

HoREA kiến nghị bỏ quy định bất hợp lý về nộp bổ sung tiền sử dụng đất

20:46 15/08/2025

Hiệp hội Bất động sản TP. HCM (HoREA) vừa gửi văn bản góp ý, đề xuất giữ lại và bổ sung một số nội dung quan trọng trong Dự thảo Luật Đất đai 2024. Trong đó, đáng chú ý HoREA kiến nghị Bộ Nông nghiệp và Môi trường giữ nguyên nội dung tại khoản 26 Điều 1 của dự thảo Luật (ngày 28/7/2025) về việc sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai 2024.

Nội dung này theo hướng bãi bỏ quy định bất hợp lý về “khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”.

Hiệp hội nhận thấy, việc không còn đề xuất sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai 2024 dẫn đến các hệ quả chưa tháo gỡ vướng mắc, khó khăn đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm ban hành quyết định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hoặc quyết định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (bổ sung). Kéo theo đó, khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung" rất nặng.

Ông Lê Hoàng Châu - Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản TP. HCM (HoREA) đưa ra dẫn chứng, nếu dự án được giao đất năm 2015 cách đây 10 năm, đến nay năm 2025 mới được thông báo tiền sử dụng đất là 100 tỷ đồng thì ngoài nghĩa vụ nộp 100 tỷ đồng tiền sử dụng đất, còn phải nộp bổ sung thêm số tiền 100 tỷ đồng $\times 5,4\%/năm \times 10 năm = 54$ tỷ đồng (bằng 54% số tiền sử dụng đất phải nộp).

Cũng theo ông Châu, quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 chưa phù hợp với khoản 2 Điều 55 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2025 khi quy định "người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất"...



HoREA kiến nghị bỏ quy định bất hợp lý về nộp bổ sung tiền sử dụng đất

Trước đó, Chủ tịch HoREA cũng nhiều lần nhấn mạnh dù không có lỗi, doanh nghiệp vẫn bị tính lãi phạt chậm nộp. Điều này làm tăng chi phí đầu vào, cản trở quá trình phục hồi của thị trường bất động sản. Nếu không sớm tháo gỡ, nguồn cung nhà ở sẽ tiếp tục bị ách tắc, ảnh hưởng tiêu cực đến cả nền kinh tế.

"Chỉ nên áp dụng xử phạt khi cơ quan thuế đã hoàn thành việc thông báo nghĩa vụ tài chính mà doanh nghiệp không nộp đúng hạn. Việc đổ lỗi cho doanh nghiệp trong khi nguyên nhân đến từ sự chậm trễ của cơ quan chức năng là không hợp lý", ông Châu nói.

Trước đó, bàn về vấn đề này, ông Trần Đức Vinh, Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Trần Anh Group cũng cho hay, quy định này sẽ làm nhiều doanh nghiệp "chết oan" vì nhiều dự án dù đã được giao đất nhưng nhà nước không ra thông báo thuế dẫn đến doanh nghiệp không đóng được. Đến khi được đóng thì vẫn phải nộp phạt 5,4%/năm tính từ lúc giao đất.

"Trần Anh Group có khoản bị tính hơn 100 tỷ đồng tiền phạt này cho dự án Hưng Thịnh Long An (nay đã sáp nhập với thị trấn Tây Ninh). Có thể, dự án đã giao từ năm 2018 nhưng nay chưa có thông báo đóng thuế. Nếu năm 2025 có thông báo, số tiền phải đóng là khoảng 300 tỷ đồng, số tiền phải nộp bổ sung trong 7 năm là 114 tỷ đồng", ông Vinh cho biết.

"Việc nhà nước giao đất nhưng không ra được thông báo cho doanh nghiệp đóng tiền sử dụng đất là do sự tắc trách của cơ quan nhà nước mà bắt doanh nghiệp phải nộp bổ sung là hết sức vô lý. Bởi doanh nghiệp nào cũng muốn đóng số tiền này càng sớm càng tốt", ông Vinh chia sẻ.

Đồng quan điểm, ông Lê Hữu Nghĩa, Tổng giám đốc Công ty Lê Thành chia sẻ, doanh nghiệp có dự án tại Q.Bình Tân (cũ), Tp.HCM, từ năm 2011 đã được giao đất và được Sở Tài chính thẩm định tiền sử dụng đất 18 tỉ đồng. Tuy nhiên sau đó luật có sự thay đổi nên chức năng thẩm định giá đất được chuyển về Sở NN-MT.

Dự án sau đó được thẩm định lại với số tiền tương đương. Tuy nhiên công ty thẩm định giá bị mời lên làm việc nhiều lần nên sau đó họ đã hủy kết quả, không làm việc nữa. Đến nay, cơ quan chức năng đã 11 lần đăng báo tìm công ty thẩm định mới nhưng không có doanh nghiệp nào tham gia. Nếu quy định nói trên có hiệu lực, công ty của ông sẽ phải đóng tiền thuế bổ sung 5,4% dù lỗi không phải do mình.

Theo ông Lê Hữu Nghĩa, quy định trong dự thảo rất vô lý bởi doanh nghiệp nào cũng muốn đóng sớm tiền sử dụng đất. Vì dự án chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính sẽ không đủ điều kiện thực hiện các thủ tục pháp lý tiếp theo, bao gồm cả việc mở bán sản phẩm cho khách hàng hay cầm cố vay vốn từ ngân hàng.

Không chỉ vậy, dự án không thể triển khai, không thể huy động vốn, dẫn đến chi phí cơ hội bị mất đi, chi phí tài chính (lãi vay ngân hàng) tăng cao trong khi dự án dậm chân tại chỗ. Đây là gánh nặng kép, có thể đẩy doanh nghiệp đến bờ vực phá sản hoặc buộc phải dừng dự án.

"Bắt doanh nghiệp đóng 5,4% là bất hợp lý vì luật ban hành có hiệu lực năm 2024 nên không thể hồi tố. Lỗi này cũng không phải của doanh nghiệp mà doanh nghiệp luôn muốn đóng càng nhanh càng tốt", ông Nghĩa nhấn mạnh.

Thiên Trường (t/h)