TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

HoREA đề xuất giảm mức truy thu tiền sử dụng đất từ 3,6%/năm còn 0,5%/năm

08:38 26/07/2025

Hiệp hội Bất động sản TP. HCM (HoREA) vừa có văn bản góp ý dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 103/2024/NĐ-CP về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Mức truy thu tiền sử dụng đất do Bộ Tài chính đề xuất giảm từ 5,4% xuống 3,6%/năm được đánh giá vẫn còn quá cao. Do vậy, HoREA đề xuất giảm mức thu từ 3,6%/năm còn 0,5%/năm.

HoREA đánh giá, một số mức thu theo dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 103 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vẫn còn quá cao, làm tăng thêm gánh nặng tài chính cho doanh nghiệp, nên cần điều chỉnh giảm.

Theo đó, HoREA đề nghị sửa đổi, bổ sung theo hướng quy định tiền sử dụng đất được tính bằng mức 20% thay vì 30% tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở; được tính bằng 30% thay vì 50% tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở.

Trước đó, HoREA và các chuyên gia đã đề xuất mức 30% tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở và 50% tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở.

“Tuy nhiên, chúng tôi nhận thấy mức thu này vẫn còn quá cao, vẫn là gánh nặng tài chính cho hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu được cấp sổ đỏ để thực hiện các quyền của người sử dụng đất, trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân xin nợ tiền sử dụng đất”, ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch HoREA nói.



HoREA đề nghị chọn phương án 2 của điểm a khoản 28 Điều 1 dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 1 Điều 50 Nghị định 103. Cụ thể, phương án 2 nêu trường hợp người sử dụng đất đã nộp đủ số tiền theo thông báo thì người sử dụng đất phải nộp số tiền sử dụng đất tăng thêm. Trường hợp người sử dụng đất chưa nộp hoặc chưa nộp đủ số tiền theo thông báo thì phải nộp số tiền theo quy định tại điểm a khoản này; đồng thời phải nộp số tiền sử dụng đất tăng thêm.

HoREA đề nghị không chọn phương án 1 do phương án này giữ nguyên quy định tại khoản 2 Điều 50 Nghị định 103 về khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất được tính bằng mức thu 5,4%/năm tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp.

“Mức thu này là quá cao, làm tăng thêm gánh nặng tài chính cho doanh nghiệp, nhất là đối với các dự án đã có quyết định giao đất từ nhiều năm trước đây, thậm chí đã 20 - 30 năm về trước, mà chi phí này sẽ được chủ đầu tư tính vào giá bán, giá cho thuê mà người mua nhà là người gánh chịu cuối cùng dẫn đến hệ quả làm tăng giá nhà”, ông Châu nói.

Trường hợp chủ đầu tư đã bán nền nhà cho khách hàng mà trong hợp đồng quy định trách nhiệm chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai với Nhà nước thì chủ đầu tư phải chịu lỗ khi phải nộp thêm số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bổ sung này.

Nếu chủ đầu tư đã bán nền nhà cho khách hàng mà trong hợp đồng quy định trách nhiệm khách hàng thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai với Nhà nước thì

khách hàng bị thiệt khi phải nộp thêm số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bổ sung này.

Ông Lê Hoàng Châu cũng cho rằng, mức thu dù giảm 3,6%/năm do Bộ Tài chính đề xuất vẫn còn quá cao. Cụ thể, mức thu 3,6% là tỷ lệ trung bình cộng giữa 3 chỉ số tính trong giai đoạn Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành (năm 2014 - 2024), gồm lãi suất tiền gửi trung bình kỳ hạn 1 - 6 tháng, CPI trung bình hằng năm, tỷ lệ lạm phát trung bình. Tuy nhiên, Cục Công sản - Bộ Tài chính đã thừa nhận các chỉ số này không có nhiều liên quan đến chỉ số biến động về giá đất hoặc giá bất động sản.

Về việc xác định lỗi của bên nào (Nhà nước hay người sử dụng đất) để có cơ sở đề xuất phương án thu hay không thu khoản tiền thu bổ sung, HoREA nhận thấy trách nhiệm thuộc về cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và doanh nghiệp không có lỗi trong các trường hợp này.

“Doanh nghiệp chỉ có lỗi trong trường hợp cơ quan thuế đã thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hoặc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (bổ sung) mà trong thời hạn pháp luật quy định, doanh nghiệp không hoàn thành nghĩa vụ tài chính này thì bị phạt chậm nộp theo quy định của pháp luật về thuế”, ông Châu khẳng định.

Do vậy, HoREA đề xuất giảm mức thu từ 3,6%/năm còn 0,5%/năm để vừa tuân thủ đúng quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai 2024, vừa không tác động làm tăng giá nhà.

HoREA cũng đề nghị sửa đổi điểm a khoản 1 Điều 26 Nghị định 103 theo hướng giảm tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất một năm là từ 0,25 - 1,5% thay vì từ 0,25 - 3% như quy định hiện hành để làm cơ sở cho các tỉnh thành quy định tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất một năm phù hợp hơn với tình hình thực tiễn của địa phương.

Thu Trang