



**BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ**

Số: *1286* /CT-CS
V/v tiền sử dụng đất

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 04 tháng 3 năm 2026

Kính gửi: Thuế thành phố Hồ Chí Minh.

Cục Thuế nhận được công văn số 208/CCTKV.XV-CNTK ngày 28/03/2025 của Chi cục Thuế khu vực XV (nay là Thuế thành phố Hồ Chí Minh) về tiền sử dụng đất. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

- Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 156, điểm c và điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024;

- Căn cứ khoản 2 Điều 7 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 13 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ);

- Căn cứ khoản 4 Điều 7 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án mà thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tiền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất cho thời gian còn lại.

Tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 7 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 3 Điều 13 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP), trường hợp đất trước khi chuyển mục đích là đất nông nghiệp có nguồn gốc nhận chuyển nhượng hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì giá đất để xác định tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất là giá đất của loại đất nông nghiệp tương ứng.

Trường hợp dự án sau khi chuyển mục đích vừa có hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, vừa có hình thức Nhà nước cho thuê đất, vừa có hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc dự án vừa có hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, vừa có hình thức Nhà nước cho

thuê đất thì toàn bộ tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án theo nguyên tắc phân bổ vào các phần diện tích đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo tỷ lệ diện tích của từng phần trong tổng diện tích phải thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Về giá đất

Tại Điều 114 Luật Đất đai năm 2013 đã có quy định về các trường hợp áp dụng Bảng giá đất và giá đất cụ thể; trong đó tại điểm b khoản 4 quy định giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất.

3. Về đất có nguồn gốc nhận góp vốn

- Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 156 Luật Đất đai năm 2024;

- Căn cứ Điều 7 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 13 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ);

Tại Điều 7 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 13 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP) quy định về việc tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án áp dụng đối với tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài, không có quy định về việc xác định số tiền khấu trừ đối với trường hợp tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án.

Trường hợp khi hộ gia đình, cá nhân góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp theo pháp luật có liên quan có phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho doanh nghiệp và có được coi là nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không để áp dụng khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp không thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật đất đai, thuộc chức năng hướng dẫn của cơ quan nông nghiệp và môi trường.

4. Về xử lý chuyển tiếp

Xử lý chuyển tiếp về việc tính tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51, khoản 2 Điều 52 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (được sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 18 Điều 1, điểm đ khoản 19

Điều 1, điểm a khoản 20 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ);

Đề nghị Thuế thành phố Hồ Chí Minh căn cứ hồ sơ thực tế của dự án và quy định của pháp luật để thực hiện.

Cục Thuế có ý kiến đề Thuế thành phố Hồ Chí Minh được biết./^{1/2/2}

Nơi nhận:

- Như trên;
- PCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục QLCS, Vụ Pháp chế (BTC);
- Ban PC - CT;
- Website (CT);
- Lưu: VT, CS.^{1/2/2}

TL. CỤC TRƯỞNG
TRƯỞNG BAN BAN CHÍNH SÁCH, THUẾ QUỐC TẾ



Nguyễn Thị Thanh Hằng