

Số: /STNMT-KTĐ

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

V/v áp dụng Bảng giá đất làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai 2024.

Kính gửi:

- UBND các quận, huyện, thị xã;
- Cục Thuế thành phố Hà Nội.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được văn bản số 260/CTHN-QLĐ ngày 03/01/2025 của Cục Thuế Hà Nội về việc áp dụng Bảng giá đất tại Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND Thành phố;

Sau khi rà soát nội dung kiến nghị, đề xuất của Cục Thuế Hà Nội về thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với các trường hợp áp dụng Bảng giá đất của Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

Tại Điều 3 Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND Thành phố quy định như sau: “*Trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã tiếp nhận hồ sơ của người sử dụng đất trước thời điểm Quyết định này có hiệu lực thi hành, giá đất tại Bảng giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính, thuế và các khoản thu ngân sách từ đất đai được tiếp tục **thực hiện theo quy định tại thời điểm nộp hồ sơ***”.

Theo quy định trên, đối với các trường hợp áp dụng Bảng giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính, thuế và các khoản thu ngân sách từ đất đai mà thời điểm xác định xác định nghĩa vụ tài chính, thuế và các khoản thu ngân sách từ đất đai đã được xác định theo quy định hiện hành trước thời điểm Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND Thành phố có hiệu lực thi hành thì tiếp tục áp dụng Bảng giá đất tại thời điểm để thực hiện theo quy định.

Về thời điểm xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 155 Luật Đất đai 2024, cụ thể như sau:

**“Điều 155. Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**

3. Thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được quy định như sau:

a) Đối với trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, là thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 của Luật này;

b) Đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất, là thời điểm người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc người đại diện cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định của pháp luật;

c) Đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất mà làm thay đổi diện tích, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất;

d) Đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về xây dựng mà phải xác định lại giá đất, là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết.

4. Đối với trường hợp áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ghi giá đất trong quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất.

Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ban hành quyết định giá đất trong thời hạn 180 ngày kể từ thời điểm định giá đất quy định tại các điểm a, c và d khoản 3 Điều này.”

Về việc tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân: Đối với trường hợp tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì giá đất áp dụng để tính tiền sử dụng đất là giá đất tại Bảng giá đất của Thành phố quy định tại thời điểm UBND cấp huyện quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (không tính tại thời điểm cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ).

Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị UBND các quận/huyện/thị xã, Cơ quan Thuế căn cứ quy định của Pháp luật Đất đai hiện hành và nội dung hướng dẫn nêu trên để tổ chức triển khai thực hiện công tác xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo đúng quy định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND Thành phố (để b/c);
- Giám đốc Sở (để b/c);
- VPĐKĐĐHN (để t/h);
- Phòng TNMT các quận/huyện/thị xã (để t/h).
- Lưu: VT, KTĐ<sub>Thành</sub>.

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Anh Quân**