

Người dân chuyển đất nông nghiệp sang đất ở trước năm 2026 sẽ được hoàn lại tiền

17:12 13/02/2026

Người dân được hoàn lại hoặc cản trừ tiền sử dụng đất khi chuyển đất nông nghiệp sang đất ở nếu đã nộp theo mức cũ cao hơn quy định mới.

Quốc hội đã thông qua Nghị quyết số 254/2025/QH15, có hiệu lực từ ngày 1-1-2026, quy định một số cơ chế, chính sách đặc thù nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thi hành Luật Đất đai.

Nghị quyết được ban hành trong quá trình triển khai luật có nội dung liên quan đến hành chính đất đai và tài chính đất đai, bao gồm giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, xác định giá đất, thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất đối với các nhóm đối tượng.

Để thực hiện nghị quyết này, Chính phủ ban hành Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31-1-2026 quy định chi tiết về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Đồng thời, Nghị định số 49/2026/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn có liên quan được ban hành để quy định trình tự, thủ tục và nguyên tắc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai.



Bộ Tài chính cho biết, các văn bản này quy định nội dung về căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; nguyên tắc xác định nghĩa vụ tài chính; thẩm quyền quyết định miễn, giảm; trách nhiệm của cơ quan nhà nước và người sử dụng đất trong quá trình thực hiện.

Theo quy định tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 và Nghị định số 50/2026/NĐ-CP, khi hộ gia đình, cá nhân được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở, tiền sử dụng đất được xác định theo tỷ lệ phần trăm 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 cho phép chuyển mục đích.

Cụ thể, mức thu bằng 30% chênh lệch đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở; 50% chênh lệch đối với diện tích vượt hạn mức nhưng không quá một lần hạn mức; 100% chênh lệch đối với diện tích vượt quá một lần hạn mức.

Quy định này được áp dụng một lần đối với mỗi hộ gia đình, cá nhân trên một thửa đất. Người sử dụng đất được lựa chọn một thửa đất để hưởng chính sách này và phải cam kết trong đơn đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất.

Đang chú ý, theo Bộ Tài chính, đối với trường hợp đã có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ ngày 1-8-2024 đến trước ngày 1-1-2026, người sử dụng đất được đề nghị tính lại tiền sử dụng đất theo quy định mới. Nếu đã nộp tiền theo mức cũ, được hoàn trả phần chênh lệch hoặc bù trừ vào nghĩa vụ tài chính khác, với điều kiện nộp hồ sơ đề nghị trước ngày 1-1-2027.

Như vậy, người dân được hoàn lại hoặc cản trừ tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích từ đất nông nghiệp, đất vườn, đất ao sang đất ở nếu đã nộp theo mức cũ cao hơn quy định mới, áp dụng cho các hồ sơ từ 1-8-2024 đến trước 1-1-2026.

Trước đó, từ khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực, người dân phải nộp 100% phần chênh lệch giữa giá đất nông nghiệp và đất ở. Bên cạnh đó, bảng giá đất mới tại nhiều địa phương lại tăng cao, khiến tiền sử dụng đất mà người dân phải nộp tăng đột biến, có trường hợp cao gấp nhiều lần so với trước đây. Việc này khiến một số hộ dân phải nộp tiền chênh lệch lên tới hàng tỉ đồng.

Thu Trang