2025/QH15 về cơ chế xử lý khó khăn vướng mắc do quy định của pháp luật. Chủ yếu tập trung vào bổ sung vào các nhóm chính sách đã có được quy định tại Luật Đất đai, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2025 của Chính phủ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, không tác động tiêu cực tới nguồn lực, điều kiện bảo đảm việc thi hành Nghị quyết, không làm phát sinh bất cập về khả năng cân đối ngân sách nhà nước.

2. Đánh giá tác động đến nguồn thu ngân sách nhà nước khi chính sách được ban hành

Theo pháp luật về thu tiền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2013 (tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP) đã quy định mức thu 50% đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều 2 dự thảo Nghị quyết (không phân biệt diện tích đất trong hay vượt hạn mức giao đất ở); nay quy định thu với mức như dự thảo Nghị quyết (không thấp hơn 30%-50% và giao địa phương quy định) trong bối cảnh giá đất trên Bảng giá đất theo Luật Đất đai năm 2024 cao hơn trước thì về cơ bản tổng số tiền sử dụng đất thu được đối với trường hợp

này không thay đổi nhiều so với pháp luật trước ngày 01/8/2024. Mức thu tiền sử dụng đất cụ thể sẽ phụ thuộc vào quy định của từng địa phương cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

3. Thời gian trình đề ban hành

Thời gian trình đề ban hành: trong tháng 9 năm 2025.

IX. VỀ TÍNH TƯƠNG THÍCH VỚI CÁC ĐIỀU ƯỚC QUỐC TẾ; BẢO ĐẢM YÊU CẦU VỀ QUỐC PHÒNG, AN NINH; ĐÁNH GIÁ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH; PHÂN QUYỀN, PHÂN CẤP; VIỆC BẢO ĐẢM BÌNH ĐẲNG GIỚI, CHÍNH SÁCH DÂN TỘC TRONG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

Về tính tương thích với các điều ước quốc tế có liên quan mà Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên: Dự thảo Nghị quyết liên quan đến tiền sử dụng đất là vấn đề nội bộ của Việt Nam, Việt Nam hiện nay không có cam kết quốc tế nào liên quan đến nội dung này. Nội dung dự thảo Nghị quyết không có nội dung trái cam kết quốc tế mà Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

Về yêu cầu bảo đảm yêu cầu về quốc phòng, an ninh: Nội dung dự thảo Nghị quyết không có nội dung không bảo đảm yêu cầu về quốc phòng, an ninh.

Về việc phân quyền, phân cấp: Dự thảo Nghị quyết không có quy định liên quan đến việc phân quyền, phân cấp.

Đối với yêu cầu bảo đảm bình đẳng giới, chính sách dân tộc: Dự thảo Nghị quyết không có nội dung quy định liên quan đến vấn đề giới và chính sách dân tộc; bảo đảm yêu cầu về bình đẳng giới, yêu cầu về chính sách dân tộc theo quy định.

X. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ

Nội dung đề xuất chính sách đã nêu trên là vấn đề phát sinh từ thực tiễn, cần thiết phải giải quyết sớm, Nghị quyết về tháo gỡ, xử lý vướng mắc liên quan đến tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở là có căn cứ chính trị, pháp lý và căn cứ thực tiễn để giải quyết vướng mắc trong quá trình triển khai quy định tại Luật Đất đai năm 2024 theo đúng tinh thần tại Nghị quyết số 206/2025/QH15 ngày 24/6/2025 của Quốc hội về cơ chế đặc biệt xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật.

Thời gian qua, Bộ Tài chính nhận được ý kiến phản ánh do giá đất trên Bảng giá đất tại một số địa phương xác định theo Luật Đất đai năm 2024 cao đột biến so với Bảng giá đất cũ (theo Luật Đất đai năm 2013, trong đó giá đất ở tăng quá cao so với giá đất nông nghiệp) nên khi được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở, hộ gia đình, cá nhân phải đóng tiền sử dụng đất cao nhiều lần so với trước đây. Có ý kiến đề xuất nên điều chỉnh mức thu tiền sử dụng đất trong trường hợp này để giảm nghĩa vụ tài chính cho người dân.

Tiếp thu ý kiến, kiến nghị, đề xuất, phản ánh nêu trên, Bộ Tài chính đã đề xuất các phương án giải quyết vướng mắc nêu trên trong phạm vi sửa đổi, bổ sung Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (báo cáo Lãnh đạo Chính phủ tại cuộc họp ngày 05/8/2025 tại Văn phòng Chính phủ). Tuy nhiên, tại Báo cáo thẩm định số 338/BCTĐ-BTP ngày 31/7/2025 về dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, Bộ Tư pháp có ý kiến: *“Trường hợp thực sự cần thiết và hợp lý, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu... đề xuất ban hành Nghị quyết của Chính phủ theo cơ chế của Nghị quyết số 206/2025/NQ-QH15 ngày 24/6/2025 của Quốc hội về cơ chế đặc biệt xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định pháp luật.”*

Tại khoản 1 Điều 156 Luật Đất đai năm 2024 không quy định được giảm mức thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở; vì vậy, trong thời gian Luật Đất đai năm 2024 chưa được sửa đổi, việc Chính phủ ban hành Nghị quyết về tháo gỡ, xử lý vướng mắc liên quan đến tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở là có căn cứ chính trị, pháp lý và căn cứ thực tiễn để giải quyết vướng mắc trong quá trình triển khai quy định tại Luật Đất đai năm 2024 theo đúng tinh thần tại Nghị quyết số 206/2025/QH15 ngày 24/6/2025 của Quốc hội về cơ chế đặc biệt xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật.

Từ những lý do nêu trên, Hồ sơ dự thảo Nghị quyết đã được Bộ Tài chính thực hiện theo đúng quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Bộ Tài chính kiến nghị Chính phủ xem xét, thông qua và ban hành Nghị quyết.

Bộ Tài chính kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

(Xin gửi kèm theo Tờ trình này dự thảo Nghị quyết của Chính phủ về việc tháo gỡ, xử lý vướng mắc liên quan đến tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở)

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TTgCP Trần Hồng Hà (để b/c);
- Bộ trưởng Nguyễn Văn Thắng (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Văn phòng Bộ;
- Vụ Pháp chế;
- Lưu: VT, QLCS. (06)

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Bùi Văn Khăng

CHÍNH PHỦ

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

Số: /2025/NQ-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

NGHỊ QUYẾT

Về việc tháo gỡ, xử lý vướng mắc liên quan đến tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ số 63/2025/QH15 ngày 18 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 206/2025/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về cơ chế xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính;

Chính phủ ban hành Nghị quyết về tháo gỡ, xử lý vướng mắc liên quan đến tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy định về việc tháo gỡ, xử lý vướng mắc liên quan đến tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm 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 hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở theo quy định tại Điều 156 Luật Đất đai năm 2004.

Điều 2. Tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở

1. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm 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 hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định mức thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp này theo nguyên tắc như sau:

a) Đối với diện tích đất chuyển mục đích sử dụng mà trong hạn mức giao đất ở tại địa phương thì mức thu tiền sử dụng đất không thấp hơn 30% tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở được tính theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

b) Đối với diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở tại địa phương: mức thu tối thiểu là 50% tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở được tính theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhưng tối đa không quá 500 m²; đối với diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở tại địa phương quá 500 m² thì mức thu là 100% tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở được tính theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Mức thu nêu trên chỉ được tính một lần cho một hộ gia đình, cá nhân; lần chuyển mục đích sau thu tiền sử dụng đất tính theo quy định tại Nghị định của Chính phủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Mức thu cụ thể đối với trường hợp tại khoản 1 Điều này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định. Trong đó, hạn mức giao đất để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất được tính tại thời điểm quyết định chuyển mục đích sử dụng đất. Việc xác định diện tích đất trong hạn mức phải đảm bảo nguyên tắc mỗi hộ gia đình (bao gồm cả hộ gia đình hình thành do tách hộ theo quy định của pháp luật), cá nhân chỉ được xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở một lần.

Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa đất cho mỗi hộ thì việc xác định diện tích trong hạn

mức để tính thu tiền sử dụng đất được tính theo từng thửa đất khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và theo nguyên tắc mỗi hộ gia đình, cá nhân được tách thửa chỉ được xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở một lần và trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng chung 01 (một) thửa đất mà không thực hiện hoặc không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa đất thì việc xác định diện tích trong hạn mức giao đất ở được tính theo tiêu chuẩn xác định hạn mức của hộ gia đình hoặc cá nhân được cử là đại diện các đồng sở hữu làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

Điều 3. Điều khoản chuyển tiếp

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 từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm 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 hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành được thực hiện như sau:

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chưa nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì thực hiện tính lại khoản tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại Nghị quyết này và điều chỉnh Thông báo số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Hộ gia đình, cá nhân phải nộp khoản tiền chậm nộp tiền sử dụng đất (nếu có) theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì không tính lại tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị quyết này.

Điều 4. Hiệu lực thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành đến hết ngày 28 tháng 02 năm 2027.

2. Trường hợp trong quá trình thực hiện các quy định tại Nghị quyết này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế tại các Luật, Nghị quyết do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành sau ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành và trước ngày Nghị quyết này hết hiệu lực thì thực hiện theo các văn bản thay thế.

3. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

4. Bộ Tài chính là cơ quan đầu mối giúp Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ tiếp nhận, tổng hợp, xử lý các vấn đề liên quan; chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành liên quan kịp thời hướng dẫn, giải đáp nhằm tháo gỡ vướng mắc, khó khăn trong quá trình thực hiện.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ CôngTTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, NN(2).

**TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG**





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

Hà Nội, ngày tháng 9 năm 2025

**BẢN SO SÁNH QUY ĐỊNH CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT
VỚI CÁC QUY ĐỊNH HIỆN HÀNH VÀ LÝ DO ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH**

**Đối với dự thảo Nghị quyết của Chính phủ Về việc tháo gỡ, xử lý vướng mắc liên quan đến tính tiền sử dụng đất đối với
hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở**

(kèm theo Văn bản số /BTC-QLCS ngày /9/2025 của Bộ Tài chính)

Luật Đất đai năm 2024	Dự thảo Nghị quyết gửi thẩm định	Thuyết minh lý do đề xuất chính sách cá biệt
Điều 156. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất	Điều 2. Tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở	
1. 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 này 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 một lần cho cả thời gian thuê bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích	1. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm 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 hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01	Trong thời gian qua, Bộ Tài chính nhận được ý kiến, kiến nghị, đề xuất của các địa phương, thông tin phản ánh của báo chí về việc do giá đất trên Bảng giá đất tại một số địa phương xác định theo Luật Đất đai năm 2024 cao đột biến so với Bảng giá đất cũ (theo Luật Đất đai năm 2013, trong đó giá đất ở tăng cao nhiều lần so với giá đất nông nghiệp) nên khi được Nhà nước cho

Luật Đất đai năm 2024	Dự thảo Nghị quyết gửi thẩm định	Thuyết minh lý do đề xuất chính sách cá biệt
<p>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;</p> <p>b) Nộp tiền thuê đất hằng năm theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất.</p>	<p>tháng 7 năm 2004 đã tự do đặc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định mức thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp này theo nguyên tắc như sau:</p> <p>a) Đối với diện tích đất chuyển mục đích sử dụng mà trong hạn mức giao đất ở tại địa phương thì mức thu tiền sử dụng đất không thấp hơn 30% tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở được tính theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.</p> <p>b) Đối với diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở tại địa phương: mức thu tối thiểu là 50% tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở được tính theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhưng tối đa không quá 500 m²; đối với diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở tại địa phương quá 500 m² thì mức thu là 100% tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở được tính theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.</p>	<p>phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở, hộ gia đình, cá nhân phải đóng tiền sử dụng đất cao nhiều lần so với trước đây và có đề xuất về điều chỉnh mức thu tiền sử dụng đất trong trường hợp này để giảm nghĩa vụ tài chính cho người dân.</p> <p>Tiếp thu ý kiến, kiến nghị, đề xuất, phản ánh nêu trên, Bộ Tài chính đã đề xuất các phương án giải quyết vướng mắc nêu trên trong phạm vi sửa đổi, bổ sung Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (báo cáo Lãnh đạo Chính phủ tại cuộc họp ngày 05/8/2025 tại Văn phòng Chính phủ). Tuy nhiên, tại Báo cáo thẩm định số 338/BCTĐ-BTP ngày 31/7/2025 về dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, Bộ Tư pháp có ý kiến: “<i>Trường hợp thực sự cần thiết và hợp lý, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu... đề xuất ban hành Nghị quyết của Chính phủ theo cơ chế của Nghị quyết số 206/2025/NQ-QH15 ngày 24/6/2025 của Quốc hội về cơ chế đặc biệt xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định pháp luật.</i>”</p> <p>Tại khoản 1 Điều 156 Luật Đất đai năm 2024 không quy định được giảm mức thu</p>

Luật Đất đai năm 2024	Dự thảo Nghị quyết gửi thẩm định	Thuyết minh lý do đề xuất chính sách cá biệt
	<p>Mức thu nêu trên chỉ được tính một lần cho một hộ gia đình, cá nhân; lần chuyển mục đích sau thu tiền sử dụng đất tính theo quy định tại Nghị định của Chính phủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.</p> <p>2. Mức thu cụ thể đối với trường hợp tại khoản 1 Điều này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định. Trong đó, hạn mức giao đất để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất được tính tại thời điểm quyết định chuyển mục đích sử dụng đất. Việc xác định diện tích đất trong hạn mức phải đảm bảo nguyên tắc mỗi hộ gia đình (bao gồm cả hộ gia đình hình thành do tách hộ theo quy định của pháp luật), cá nhân chỉ được xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở một lần.</p> <p>Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa đất cho mỗi hộ thì việc xác định diện tích trong hạn mức để tính thu tiền sử dụng đất được tính theo từng thửa đất khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và theo nguyên tắc mỗi hộ gia đình, cá nhân được tách thửa chỉ được xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở một lần và trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc</p>	<p>tiền sử dụng đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở; vì vậy, trong thời gian Luật Đất đai năm 2024 chưa được sửa đổi, việc Chính phủ ban hành Nghị quyết về tháo gỡ, xử lý vướng mắc liên quan đến tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở là có căn cứ chính trị, pháp lý và căn cứ thực tiễn để giải quyết vướng mắc trong quá trình triển khai quy định tại Luật Đất đai năm 2024 theo đúng tinh thần tại Nghị quyết số 206/2025/QH15 ngày 24/6/2025 của Quốc hội về cơ chế đặc biệt xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật.</p>

Luật Đất đai năm 2024	Dự thảo Nghị quyết gửi thẩm định	Thuyết minh lý do đề xuất chính sách cá biệt
	<p>Trung ương.</p> <p>Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng chung 01 (một) thửa đất mà không thực hiện hoặc không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa đất thì việc xác định diện tích trong hạn mức giao đất ở được tính theo tiêu chuẩn xác định hạn mức của hộ gia đình hoặc cá nhân được cử là đại diện các đồng sở hữu làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận.</p> <p>Điều 3. Điều khoản chuyển tiếp</p> <p>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 từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm 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 hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP từ</p>	

Luật Đất đai năm 2024	Dự thảo Nghị quyết gửi thẩm định	Thuyết minh lý do đề xuất chính sách cá biệt
	<p>ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành được thực hiện như sau:</p> <p>1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chưa nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì thực hiện tính lại khoản tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại Nghị quyết này và điều chỉnh Thông báo số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Hộ gia đình, cá nhân phải nộp khoản tiền chậm nộp tiền sử dụng đất (nếu có) theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.</p> <p>2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì không tính lại tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị quyết này.</p>	



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

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức về dự thảo Nghị quyết của Chính phủ về việc tháo gỡ, xử lý vướng mắc liên quan đến tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18/02/2025, Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ; Nghị quyết số 206/2025/QH15 ngày 24/6/2025 của Quốc hội, Bộ Tài chính đã dự thảo Nghị quyết của Chính phủ về việc tháo gỡ, xử lý vướng mắc liên quan đến tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở, gửi xin ý kiến các Bộ, ngành, địa phương, Ủy ban Trung ương Mặt trận tổ quốc Việt Nam (Công văn số 12577/BTC-QLCS ngày 15/8//2025).

Trên cơ sở ý kiến của các cơ quan, tổ chức theo đề nghị tại Công văn số 12577/BTC-QLCS ngày 15/8//2025 nêu trên, Bộ Tài chính đã tổng hợp đầy đủ các ý kiến góp ý và giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý liên quan đến nội dung dự thảo Nghị quyết của Chính phủ về việc tháo gỡ, xử lý vướng mắc liên quan đến tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở như sau:

NHÓM VẤN ĐỀ HOẶC ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
Các đơn vị thống nhất hoàn toàn với nội dung dự thảo	<i>Bộ, ngành: Bộ Công Thương, Bộ Khoa học và Công nghệ, Bộ Y tế, Bộ Dân tộc và Tôn giáo</i> <i>Địa phương: STC tỉnh Gia Lai, STC tỉnh Lai Châu, STC tỉnh Khánh Hoà, STC tỉnh Vĩnh Long, STC tỉnh Tây Ninh, UBND tỉnh Lào Cai, UBND TP. Hải Phòng</i>		
I. NỘI DUNG NGHỊ QUYẾT CỦA CHÍNH PHỦ VỀ VIỆC THÁO GỖ, XỬ LÝ VƯỚNG MẮC LIÊN QUAN ĐẾN TÍNH TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN KHI CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT TỪ ĐẤT NÔNG NGHIỆP SANG			

ĐẤT Ở			
Điều 1 dự thảo Nghị quyết “Điều 1. Phạm vi điều chỉnh <i>Nghị quyết này quy định về việc tháo gỡ, xử lý vướng mắc liên quan đến tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở.”</i>	STC tỉnh Lâm Đồng	Đề nghị xem xét, điều chỉnh bổ sung nội dung quy định tại Điều 1 dự thảo Nghị quyết như sau: “Điều 1. Phạm vi điều chỉnh <i>Nghị quyết này quy định về việc tháo gỡ, xử lý vướng mắc liên quan đến tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở theo quy định tại Điều 156 Luật Đất đai năm 2024”.</i>	Tiếp thu và hoàn thiện dự thảo Nghị quyết
	UBND tỉnh Cà Mau	Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu quy định rõ hơn về đối tượng áp dụng "hộ gia đình, cá nhân" bao gồm cả trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam theo khoản 3 Điều 4 Luật Đất đai năm 2024.	Khái niệm người sử dụng đất là cá nhân đã được quy định cụ thể tại khoản 3 Điều 4 Luật Đất đai năm 2024 (gồm: cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam).
Khoản 1 Điều 2 dự thảo Nghị quyết “Điều 2. Tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở <i>1. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm 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”.</i>	STC tỉnh Lâm Đồng	Đề nghị xem xét, điều chỉnh nội dung quy định tại khoản 1 Điều 2 dự thảo Nghị quyết như sau: “1. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm 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”.	Tiếp thu và hoàn thiện tại dự thảo Nghị quyết.

<p>ra để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định mức thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp này theo nguyên tắc như sau:</p> <p>a) Đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở tại địa phương thì mức thu tiền sử dụng đất không thấp hơn 30% tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở được tính theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.</p> <p>b) Đối với diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở tại địa phương thì mức thu tiền sử dụng đất không thấp hơn 50% tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở được tính theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.</p> <p>Mức thu nêu trên chỉ được tính một lần cho một hộ gia đình, cá nhân; lần chuyển mục đích sau thu tiền sử dụng đất tính theo quy định tại Nghị định của Chính phủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.”</p>			
	Sở NN&MT tỉnh Cao Bằng	<p>Tại điểm b Khoản 1 Điều 2 dự thảo Nghị quyết:</p> <p>Đề nghị bổ sung cụm từ “quy định về” vào cụm từ “Nghị định của Chính phủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất” thành “Nghị định</p>	<p>Tiếp thu và hoàn thiện dự thảo Nghị quyết.</p>

		<i>của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”</i>	
	STC tỉnh Thanh Hoá	<p>Đề nghị bỏ quy định: “<i>Mức thu nêu trên chỉ được tính một lần cho một hộ gia đình, cá nhân; lần chuyển mục đích sau thu tiền sử dụng đất tính theo quy định tại Nghị định của Chính phủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.</i>”</p> <p>Lý do: có thể tạo bất lợi khi thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với người không đủ năng lực tài chính để thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất một lần cho toàn bộ diện tích đất mà phải thực hiện chuyển đổi thành nhiều lần.</p>	Mục tiêu của dự thảo Nghị quyết là để hỗ trợ tài chính cho người dân trong việc có đất để xây dựng nhà ở vì vậy quy định tại dự thảo Nghị quyết về việc “ <i>Mức thu nêu trên chỉ được tính một lần cho một hộ gia đình, cá nhân</i> ” là phù hợp.
	Ngân hàng Nhà nước Việt Nam	<p>Dự thảo Nghị quyết mới quy định ở mức “thấp nhất” mà chưa quy định mức cao nhất và giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định mức thu cụ thể.</p> <p>Đề nghị rà soát lại để đảm bảo quy định rõ ràng, không phát sinh vướng mắc, bất cập và quy định thống nhất giữa các địa phương, đồng thời đạt mục tiêu “<i>giảm nghĩa vụ tài chính cho người dân</i>”.</p>	Dự thảo Nghị quyết đã quy định mức thu thấp nhất chính là ưu đãi so với pháp luật hiện hành, còn mức <i>giảm nghĩa vụ tài chính cho người dân</i> theo mức nào hay vẫn thu ở mức quy định hiện hành thì dự thảo Nghị quyết giao địa phương quy định; như vậy sẽ phù hợp với chủ trương phân quyền, phân cấp triệt để mà Đảng và Chính phủ đề ra.
	Bộ Nông nghiệp và Môi trường	<p>- Sửa cụm từ “<i>Đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở tại địa phương ...</i>” bằng cụm từ “<i>Đối với diện tích đất chuyển mục đích sử dụng mà trong hạn mức giao đất ở tại địa phương ...</i>” tại điểm a khoản 1 Điều 2 của dự thảo Nghị quyết;</p> <p>- Sửa cụm từ “<i>Đối với diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở tại địa phương thì ...</i>” bằng cụm từ “<i>Đối với diện tích đất chuyển mục đích sử dụng mà vượt hạn mức giao đất ở tại</i></p>	Tiếp thu và hoàn thiện dự thảo Nghị quyết.

		<p><i>địa phương thì ...</i>” tại điểm b khoản 1 Điều 2 của dự thảo Nghị quyết;</p> <p>Để làm rõ hạn mức được áp dụng riêng đối với phần diện tích đất xin chuyển mục đích, không bao gồm phần diện tích đất ở đã được công nhận của thửa đất trước đó.</p>	
	STC tỉnh Sơn La	<p>Đề nghị rà soát cụm từ “đất vườn, ao trong cùng thửa đất có đất ở” và cụm từ “đất vườn, ao gắn liền với đất ở” trong dự thảo hồ sơ Nghị quyết của Chính phủ để phù hợp với quy định tại Luật Đất đai 2024 (trong Luật Đất đai 2024 không còn 02 cụm từ nêu trên).</p>	<p>Bộ Tài chính đã tiếp thu ý kiến của STC tỉnh Lâm Đồng nêu trên theo hướng quy định đất vườn, ao là “có nguồn gốc là đất vườn, ao”; tức là theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày 01/8/2024; nay theo Luật Đất đai năm 2024 là đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở.</p> <p>Hơn nữa, tại Luật Đất đai năm 2024 có quy định về loại đất vườn, ao đã được cấp giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (khoản 6 Điều 141).</p>
	Bộ Tư pháp	<p>Đề nghị Bộ Tài chính có phân tích, đánh giá cụ thể tác động của nguyên tắc mức thu tiền sử dụng đất không thấp hơn 30% và 50% trong Tờ trình.</p>	<p>Theo pháp luật về thu tiền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2013 (Nghị định số 45/2014/NĐ-CP) có quy định mức thu 50% đối với trường hợp này (không phân biệt diện tích đất trong hay vượt hạn mức giao đất ở; nay quy định thu với mức như dự thảo Nghị quyết trong bối cảnh giá đất trên Bảng giá đất theo Luật Đất đai năm 2024 cao hơn trước thì về cơ bản tổng số tiền sử dụng đất thu được đối với trường hợp này không thay đổi nhiều so với pháp luật trước ngày</p>

			01/8/2024.
	STC tỉnh Lạng Sơn	Đề nghị đơn vị soạn thảo biên soạn cho rõ ý của quy định, làm rõ mốc thời gian trước ngày 01/7/2004 là thời điểm chuyển mục đích sử dụng đất hay là thời điểm đo vẽ bản đồ địa chính.	Quy định tại dự thảo Nghị quyết mốc thời gian trước ngày 01/7/2004 là thời điểm đo vẽ bản đồ địa chính. Lý do: đây không phải là quy định xử lý chuyển tiếp nên áp dụng cho trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành ¹ .
<p>Khoản 2 Điều 2 dự thảo Nghị quyết</p> <p><i>“2. Mức thu cụ thể đối với trường hợp tại khoản 1 Điều này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định. Trong đó, hạn mức giao đất để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất được tính tại thời điểm quyết định chuyển mục đích sử dụng đất. Việc xác định diện tích đất trong hạn mức phải đảm bảo nguyên tắc mỗi hộ gia đình (bao gồm cả hộ gia đình hình thành do tách hộ theo quy định của pháp luật), cá nhân chỉ được xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở một lần.</i></p> <p><i>Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân được</i></p>	STC tỉnh Đồng Tháp	<p>Đề nghị xem xét sửa đổi khoản 2 Điều 2 dự thảo Nghị quyết như sau:</p> <p><i>“2. Mức thu cụ thể đối với trường hợp tại khoản 1 Điều này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. Trong đó, hạn mức giao đất để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất được tính tại thời điểm quyết định chuyển mục đích sử dụng đất. Việc xác định diện tích đất trong hạn mức phải đảm bảo nguyên tắc mỗi hộ gia đình (bao gồm cả hộ gia đình hình thành do tách hộ theo quy định của pháp luật), cá nhân chỉ được xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở một lần”</i></p> <p>Lý do: Theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong</p>	Nội dung quy định về mức thu tiền sử dụng đất là nội dung quan trọng, liên quan trực tiếp đến nguồn thu ngân sách về đất tại địa phương; đồng thời liên quan đến chính sách hỗ trợ người dân có đất ở để xây dựng nhà ở tại địa phương; vì vậy, cần giao HĐND quy định.

¹ Vì đề phù hợp với quy định tại điểm a khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 quy định Thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất là thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

<p>cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa đất cho mỗi hộ thì việc xác định diện tích trong hạn mức để tính thu tiền sử dụng đất được tính theo từng thửa đất khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và theo nguyên tắc mỗi hộ gia đình, cá nhân được tách thửa chỉ được xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở một lần và trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.</p> <p>Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân không thực hiện hoặc không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa đất thì việc xác định diện tích trong hạn mức giao đất ở được tính theo tiêu chuẩn xác định hạn mức của hộ gia đình hoặc cá nhân được cư là đại diện các đồng sở hữu làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận."</p>		<p>lĩnh vực đất đai; trong đó tại khoản 2 Điều 8 về thẩm quyền của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh phân quyền, phân cấp cho Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định Bảng giá đất lần đầu, quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất.</p>	
	STC tỉnh Thanh Hoá	<p>- Tại khoản 2 Điều 2 quy định : "Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân và trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương"</p> <p>Đề nghị Cục Quản lý công sản nghiên cứu, sửa đổi "phạm vi" cho phù hợp với tổ chức chính quyền địa phương hai cấp.</p> <p>- Mục đích ban hành Nghị quyết là để tháo gỡ vướng mắc phát sinh liên quan đến tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất, đây là vấn đề cấp bách quan trọng ở địa phương. Việc giao cho HĐND tỉnh quy định mức thu cụ thể sẽ không đảm bảo tính kịp thời tháo gỡ vướng mắc nêu trên. Đồng thời để thống nhất áp dụng trong cả nước, đề nghị nghiên cứu</p>	<p>Theo pháp luật về ngân sách nhà nước thì cơ bản nguồn thu về tiền sử dụng đất là nguồn thu của địa phương; vì vậy, việc quy định giao địa phương quy định mức thu tiền sử dụng đất sẽ tăng tính chủ động cho địa phương trong điều hành ngân sách và quản lý đất đai thông qua chính sách ưu đãi cho hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại địa phương.</p>

		quy định mức thu cụ thể ngay tại Nghị quyết.	
		<p>Tại Khoản 2 Điều 2 dự thảo Nghị quyết quy định: “<i>Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa đất cho mỗi hộ thì việc xác định diện tích trong hạn mức để tính thu tiền sử dụng đất được tính theo từng thửa đất khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và theo nguyên tắc mỗi hộ gia đình, cá nhân được tách thửa chỉ được xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở một lần và trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương</i>”</p> <p>Theo các quy định hiện hành và các quy định khác trong nội dung dự thảo việc xác định diện tích miễn, giảm khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định “trong hạn mức giao đất ở”. Đề nghị Bộ Tài chính chỉnh sửa nội dung trên thống nhất trong dự thảo</p>	Tiếp thu và hoàn thiện dự thảo Nghị quyết theo hướng bỏ cụm từ “hoặc hạn mức công nhận đất ở.”
	Bộ Nông nghiệp và Môi trường	<p>Sửa đổi đoạn cuối của khoản 2 Điều 2 như sau: “<i>Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng chung 01 (một) thửa đất mà không thực hiện hoặc không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa đất thì việc xác định diện tích trong hạn mức giao đất ở để chuyển mục đích sử dụng đất được tính theo ...</i>”.</p> <p>Lý do: Để làm rõ quy định này trong quá trình triển khai thực hiện.</p>	Tiếp thu và hoàn thiện dự thảo Nghị quyết.
	STC tỉnh Quảng Trị	Tại điểm b, khoản 2, Điều 2 của Dự thảo Nghị quyết đề nghị xem xét, sửa đổi lại như sau: “ <i>b) Đối với diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở tại địa phương thì mức thu tiền sử</i>	Nội dung này tương tự ý kiến của STC tỉnh Thanh Hóa, đã được Bộ Tài chính giải trình nêu trên.

	<p>dụng đất không thấp hơn 50% tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở được tính theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.”</p> <p>Lý do: Khi thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất trong hạn mức hoặc ngoài hạn mức giao đất ở đã quy định cụ thể mức thu tiền sử dụng đất (do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định) và hiện nay Luật Đất đai năm 2024 không khống chế số lần chuyển mục đích. Do đó, để phù hợp với quy định của Luật Đất đai qua các thời kỳ và tình hình thực tiễn hiện nay, đề nghị xem xét bỏ nội dung: “Mức thu nêu trên chỉ được tính một lần cho một hộ gia đình, cá nhân; lần chuyển mục đích sau thu tiền sử dụng đất tính theo quy định tại Nghị định của Chính phủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.”</p>	
	<p>Đề nghị xem xét, sửa đổi lại như sau: “2. Mức thu cụ thể đối với trường hợp tại khoản 1 Điều này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định. Trong đó, hạn mức giao đất để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất được tính tại thời điểm quyết định chuyển mục đích sử dụng đất. Diện tích đất trong hạn mức là tổng diện tích đất ở đang sử dụng, đất ở đã được giao và diện tích đất ở sau khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định bằng hạn mức giao đất ở do UBND cấp tỉnh quy định.”</p> <p>Lý do: Theo Luật Đất đai năm 2024 khi công nhận quyền sử dụng đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân đã có quy định cụ thể về</p>	<p>Về nội dung này, Bộ Tài chính đã tiếp thu ý kiến của Bộ NN&MT và quy định rõ đây là diện tích đất chuyển mục đích mà trong/vượt hạn mức giao đất ở. Việc phân định mức thu theo diện tích đất trong/vượt hạn mức giao đất ở là phù hợp với nguyên tắc quy định mức thu tiền sử dụng đất theo pháp luật về thu tiền sử dụng đất từng thời kỳ; đồng thời phù hợp với mục tiêu của dự thảo Nghị quyết về hỗ trợ người dân có đất để xây dựng nhà ở đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở.</p>

		hạn mức. Theo như nội dung tại Dự thảo đang quy định sẽ phát sinh thêm việc quy định về diện tích đất trong hạn mức ngoài phần diện tích đã giao đất, đã công nhận trước đó của hộ gia đình, cá nhân, từ đó địa phương sẽ rất khó triển khai thực hiện và không phù hợp, không mang tính kế thừa so với quy định của Luật Đất đai cũ và có mâu thuẫn với luật đất đai hiện hành.	
	STC tỉnh Sơn La	Đề nghị rà soát lại đối tượng sử dụng đất “hộ gia đình” và cụm từ “bao gồm cả hộ gia đình hình thành do tách hộ theo quy định của pháp luật” trong dự thảo hồ sơ Nghị quyết của Chính phủ. Theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai 2024 không có người sử dụng đất là hộ gia đình.	Khái niệm người sử dụng đất là “hộ gia đình” là theo quy định tại pháp luật trước ngày 01/8/2024. Nghị quyết này quy định về các trường hợp sử dụng đất bao gồm cả trường hợp có nguồn gốc sử dụng đất trước ngày 01/8/2024 nhưng sau ngày 01/8/2024 mới chuyển mục đích sử dụng đất nên người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị quyết này bao gồm cả đối tượng là “hộ gia đình”.
	STC tỉnh Lạng Sơn	Đề nghị xem xét chỉnh sửa khoản 2 Điều 2 dự thảo Nghị quyết như sau: "2. ...Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa đất, thì việc xác định diện tích trong hạn mức để tính thu tiền sử dụng đất được tính theo từng thửa đất, <u>được công dồn diện tích đất của các thửa đất để xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận.</u> " "...Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân không thực hiện <u>tách thửa</u> hoặc không được	Quy định này tại dự thảo Nghị quyết là phù hợp để đảm bảo nguyên tắc hỗ trợ cho mỗi hộ gia đình, cá nhân được 01 lần tính tiền sử dụng đất theo mức thu ưu đãi khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở.

		<i>cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa đất thì việc xác định diện tích trong hạn mức giao đất ở được tính theo tiêu chuẩn xác định hạn mức của hộ gia đình hoặc cá nhân được cử là đại diện các đồng sở hữu làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. "</i>	
<p>Điều 3 dự thảo Nghị quyết "Điều 3. Hiệu lực thi hành</p> <p>1. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành đến hết ngày 28 tháng 02 năm 2027.</p> <p>2. Trường hợp trong quá trình thực hiện các quy định tại Nghị quyết này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế tại các Luật, Nghị quyết do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành sau ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành và trước ngày Nghị quyết này hết hiệu lực thi thực hiện theo các văn bản thay thế.</p> <p>3. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.</p> <p>4. Bộ Tài chính là cơ quan đầu mối giúp Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ tiếp nhận, tổng hợp, xử lý các vấn đề liên quan; chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành liên quan kịp thời hướng dẫn, giải đáp nhằm tháo gỡ vướng mắc, khó khăn trong quá trình thực hiện."</p> <p>III. Ý KIẾN KHÁC</p>	UBND tỉnh Cà Mau	<p>Tại khoản 2 Điều 3 dự thảo Nghị quyết: đề xuất cơ quan soạn thảo nghiên cứu bổ sung thêm điều khoản chuyển tiếp cho các trường hợp đang giải quyết trước ngày Nghị quyết này hết hiệu lực mà chưa có văn bản quy định thay thế, để đảm bảo tính liên tục và tránh gián đoạn cho người dân.</p>	<p>Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 4 Nghị quyết số 206/2025/QH15 thì Nghị quyết của Chính phủ phải xác định rõ thời điểm hết hiệu lực thi hành nhưng phải trước ngày 01/3/2027.</p> <p>Trường hợp đến ngày Nghị quyết này hết hiệu lực thi hành mà chưa có văn bản quy định thay thế thì cần phải báo cáo cấp có thẩm quyền để xử lý chuyển tiếp theo quy định. Dự thảo Nghị quyết không quy định xử lý chuyển tiếp tại thời điểm này.</p>

	STC tỉnh Lâm Đồng	<p>Thời hạn hiệu lực của văn bản được quy định tại dự thảo Nghị quyết là đến ngày 28/02/2027, nhưng tại khoản 2 Điều 2 dự thảo Nghị quyết lại quy định giao Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quy định mức thu. Như vậy, việc quy định nêu trên sẽ kéo dài thời gian xây dựng chính sách để áp dụng vì các tỉnh, thành phố cần có thời gian để tham mưu UBND tỉnh/thành phố trình HĐND cùng cấp quy định mức thu theo như dự thảo Nghị quyết quy định. Do đó, để thực hiện thống nhất trên phạm vi cả nước và các địa phương không phải tốn thời gian tham mưu cấp có thẩm quyền quy định chính sách để thực hiện, đề nghị xem xét, báo cáo Chính phủ quy định cụ thể mức thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở tại dự thảo Nghị quyết.</p> <p>Trường hợp không thống nhất nội dung góp ý nêu trên, đề nghị Bộ Tài chính xem xét, bổ sung nội dung quy định về cơ quan tham mưu Ủy ban nhân dân trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quy định mức thu tại khoản 2 Điều 2 dự thảo Nghị quyết.</p>	<p>Đề nghị địa phương chỉ đạo thực hiện quy trình ban hành văn bản liên quan theo trình tự rút gọn.</p> <p>Quy định về cơ quan tham mưu Ủy ban nhân dân trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quy định mức thu tại khoản 2 Điều 2 dự thảo Nghị quyết là thẩm quyền thuộc về địa phương theo quy định của pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương.</p>
	STC tỉnh Thanh Hoá	<p>Đề nghị bổ sung quy định cụ thể cách xác định diện tích đất trong hạn mức và vượt hạn mức, nhất là đối với địa bàn miền núi, nơi cơ sở dữ liệu đất đai chưa số hóa đầy đủ, cán bộ thường xuyên luân chuyển, gây khó khăn cho công tác xác định hạn mức.</p>	<p>Việc xác định hạn mức giao đất ở tại địa phương không phải quy định mới mà là kế thừa quy định tại pháp luật đất đai năm 2013, 2024 đã được áp dụng ổn định.</p>

		Theo báo cáo của Bộ Tài chính thì mục đích ban hành Nghị quyết là để tháo gỡ vướng mắc phát sinh liên quan đến tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất, đây là vấn đề cấp bách quan trọng ở địa phương. Tuy nhiên, tại khoản 2 Điều 2 dự thảo Nghị quyết quy định Hội đồng nhân dân tỉnh quy định mức thu cụ thể. Việc giao cho HĐND tỉnh quy định mức thu cụ thể sẽ không đảm bảo tính kịp thời tháo gỡ vướng mắc nêu trên. Đồng thời để thống nhất áp dụng trong cả nước, đề nghị nghiên cứu quy định mức thu cụ thể ngay tại Nghị quyết.	Nội dung này tương tự ý kiến của Ngân hàng nhà nước, đã được Bộ Tài chính giải trình nêu trên.
	Ngân hàng Nhà nước	Điều 9 Luật đất đai 2024 quy định về phân loại đất, tuy nhiên không có quy định về loại đất vườn, ao. Hiện dự thảo Nghị quyết có quy định chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có đất ở thuộc khi dân cư không được công nhận là đất ở sang làm đất ở. Do đó, đề nghị bổ sung thuyết minh lý do bổ sung quy định này (tại Bản so sánh quy định của dự thảo Nghị quyết với các quy định hiện hành và lý do đề xuất điều chỉnh mới chỉ thuyết minh đối với đất nông nghiệp). Đồng thời bổ sung tại phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị quyết, cũng như tên Điều 2 dự thảo Nghị quyết để đảm bảo thống nhất	Tiếp thu ý kiến này và hoàn thiện tại dự thảo Tờ trình, Điều 1 dự thảo Nghị quyết; đề nghị cho giữ tên Điều 2 vì về nguyên tắc tên của Điều nên viết gọn, nội dung chi tiết đã được quy định tại các khoản thuộc Điều 2 dự thảo.
	Bộ Nông nghiệp và Môi trường	Đề nghị xem xét, bổ sung quy định chuyển tiếp để làm rõ trường hợp hộ gia đình, cá nhân trước đây đã từng chuyển mục đích sử dụng đất, nay tiếp tục thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất thì áp dụng trong hay ngoài hạn mức giao đất ở tại địa phương (có tính	Tại điểm b khoản 1 Điều 2 đã quy định: “ <i>Mức thu nêu trên chỉ được tính một lần cho một hộ gia đình, cá nhân; lần chuyển mục đích sau thu tiền sử dụng đất tính theo quy định tại Nghị định của</i>

		lũy tiến hay không)? Việc tính hạn mức từ thời điểm nào?.	<i>Chính phủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất."</i>
	Bộ Quốc phòng	Đề nghị nghiên cứu, bổ sung quy định về hiệu lực trở về trước của Nghị quyết (từ ngày 01/8/2024) để xử lý đối với các trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở theo quy định tại khoản 1 Điều 156 Luật Đất đai năm 2024.	Tiếp thu ý kiến này và bổ sung Điều 3 dự thảo Nghị quyết về xử lý chuyển tiếp theo hướng: Trường hợp đã có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01/8/2024 đến trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì: (i) Nếu hộ gia đình, cá nhân chưa nộp tiền sử dụng đất thì được tính lại tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị quyết; (ii) Nếu hộ gia đình, cá nhân đã nộp tiền sử dụng đất theo thông báo thuế thì không tính lại.
		Đề nghị nghiên cứu, bổ sung (vào Mục VIII dự thảo Tờ trình) nội dung đánh giá tác động đến nguồn thu ngân sách nhà nước khi chính sách được ban hành, làm cơ sở để các Bộ, ngành, địa phương và cơ quan chức năng của Chính phủ xem xét, tham gia ý kiến.	Tiếp thu và hoàn thiện dự thảo Tờ trình Chính phủ.
	STC tỉnh Sơn La	- Đề nghị bổ sung quy định mức thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân đã được chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01/8/2024 (chuyển mục đích sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2014) mà đã được áp dụng thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp theo điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định 2 về thu tiền sử dụng đất. - Đề nghị bổ sung quy định mức thu tiền sử	- Trường hợp có quyết định chuyển mục đích tại thời điểm Nghị định số 45/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì Nghị định số 45/2014/NĐ-CP đã có quy định tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp này; vì vậy đề nghị thực hiện theo quy định. - Tiếp thu ý kiến này và bổ sung

		dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân đã được chuyển mục đích sử dụng đất sau ngày 01/8/2024 (chuyển mục đích sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2024) mà phải thực hiện nộp tiền sử dụng đất theo Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.	Điều 3 dự thảo Nghị quyết về xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp đã có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01/8/2024 đến trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành. Lý do Nghị quyết này là để xử lý vướng mắc quy định tại Điều 156 Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.
	Bộ Tư pháp	Đề nghị bổ sung quy định mức thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân đã được chuyển mục đích sử dụng đất sau ngày 01/8/2024 (chuyển mục đích sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2024) mà phải thực hiện nộp tiền sử dụng đất theo Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.	Tiếp thu và bổ sung Điều 3 dự thảo Nghị quyết.
		Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, hoàn thiện các quy định pháp luật, các quy định về hậu kiểm; rà soát thực tiễn việc chuyển tiếp để bao quát các nội dung thay đổi trong dự thảo Nghị quyết để xử lý cho các trường hợp đã có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, đã nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất tương tự khoản 1 Điều 3 Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất đã đảm bảo quyền lợi chính đáng của các hộ gia đình, cá nhân.	

	Bộ VHTTDL	đề nghị thuyết minh kỹ hơn lý do cần ban hành ngay Nghị quyết mà không chờ đến khi Luật Đất đai 2024 được sửa đổi; bổ sung dự kiến (hoặc ví dụ) số kinh phí mà người dân phải chi phí hiện nay (theo Luật Đất đai 2024) so với thực hiện Luật Đất đai 2013 và dự thảo Nghị quyết khi được ban hành.	Tiếp thu và hoàn thiện tại dự thảo Tờ trình Chính phủ.
	Bộ Nội vụ	Đề nghị báo cáo rõ về nguồn lực, điều kiện đảm bảo thi hành Nghị quyết sau khi được thông qua, bảo đảm không làm tăng thêm đầu mỗi tổ chức và biên chế (người hưởng lương từ ngân sách nhà nước) theo đúng chỉ đạo tại Nghị quyết số 18 - NQ/TW ngày 25/10/2017 của Hội nghị Trung ương 6 khóa XII một số vấn đề về tiếp tục đổi mới, sắp xếp tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả.	Tiếp thu và hoàn thiện tại dự thảo Tờ trình Chính phủ.