TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Đề xuất bổ sung chi phí lấn biển khi tính giá đất dự án

09:57 30/10/2025

Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (VNREA) vừa gửi công văn góp ý cho dự thảo Nghị quyết của Quốc hội về một số cơ chế, chính sách nhằm tháo gỡ vướng mắc trong thi hành Luật Đất đai.

Theo dự thảo, khi tính tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng hạ tầng chỉ được tính đối với phần diện tích đất mà chủ đầu tư bàn giao lại cho Nhà nước. Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (VNREA) cho rằng, quy định này chưa hợp lý. VNREA đề nghị cần tính chi phí hạ tầng của toàn bộ dự án, không chỉ riêng phần đất bàn giao.

Bên cạnh đó, VNREA cũng kiến nghị bổ sung quy định xử lý chi phí lấn biển khi xác định giá đất. Hiện nay, khoản chi phí này mới chỉ được tính vào chi phí phát triển dự án theo phương pháp thặng dư.

VNREA nhấn mạnh, bảng giá đất hiện hành chủ yếu xây dựng dựa trên các thửa đất có sẵn. Do đó, nhiều dự án đầu tư hạ tầng nhưng không có phần đất bàn giao cho Nhà nước (như dự án khu công nghiệp) sẽ không được trừ chi phí hạ tầng.

Trong khi thực tế, chi phí đầu tư hạ tầng mỗi dự án khác nhau rất lớn, đặc biệt là các dự án ở khu vực mới hoặc dự án lấn biển phải chi nhiều cho san lấp, xây dựng hạ tầng. Nếu chỉ cho phép tính chi phí hạ tầng với phần đất bàn giao lại cho Nhà nước thì sẽ không đảm bảo công bằng cho các nhà đầu tư.

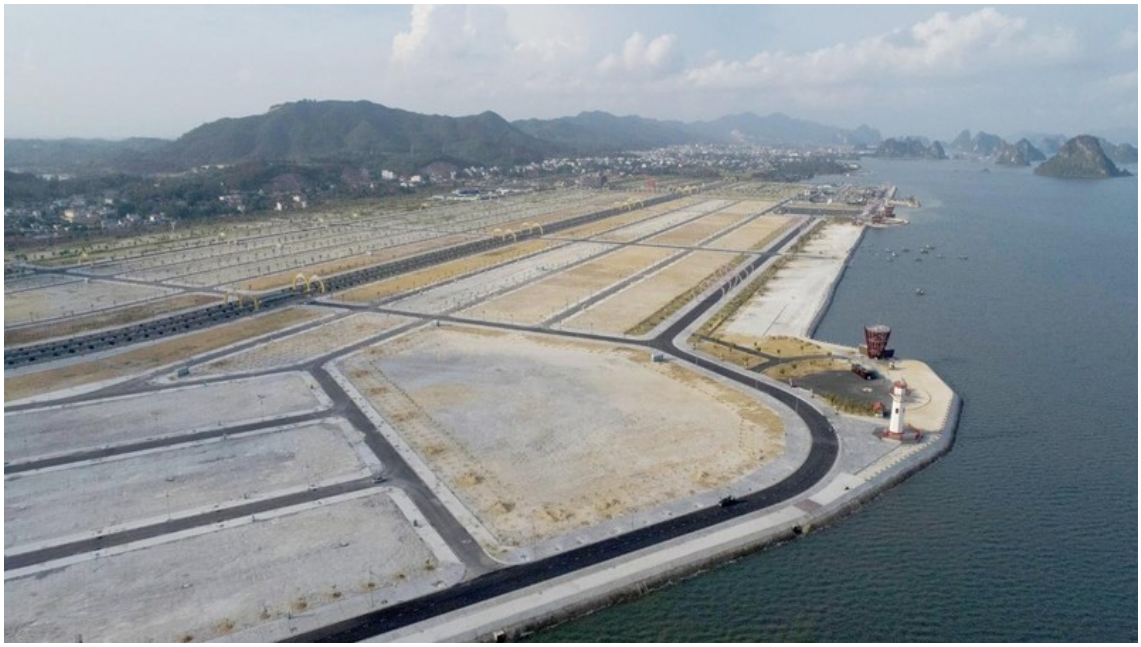
Một vấn đề khác liên quan đến Khoản 7 Điều 3 về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Dự thảo quy định số tiền nhà đầu tư đã ứng trước cho công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sẽ được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của toàn bộ dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai.

Tuy nhiên, theo VNREA, Luật Đất đai hiện nay đã cho phép nhà đầu tư ứng trước khoản tiền này thì được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án; nếu sau khi trừ vẫn còn dư, số tiền đó sẽ được tính vào tổng vốn đầu tư của dự

án.VNREA cho rằng quy định trong dự thảo chưa bảo đảm quyền lợi cho nhà đầu tư và cũng không khuyến khích họ ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, nhất là trong các dự án được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Vì vậy, hiệp hội kiến nghị cho phép nhà đầu tư được tiếp tục khấu trừ khoản tạm ứng này vào các nghĩa vụ tài chính khác mà họ phải nộp cho Nhà nước.

VNREA cho biết, Điều 5 của dự thảo Nghị quyết quy định áp dụng bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho tất cả các dự án khi được giao đất, cho thuê đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất.



Đề xuất bổ sung chi phí lấn biển khi tính giá đất dự án

Tuy nhiên, hiệp hội đề xuất cần bổ sung trường hợp áp dụng giá đất cụ thể. Theo đó, các dự án có quy mô lớn từ 100ha trở lên, hoặc các dự án đầu tư tại những khu vực mới phát triển, chưa có bảng giá đất, nên được tính theo giá đất cụ thể thay vì bảng giá chung.

VNREA cũng góp ý về quy định tính khoản tiền thu bổ sung trong thời gian chưa xác định giá đất. Theo quy định hiện nay, những người đã có quyết định giao đất/cho thuê đất trước ngày 1/8/2024 nhưng chưa được xác định giá đất phải nộp khoản bổ sung bằng 5,4%/năm (dự kiến giảm xuống còn 3,6%/năm).

Hiệp hội cho rằng nghĩa vụ xác định giá đất thuộc về cơ quan Nhà nước, không phải người sử dụng đất. Việc bắt buộc người sử dụng đất nộp thêm tiền trong thời gian này là thiếu cơ sở. Bởi lẽ, khi chưa nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất, họ chưa được thực hiện các quyền như mua bán, chuyển nhượng hay thế chấp.

Do đó, VNREA kiến nghị người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nếu đất đã được trao quyền sử dụng đất vào khai thác, kinh doanh, sử dụng. Còn người sử dụng đất không phải nộp nếu đất chưa đưa vào khai thác.

Trường hợp người sử dụng đất đã nộp khoản tiền thu bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì được hoàn trả khoản tiền thu bổ sung đã nộp hoặc được đối trừ vào các nghĩa vụ tài chính khác đối với Nhà nước.

Thu Trang *(t/h)*