TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

HoREA đề xuất giảm tiền sử dụng đất, không truy thu dự án cũ để giảm gánh nặng tài chính

08:12 30/07/2025

Tại hội thảo với Bộ Tư pháp mới đây, Hiệp hội Bất động sản TP. HCM (HoREA) đã đưa ra loạt đề xuất nhằm tháo gỡ các vướng mắc trong lĩnh vực đất đai, đặc biệt là liên quan đến tiền sử dụng đất, đơn giá thuê đất và chính sách chuyển tiếp đối với các dự án cũ. Những kiến nghị này được cho là sẽ góp phần giảm áp lực tài chính cho người dân và doanh nghiệp trong bối cảnh chi phí đất đai ngày càng tăng cao.

Chủ tịch HoREA, ông Lê Hoàng Châu, cho rằng mức thu tiền sử dụng đất hiện hành đang tạo gánh nặng tài chính lớn, đặc biệt khi người dân chuyển đổi từ đất nông nghiệp hoặc phi nông nghiệp sang đất ở. Cụ thể, đại diện Hiệp hội đề xuất giảm tỷ lệ thu tiền sử dụng đất từ 30% xuống còn 20% đối với phần đất trong hạn mức, và từ 50% xuống còn 30% đối với phần vượt hạn mức.

Theo tính toán, với một thửa đất có diện tích 300m², trong đó 50m² vượt hạn mức, người dân hiện phải nộp hơn 3,1 tỷ đồng tiền sử dụng đất. Nếu áp dụng đề xuất của Bộ Tài chính, con số này sẽ giảm còn hơn 1 tỷ đồng. Tuy nhiên, theo phương án mà HoREA kiến nghị, người dân chỉ cần nộp khoảng 676 triệu đồng, tương đương 21,6% so với mức hiện nay. Ông Châu nhấn mạnh đây là mức phù hợp, góp phần giảm áp lực tài chính một cách rõ rệt.



Ảnh minh hoạ

Một vấn đề khác được HoREA đặc biệt quan tâm là chính sách truy thu tiền sử dụng đất đối với các dự án đã được giao đất cách đây 20-30 năm. Hiệp hội cho rằng việc áp dụng mức thu bổ sung 3,6% hoặc 5,4%/năm là không phù hợp, vì Luật Đất đai năm 2024 không có quy định nào liên quan đến việc truy thu này. Nếu thực hiện sẽ khiến chi phí dự án bị đội lên, ảnh hưởng đến giá bán và gây bất lợi cho người tiêu dùng.

Thay vào đó, HoREA kiến nghị chỉ nên áp dụng mức thu bổ sung 0,5%/năm đối với các dự án cũ. Đây là mức được đánh giá là hợp lý cả về pháp lý lẫn thực tiễn, vừa đảm bảo quyền lợi của Nhà nước, vừa không tạo áp lực quá lớn cho doanh nghiệp và người dân.

Ngoài ra, Hiệp hội cũng đề xuất điều chỉnh khung tỷ lệ tính đơn giá thuê đất hàng năm tại điểm a, khoản 1, Điều 26 của Nghị định hiện hành. Cụ thể, khung tỷ lệ mới được đề xuất giảm xuống còn 0,25-1,5%, thay vì 0,25-3% như hiện tại. Việc điều chỉnh này được kỳ vọng sẽ tạo hành lang pháp lý rõ ràng hơn, giúp các địa phương dễ dàng xác định mức phù hợp với điều kiện thực tế.

Theo HoREA, trên thực tế, nhiều địa phương như TP.HCM hay Bà Rịa - Vũng Tàu thường áp dụng mức 1,5% do lo ngại đưa ra tỷ lệ thấp hơn, trong khi tỉnh Bình Dương là địa phương hiếm hoi áp dụng mức từ 0,25-1%. Với Luật Đất đai 2024 sắp có hiệu lực và giá đất tại nhiều nơi liên tục tăng cao, việc điều chỉnh khung tỷ lệ tính đơn giá thuê đất được xem là rất cần thiết để hạn chế tình trạng chi phí thuê đất leo thang, giảm bớt áp lực tài chính cho các chủ đầu tư và người

dân.

Những kiến nghị của HoREA được kỳ vọng sẽ góp phần hoàn thiện chính sách pháp luật về đất đai, bảo đảm sự ổn định cho thị trường bất động sản, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai các dự án nhà ở trong thời gian tới.

Phương Thảo