

Đề xuất người dân chỉ nộp 30-50% phần chênh lệch khi chuyển đất vườn sang đất ở

11:09 06/10/2025

Bộ Tài chính đề xuất người dân chỉ nộp 30-50% phần chênh lệch giữa giá đất vườn sang đất ở khi chuyển mục đích sử dụng, thay vì 100% như trước.

Nội dung này được tổng hợp từ dự thảo Nghị quyết của Chính phủ về việc tháo gỡ, xử lý các vướng mắc trong tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở. Đối tượng áp dụng là hộ gia đình, cá nhân thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thuộc khu dân cư nhưng chưa được công nhận là đất ở sang đất ở hoặc chuyển từ đất vườn, ao gắn liền với đất ở nhưng đã tách ra để chuyển quyền hoặc được đo đạc tách riêng trước ngày 1/7/2004 sang đất ở.



Ảnh minh họa

Theo dự thảo, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sẽ trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quy định mức thu tiền sử dụng đất theo nguyên tắc với diện tích trong hạn mức giao đất ở thì mức thu không thấp hơn 30% tiền sử dụng đất tính theo Nghị định

của Chính phủ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, còn với diện tích vượt hạn mức thì mức thu tối thiểu là 50% nhưng chỉ áp dụng cho tối đa 500 m², phần vượt quá 500 m² phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo quy định.

Mức thu này chỉ được tính một lần cho mỗi hộ hoặc cá nhân, các lần chuyển mục đích sau sẽ thu theo quy định chung tại Nghị định của Chính phủ, còn mức thu cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định. Hạn mức giao đất để tính tiền được xác định tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích và mỗi hộ gia đình, cá nhân kể cả hộ tách ra theo quy định chỉ được xác định hạn mức một lần, nếu nhiều hộ được phép tách thửa thì hạn mức được tính riêng cho từng thửa trong phạm vi một tỉnh hoặc thành phố trực thuộc Trung ương.

Trường hợp sử dụng chung một thửa đất mà không được phép tách thì việc tính hạn mức sẽ căn cứ theo hộ hoặc cá nhân đại diện đứng tên trong Giấy chứng nhận. Theo Điều 8 Nghị định 103/2024/NĐ-CP, tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích được xác định dựa trên chênh lệch giữa giá đất ở và giá đất nông nghiệp, vì vậy theo dự thảo của Bộ Tài chính, người dân chỉ phải nộp từ 30% đến 50% phần chênh lệch thay vì 100% như trước đây.

Minh Đức