

HoREA kiến nghị giảm 20% tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích: Gỡ "gánh nặng" cho người dân và thị trường

09:27 05/08/2025

Hiệp hội Bất động sản TP. HCM (HoREA) vừa có văn bản góp ý quan trọng gửi Bộ Tài chính, đề xuất giảm mức thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân. Theo HoREA, mức thu hiện tại vẫn quá cao, gây áp lực tài chính lớn và có thể cản trở quá trình cấp “sổ đỏ” cũng như sự phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản.

HoREA kiến nghị giảm sâu mức thu tiền sử dụng đất

Cụ thể, HoREA đề xuất sửa đổi khoản 2 Điều 1 của dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 103/2024/NĐ-CP theo hướng giảm mức thu tiền sử dụng đất từ 30% xuống 20% đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở, và từ 50% xuống 30% đối với diện tích vượt hạn mức.

Theo ông Lê Hoàng Châu – Chủ tịch HoREA – việc áp dụng mức 30-50% trong dự thảo vẫn là quá cao, chưa đủ nhẹ gánh cho người dân khi xin chuyển mục đích sử dụng đất để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đặc biệt trong bối cảnh thu nhập người dân còn hạn chế và thị trường bất động sản cần được hỗ trợ hồi phục.



Ảnh minh họa

Cùng là thửa đất 300m², số tiền phải nộp có thể chênh lệch tới hàng tỷ đồng

HoREA đưa ra ví dụ cụ thể để minh chứng cho kiến nghị của mình. Một hộ gia đình có căn nhà xây dựng trên thửa đất trồng cây lâu năm diện tích 300m², trong đó có 50m² vượt hạn mức đất ở. Giá đất ở tại khu vực là 11 triệu đồng/m², giá đất nông nghiệp là 600.000 đồng/m².

Nếu áp dụng quy định hiện hành tại Nghị định 103/2024/NĐ-CP, tiền sử dụng đất phải nộp là 3,12 tỷ đồng – tương đương toàn bộ phần giá trị tăng thêm khi chuyển sang đất ở. Quy định này không phân biệt đất trong hay ngoài hạn mức nên bị đánh giá là thiếu hợp lý, tạo ra gánh nặng quá lớn cho người dân.

Nếu áp dụng theo đề xuất của Bộ Tài chính trong dự thảo mới (30% trong hạn mức, 50% vượt hạn mức), thì tổng tiền sử dụng đất người dân phải nộp sẽ giảm còn 1,04 tỷ đồng – tương đương 33,3% mức cũ.

Tuy nhiên, nếu được điều chỉnh theo kiến nghị của HoREA (20% trong hạn mức, 30% vượt hạn mức), tổng số tiền người dân phải nộp sẽ chỉ còn 676 triệu đồng, tương đương 21,6% so với quy định hiện hành. Mức giảm này được đánh giá là hợp lý, phù hợp thực tiễn và khả năng chi trả của phần lớn người dân.

HoREA đề xuất hoàn tiền nếu nghị định có hiệu lực hồi tố

Không chỉ dừng lại ở kiến nghị giảm mức thu, HoREA còn đề xuất Chính phủ bổ sung quy định cho phép hồi tố hiệu lực áp dụng của nghị định sửa đổi, theo khoản 1 Điều 55 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2025.

Theo đó, người dân và doanh nghiệp đã nộp tiền sử dụng đất theo mức cao trước đó sẽ được hoàn trả khoản chênh lệch, bảo đảm công bằng và tạo niềm tin vào chính sách pháp luật.

Ngoài ra, HoREA cũng kiến nghị áp dụng mức thu 20-30% đồng bộ cho các trường hợp được quy định tại Điều 10 Nghị định 103/2024/NĐ-CP. Cụ thể là các khoản: điểm a và b khoản 1; điểm a và b khoản 2; điểm b khoản 3; điểm a và b khoản 4. Mục tiêu là bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ trong cách tính tiền sử dụng đất giữa các điều khoản, tạo thuận lợi cho việc áp dụng thực tế.

Tác động lớn đến thị trường bất động sản và quyền lợi người dân

Theo đánh giá của giới chuyên gia, nếu đề xuất của HoREA được Chính phủ chấp thuận, sẽ có tác động lớn và tích cực đến thị trường bất động sản, đặc biệt là phân khúc nhà ở thấp tầng và nhà ở tự xây.

Bên cạnh đó, việc giảm gánh nặng chi phí chuyển mục đích sử dụng đất sẽ khơi thông dòng tiền của hàng triệu hộ dân đang gặp vướng mắc trong việc xin cấp “sổ đỏ” cho đất ở, từ đó gia tăng nguồn cung hợp pháp trên thị trường, giảm áp lực pháp lý và tạo điều kiện thuận lợi cho các giao dịch mua bán, chuyển nhượng.

Đây cũng là một trong những giải pháp thiết thực để hiện thực hóa chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, khi Chính phủ đang đẩy mạnh chương trình nhà ở xã hội, cải tạo chung cư cũ và thúc đẩy phát triển đô thị bền vững.

Từ bài toán thực tiễn và đề xuất hợp tình hợp lý, kiến nghị giảm mức thu tiền sử dụng đất của HoREA cho thấy nhu cầu cấp thiết phải có những điều chỉnh chính sách phù hợp với bối cảnh kinh tế - xã hội hiện tại. Giảm chi phí chuyển đổi đất ở không chỉ giúp người dân tiếp cận quyền sử dụng đất hợp pháp dễ dàng hơn, mà còn góp phần giải phóng tiềm lực đất đai, tháo gỡ vướng mắc trong cấp sổ, khơi thông thị trường bất động sản đang trong giai đoạn phục hồi.

Phương Thảo (t/h)