

Chuyển mục đích sử dụng đất trong hạn mức được miễn tiền sử dụng

20:08 04/09/2025

Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi quy định người dân chuyển mục đích sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở sẽ không phải nộp tiền sử dụng đất; trường hợp vượt hạn mức phải nộp 30-50% theo tỷ lệ quy định.



Người dân có thể được miễn tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích trong hạn mức (Ảnh minh họa)

Ngày 4/9, tại buổi họp báo chuyên đề do Bộ Nông nghiệp và Môi trường tổ chức, đại diện Cục Quản lý đất đai đã chia sẻ nhiều điểm mới trong Dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai 2024. Nội dung được dư luận quan tâm đặc biệt là cơ chế xác định giá đất và chính sách chuyển mục đích sử dụng đất.

Trả lời câu hỏi của báo chí liên quan đến việc định giá đất theo thị trường hiện nay còn gây khó khăn cho người dân khi chuyển đổi đất ở, cũng như trong tiếp cận nhà ở xã hội, ông Mai Văn Phấn, Phó Cục trưởng Cục Quản lý đất đai cho biết, Luật Đất đai sửa đổi bám sát tinh thần Nghị quyết 69 của Ban Chấp hành Trung ương. Theo đó, luật hướng tới cải cách mạnh mẽ trong khâu định giá đất và thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi hơn cho người dân và doanh nghiệp.

Ông Phấn nêu thực tế nhiều hộ gia đình hiện đang sử dụng đất ở xen kẽ với đất vườn, ao. Khi có nhu cầu chuyển sang đất ở, họ gặp trở ngại lớn vì chi phí chuyển đổi cao. Để tháo gỡ vướng mắc này, Chính phủ đã giao Bộ Tài chính xây dựng dự thảo nghị quyết theo hướng ưu tiên quyền lợi người dân.

Cụ thể, nếu người dân chuyển mục đích trong hạn mức giao đất ở thì sẽ được miễn tiền sử dụng đất. Trường hợp vượt hạn mức, mức thu sẽ dao động từ 30% đến 50% tùy theo từng tình huống. Hiện Bộ Tài chính đang tiếp thu ý kiến các bộ, ngành để hoàn thiện dự thảo, trình Chính phủ ban hành trong thời gian tới.

Đối với người thu nhập thấp, việc tiếp cận nhà ở sẽ gắn với chính sách phát triển nhà ở xã hội do Bộ Xây dựng quản lý. Đây được coi là giải pháp nhằm bảo đảm sự hài hòa lợi ích: vừa hỗ trợ người dân có đất bị thu hồi, vừa tạo điều kiện cho người muốn chuyển đổi mục đích sử dụng đất, đồng thời vẫn giữ đúng định hướng Nghị quyết 18 của Trung ương.

Một điểm thay đổi quan trọng khác của Luật Đất đai 2024 là cơ chế xác định giá đất. Trước đây, hệ thống pháp luật chia thành giá đất cụ thể và bảng giá đất, dẫn tới tình trạng áp dụng thiếu thống nhất. Trong dự thảo mới, bảng giá đất vẫn được duy trì nhưng sẽ điều chỉnh linh hoạt bằng hệ số, tùy mục đích sử dụng như bồi thường, thu hồi hay chuyển đổi.



Ông Mai Văn Phấn, Phó Cục trưởng Cục Quản lý đất đai thông tin tại cuộc họp báo (Ảnh: Phùng Minh).

Theo ông Mai Văn Phấn, vấn đề lớn đặt ra là nếu tiền sử dụng đất tính quá cao thì nhà đầu tư khó mặn mà do chi phí tăng mạnh, trong khi nếu quá thấp lại không đảm bảo nguồn thu ngân sách. Vì vậy, lần sửa đổi này đặt mục tiêu cân bằng, linh hoạt và minh bạch.

Luật Đất đai sửa đổi cũng được kỳ vọng sẽ vừa bảo đảm nguồn thu ngân sách, vừa giảm chi phí đầu tư, góp phần thu hút doanh nghiệp tham gia phát triển hạ tầng, nhà ở. Việc áp dụng cơ chế bảng giá đất kết hợp hệ số điều chỉnh giúp xử lý linh hoạt trong từng trường hợp cụ thể, hỗ trợ người dân có nhu cầu thực sự, đồng thời khuyến khích nhà đầu tư.

“Tinh thần sửa đổi Luật Đất đai 2024 là bảo đảm tính nhân văn, hỗ trợ người dân, đồng thời tạo môi trường đầu tư thuận lợi và cân đối lợi ích giữa Nhà nước, doanh nghiệp và người sử dụng đất”, ông Phấn nhấn mạnh.

Thiên Trường (t/h)