

Mức thu tiền sử dụng đất khi chuyển đất nông nghiệp sang đất ở từ 1/1/2026

15:00 15/12/2025

Quốc hội đã thông qua Nghị quyết quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

Về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Nghị quyết nêu rõ: Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì không phải xác định giá đất, tính tiền và không cần làm thủ tục đề nghị miễn (trừ trường hợp được miễn theo thời hạn). Trường hợp được giảm tiền thuê đất hằng năm theo quy định của Chính phủ thì không cần làm thủ tục đề nghị giảm.

Khi chuyển mục đích sử dụng đất, người dân phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một lần cho thời gian còn lại, tính theo chênh lệch giữa loại đất sau và trước khi chuyển mục đích.



Đối với đất vườn, ao hoặc đất nông nghiệp trong cùng thửa có đất ở được xác định khi công nhận quyền sử dụng đất mà chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở thì tính tiền sử dụng đất theo mức thu: 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 đối với diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong hạn mức giao đất ở tại địa phương; 50% chênh lệch với phần vượt hạn mức nhưng không quá 1 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương; 100% chênh lệch với phần vượt quá mức trên. Mức thu này chỉ tính một lần cho một hộ gia đình, cá nhân trên một thửa đất.

Nghị quyết cũng bổ sung quy định về cấp Giấy chứng nhận, tách, hợp thửa và quản lý dữ liệu đất đai. Các trường hợp chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản hoặc chuyển đổi loại hình doanh nghiệp đã có giấy tờ đất hợp pháp sẽ thực hiện đăng ký biến động. Việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất chỉ cần cập nhật vào cơ sở dữ liệu, không phải xác nhận lại trên Giấy chứng nhận.

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ổn định, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cấp từ ngày 15/10/1993 trở lại đây sẽ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 3 Điều 137 Luật Đất đai.

Khi tách hoặc hợp thửa, thửa đất phải có lối đi kết nối đường giao thông công cộng hoặc được người sử dụng đất liền kề đồng ý cho đi qua để kết nối với đường giao thông công cộng. Nếu người sử dụng đất tự dành một phần diện tích làm lối đi, thì không bắt buộc phải chuyển mục đích sử dụng phần đất đó.

Thu Trang