

THÔNG BÁO
Về việc tính lại tiền chuyển mục đích sử dụng đất

Căn cứ Điều 4, Điều 10 Nghị quyết 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai và Điều 6 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội. UBND xã Hòa Vang trân trọng thông báo cụ thể như sau:

1. Các đối tượng áp dụng

Đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

- Đã được UBND huyện Hòa Vang (cũ), UBND xã Hòa Vang ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở từ ngày 01/8/2024 đến nay.

- Có nhu cầu lựa chọn thửa đất đó để tính lại tiền sử dụng đất.

- Nguồn gốc đất trước khi chuyển mục đích: Đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở hoặc từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền với đất ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền sử dụng đất hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng. **Nói theo cách hiểu đơn giản của người dân là đất thổ cư (không áp dụng cho các trường hợp chuyển mục đích từ đất nông nghiệp thuần túy).**

2. Thông tin chi tiết về quyền được tính lại tiền chuyển mục đích sử dụng đất

- 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 (sau đây gọi tắt là chênh lệch) đối với diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong hạn mức giao đất ở tại địa phương (sau đây viết tắt là 30%);

- 50% chênh lệch đối với diện tích đất vượt hạn mức nhưng không quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương (sau đây viết tắt là 50%);

- 100% chênh lệch đối với diện tích đất vượt hạn mức mà vượt quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương (sau đây viết tắt là 100%).

Ví dụ cụ thể ở bảng sau:

Một số ví dụ cụ thể	Các thửa đất thuộc xã Hòa Phong cũ (hạn mức giao đất là 200m²)	Các thửa đất thuộc xã Hòa Phú cũ (hạn mức giao đất là 300m²)
1. Đã được chuyển mục đích sử dụng đất 150m ²	Được tính lại tiền sử dụng đất bằng 30% cho diện tích 150m ²	Được tính lại tiền sử dụng đất bằng 30% cho diện tích 150m ²
2. Đã được chuyển mục đích sử dụng đất 350m ²	Được tính lại tiền sử dụng đất bằng 30% cho diện tích 200m ²	Được tính lại tiền sử dụng đất bằng 30% cho diện tích 300m ²
	Diện tích 150m ² còn lại được tính lại tiền sử dụng đất bằng 50%.	Diện tích 50m ² còn lại được tính lại tiền sử dụng đất bằng 50%.
3. Đã được chuyển mục đích sử dụng đất 700m ²	Được tính lại tiền sử dụng đất bằng 30% cho diện tích 200m ²	Được tính lại tiền sử dụng đất bằng 30% cho diện tích 300m ²
	Diện tích 200m ² tiếp theo được tính lại tiền sử dụng đất bằng 50%	Diện tích 300m ² tiếp theo được tính lại tiền sử dụng đất bằng 50%
	300m ² còn lại tính tiền 100%	100m ² còn lại tính tiền 100%

3. Một số lưu ý quan trọng

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chưa nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì cơ quan thuế thực hiện tính lại khoản tiền sử dụng đất phải nộp (Hộ gia đình, cá nhân phải nộp khoản tiền chậm nộp tiền sử dụng đất (nếu có));

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp tiền sử dụng đất: Nếu số tiền sử dụng đất sau khi tính lại thấp hơn so với số tiền đã nộp thì người sử dụng đất được Nhà nước hoàn trả bằng cách trừ vào nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; trường hợp không phát sinh nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì trừ vào nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật về quản lý thuế; trường hợp không còn nghĩa vụ tài chính nào khác để trừ thì hoàn trả bằng tiền theo quy định.

- Mức thu tiền sử dụng đất nêu tại mục 2 chỉ được tính một lần cho một hộ gia đình, cá nhân (tính trên 01 thửa đất), cụ thể:

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều thửa đất (kể cả nhiều thửa đất trong phạm vi nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương) được phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này thì hộ gia đình, cá nhân đó được lựa chọn 01 (một) thửa đất để áp dụng tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị

định này. Hộ gia đình, cá nhân cam kết về nội dung này và chịu trách nhiệm về cam kết của mình, thể hiện tại đơn đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất.

Trường hợp cơ quan, người có thẩm quyền phát hiện hộ gia đình, cá nhân đã được áp dụng việc tính tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 nhưng vẫn đề nghị lựa chọn thửa đất để tiếp tục được hưởng chính sách này thì chuyển thông tin đến cơ quan thuế để cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất bằng mức 100% 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 chuyển mục đích sử dụng đất; số tiền sử dụng đất hộ gia đình, cá nhân đã nộp (nếu có) được trừ vào số tiền sử dụng đất tính lại; đồng thời, hộ gia đình, cá nhân phải nộp khoản tiền tương đương với mức chậm nộp tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất đến thời điểm cơ quan, người có thẩm quyền có văn bản chuyển vi phạm đến cơ quan thuế theo pháp luật về quản lý thuế.”

- Đề nghị các chủ sử dụng đất phải ký đầy đủ trên đơn đề nghị tính lại tiền sử dụng đất.

Vậy UBND xã Hòa Vang thông báo, đồng thời hướng dẫn để các hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện nêu trên được biết và liên hệ Trung tâm Phục vụ hành chính công xã Hòa Vang để nộp hồ sơ. Từng trường hợp cụ thể, UBND xã sẽ kiểm tra và chuyển thuế nếu đủ điều kiện, trường hợp không đủ điều kiện sẽ trả lời để công dân được biết. Giao Văn phòng HĐND và UBND đăng tải thông tin này trên cổng thông tin điện tử xã để người dân được biết; Ban nhân dân thôn thông báo để người dân địa phương nắm rõ nội dung thông báo này. Danh sách các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất theo Công văn số 3664/TCS4-QLTK ngày 09/10/2026 của Thuế cơ sở 4 thành phố Đà Nẵng, đính kèm theo Công văn./.

Nơi nhận:

- Thường trực Đảng ủy (để báo cáo);
- Các PCT UBND xã;
- BND thôn, Ban CTMT thôn;
- Lưu: VT, KT.

Ưư

CHỦ TỊCH



Lê Phú Nguyễn