

## Cơ quan thuế hướng dẫn tính tiền sử dụng đất cho trường hợp ghi nợ từ năm 2001

09:47 29/03/2026

Liên quan đến những vướng mắc của người dân về việc thanh toán nợ nghĩa vụ tài chính đất đai kéo dài, cơ quan thuế vừa có phản hồi chính thức. Theo đó, các trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) và ghi nợ tiền sử dụng đất từ giai đoạn trước năm 2019 sẽ được hưởng những ưu đãi nhất định về giá đất khi thực hiện tất toán nợ.



Cơ quan thuế vừa giải đáp vướng mắc của người dân về việc thanh toán nợ tiền sử dụng đất từ năm 2001, khẳng định người dân được áp dụng tính theo giá đất tại thời điểm cấp sổ đỏ

Trường hợp cụ thể được người dân nêu ra là gia đình mua đất từ năm 1993, đến năm 2001 được cấp sổ đỏ nhưng vẫn nợ 40% tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ. Câu hỏi đặt ra là khi thanh toán ở thời điểm hiện tại, giá đất sẽ được tính theo bảng giá năm 2001, năm 2005 hay giá tại thời điểm trả nợ.

Căn cứ vào quy định tại điểm a khoản 3 Điều 50 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ về tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, cơ quan thuế khẳng định giá đất để tính tiền sử dụng đất trong trường hợp này được áp dụng theo chính sách và giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận. Điều này đồng nghĩa với việc người dân được tính tiền nợ dựa trên bảng giá đất từ năm 2001.

Quy định này tiếp tục được củng cố tại Nghị định 291/2025 nhằm đảm bảo tính kế thừa và ổn định pháp lý. Theo đó, lộ trình thanh toán nợ tiền sử dụng đất được chia thành các giai đoạn rõ rệt

- **Đối với nợ ghi trước ngày 10/12/2019:** Người dân được tiếp tục thanh toán theo chính sách và giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận (hoặc theo sổ tiền cụ thể đã ghi trên sổ đỏ đúng quy định).
- **Đối với trường hợp quá thời hạn thanh toán:** Nếu người sử dụng đất để quá thời hạn quy định tại Nghị định 45/2014 và Nghị định 79/2019, tiền sử dụng đất còn lại sẽ phải nộp theo chính sách và giá đất tại thời điểm trả nợ thực tế.

Việc xác định giá đất theo thời điểm năm 2001 giúp người dân giảm bớt gánh nặng tài chính đáng kể so với việc phải áp dụng bảng giá đất hiện hành vốn đã tăng cao sau nhiều năm. Cơ quan thuế lưu ý người dân cần rà soát lại thời hạn ghi nợ trên Giấy chứng nhận để thực hiện nghĩa vụ tài chính kịp thời, tránh rơi vào trường hợp phải tính theo giá đất tại thời điểm trả nợ do quá hạn.

**Tâm An**