

Đề xuất bỏ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp xã, thay bằng thu phí nhà đất

08:35 10/09/2025

Viện Kinh tế tài nguyên và môi trường TP.HCM kiến nghị sửa đổi Luật Đất đai 2024 theo hướng bỏ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và cấp xã, chỉ giữ quy hoạch cấp quốc gia. Đồng thời, Viện đề xuất thiết lập cơ chế thu phí đất ở và phí công trình kiến trúc đô thị thay cho thuế thổ trạch, nhằm tạo nguồn thu ngân sách ổn định và tháo gỡ rào cản cho đầu tư xây dựng.

Viện Kinh tế tài nguyên và môi trường TP.HCM vừa có văn bản kiến nghị sửa đổi Luật Đất đai 2024, trong đó đề xuất bỏ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và cấp xã, chỉ duy trì quy hoạch cấp quốc gia, đồng thời thiết lập cơ chế thu phí đất ở và công trình kiến trúc đô thị thay cho thuế thổ trạch hiện hành.

Theo phân tích của Viện, đây sẽ là cuộc cải cách hành chính lớn và sâu rộng nhưng không làm mất đi vai trò quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng và đầu tư. Thực tế nhiều năm qua, tới 90% các quy hoạch sử dụng đất không được thực hiện hoặc phải điều chỉnh, gây ra những rào cản lớn cho đầu tư xây dựng. Việc phủ kín quy hoạch 1/500 hay 1/2000 ở đô thị cũng không giải quyết triệt để tình trạng vi phạm xây dựng, trong khi nhiều nhu cầu chính đáng của người dân lại bị ách tắc bởi các quy hoạch chưa khả thi.



Ảnh minh họa

Cũng theo Viện, tình trạng vướng mắc trong quy hoạch lộ giới, hạ tầng công cộng, công viên, bến bãi, trường trạm... càng cho thấy sự bất cập. Do đó, việc duy trì quy hoạch cấp quốc gia kết hợp với kế hoạch sử dụng đất từ Trung ương tới địa phương được cho là đủ để bảo đảm công tác quản lý mà vẫn giảm bớt thủ tục phức tạp, đồng thời thuận tiện hơn cho chính quyền cấp huyện và cấp xã.

Theo TS Phạm Viết Thuận, Viện trưởng Viện Kinh tế tài nguyên và môi trường TP.HCM, cho rằng thay vì tăng bảng giá đất như quy định tại Luật Đất đai 2024 – vốn gây áp lực cho cả doanh nghiệp và người dân – nên chuyển sang cơ chế thu phí nhà đất. Cụ thể, người dân sẽ nộp phí đất ở và phí công trình kiến trúc đô thị dựa trên kế hoạch sử dụng đất và quản lý kiến trúc. Hai khoản phí này được xem là nguồn thu ngân sách ổn định và bền vững hơn.

Đề xuất nêu rõ, phí đất ở có thể tính ở mức 0,01% giá đất theo bảng giá do UBND tỉnh ban hành, còn phí công trình kiến trúc tính 0,5% giá trị nhà khi hoàn công, được phân loại theo cấp nhà. Riêng nhà cấp 4 sẽ được miễn phí. Ngoài ra, để tránh biến động lớn, bảng giá đất hằng năm chỉ nên điều chỉnh trong biên độ 3 – 5%.

Viện Kinh tế tài nguyên và môi trường TP.HCM kỳ vọng, nếu được chấp thuận, đề xuất này không chỉ gỡ bỏ rào cản từ các quy hoạch khó thực hiện mà còn tạo cơ chế thu ngân sách minh bạch, công bằng, đồng thời thúc đẩy hoạt động đầu tư, xây dựng và phát triển đô thị bền vững.

Phương Thảo (t/h)