

## **Chi phí chuyển mục đích sử dụng đất quá cao: Bộ NN&MT lên tiếng tháo gỡ**

09:44 05/09/2025

Chi phí chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở đang trở thành gánh nặng lớn cho nhiều hộ dân, có trường hợp phải nộp tới gần 4,5 tỷ đồng. Bộ Nông nghiệp và Môi trường khẳng định đang phối hợp cùng các bộ, ngành tìm giải pháp tháo gỡ, bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người dân và doanh nghiệp.

Ngày 4/9, tại họp báo thường kỳ, Bộ Nông nghiệp và Môi trường (NN&MT) thừa nhận chi phí chuyển mục đích sử dụng đất, đặc biệt là sang đất ở, hiện đang là gánh nặng lớn với nhiều hộ dân, nhất là người có thu nhập thấp. Ông Mai Văn Phấn, Phó Cục trưởng Cục Quản lý đất đai, cho biết nhiều vướng mắc trong triển khai Luật Đất đai 2024 đã bộc lộ, trong đó nổi cộm là mức thuế, phí quá cao khi người dân có nhu cầu chuyển đổi.



Ông Mai Văn Phấn - Phó Cục trưởng Cục Quản lý đất đai - thông tin tại họp báo.

Thực tế, báo chí gần đây ghi nhận nhiều trường hợp người dân phải chi số tiền khổng lồ khi chuyển đổi đất vườn sang đất ở. Điển hình tại Nghệ An, một hộ dân tại phường Hưng Lộc (TP Vinh cũ) đã phải nộp gần 4,5 tỷ đồng cho 300 m<sup>2</sup> đất chuyển đổi, do mức giá đất ở được áp 15 triệu đồng/m<sup>2</sup>, cao gấp hàng trăm lần so với giá đất nông nghiệp.

Trước những bất cập này, Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo Bộ Tài chính phối hợp cùng Bộ NN&MT xây dựng dự thảo nghị quyết để tháo gỡ. Trong đó, nhiều phương án đang được nghiên cứu, như miễn tiền chuyển đổi trong hạn mức đất được công nhận, còn phần vượt hạn mức sẽ tính phí theo tỷ lệ, có thể không dưới 30% và một số trường hợp không dưới 50%.

Ông Mai Văn Phấn nhấn mạnh, việc điều chỉnh giá đất là yêu cầu tất yếu nhằm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người dân và doanh nghiệp. Nếu mức chi phí quá cao, không chỉ người dân gặp khó mà cả nhà đầu tư cũng mất động lực triển khai dự án. Luật Đất đai 2024 và Nghị quyết 69 đã đặt ra nguyên tắc rõ ràng: người có đất bị thu hồi phải được đảm bảo quyền lợi, Nhà nước có nguồn thu ổn định và doanh nghiệp có môi trường thuận lợi. Công cụ hệ số điều chỉnh giá đất vì vậy được coi là chìa khóa để cân bằng, vừa bảo đảm quyền lợi chính đáng, vừa đẩy nhanh tiến độ giải ngân các dự án đầu tư công.



Ảnh minh họa

Thứ trưởng Bộ NN&MT Phùng Đức Tiến cho rằng đất đai là lĩnh vực phức tạp, thường xuyên phát sinh những tình huống vượt ngoài dự báo. Vì vậy, việc tiếp tục rà soát, sửa đổi, bổ sung cơ chế chính sách là cần thiết để giải phóng nguồn lực, tạo niềm tin xã hội và thúc đẩy phát triển kinh tế. Ông nhấn mạnh giá đất cần được điều chỉnh sao cho vừa không quá cao khiến nhà đầu tư khó tiếp cận,

vừa không làm thiệt thòi quyền lợi của người dân.

Bộ NN&MT cho biết đã thành lập bộ phận chuyên trách quản lý đất đai, cử cán bộ trực tiếp xuống địa phương hỗ trợ giải quyết thủ tục. Tuy nhiên, sau khi phân cấp, nhiều thẩm quyền thuộc về cấp xã, nơi năng lực cán bộ còn hạn chế, đặc biệt về chuyên môn và công nghệ. Thêm vào đó, hệ thống dữ liệu đất đai ở nhiều địa phương chưa hoàn thiện, dẫn đến sự chậm trễ trong giải quyết hồ sơ, gây bức xúc cho người dân.

Trong bối cảnh nhiều trường hợp phải nộp hàng tỷ đồng để chuyển đổi đất, dự thảo nghị quyết mới được kỳ vọng sẽ tháo gỡ khó khăn, giúp cân bằng lợi ích và giảm áp lực tài chính cho người dân, đồng thời tạo điều kiện cho thị trường bất động sản phát triển minh bạch, bền vững.

**Phương Thảo (t/h)**