

HoREA kiến nghị giảm 80% tiền sử dụng đất cho hộ dân tái định cư tại TPHCM

08:49 07/11/2025

Hiệp hội Bất động sản TPHCM (HoREA) vừa có văn bản gửi Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Ủy ban Kinh tế – Tài chính của Quốc hội cùng nhiều bộ, ngành liên quan, đề xuất giảm 80% tiền sử dụng đất đối với hộ dân tái định cư. Theo kiến nghị, giá đất tái định cư chỉ nên bằng 20% giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh, thay vì áp dụng toàn phần như quy định hiện nay.

HoREA cho rằng mức giảm này là hợp lý và phản ánh đúng khả năng chi trả của người dân, nhất là các hộ bị giải tỏa, mất đất sản xuất hoặc mất nhà ở nhưng chỉ được bồi thường phần giá trị xây dựng.

Ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch HoREA, nhận định phần lớn người dân sống trên và ven kênh rạch không đủ điều kiện được bồi thường đất ở, nên số tiền đền bù họ nhận được rất thấp. Nếu tiếp tục yêu cầu họ nộp hàng trăm triệu đồng tiền sử dụng đất để được cấp sổ đỏ, điều này sẽ vượt quá khả năng của đa số hộ dân.



Ảnh minh họa

“Chính sách tái định cư cần nhân văn và hài hòa hơn, để người dân thực sự an cư, qua đó đẩy nhanh tiến độ di dời 20.000 căn nhà trên và ven kênh rạch trong giai đoạn 2026 – 2030”, ông Châu nhấn mạnh.

Hiện TPHCM còn hơn 39.600 căn nhà trên và ven 398 tuyến sông, kênh, rạch với khoảng 65.000 hộ dân, tập trung tại các quận 4, 7, 8, Bình Thạnh, Gò Vấp, Bình Tân và TP Thủ Đức (cũ). Phần lớn những căn nhà này được dựng tạm bằng gỗ, tôn, diện tích nhỏ chỉ 20 – 30 m², thiếu thốn tiện ích cơ bản và không đảm bảo an toàn. Do phần lớn xây dựng trên đất lấn chiếm kênh rạch, người dân chỉ được bồi thường phần chi phí xây dựng công trình, không được bồi thường đất ở, nên số tiền nhận về rất ít.

Khi được hỗ trợ tái định cư, đa số người dân chỉ được bố trí suất tái định cư tối thiểu là căn hộ chung cư. Một số trường hợp được bố trí đất nền tái định cư thì việc nộp tiền sử dụng đất để được cấp sổ đỏ vẫn là gánh nặng lớn. Vì vậy, HoREA cho rằng cần có chính sách đặc biệt, mang tính “an sinh” cho nhóm hộ tái định cư – những người được xem là “yếu thế” trong các dự án chỉnh trang đô thị.

Theo ông Lê Hoàng Châu, chính sách đất đai không chỉ là vấn đề tài chính mà còn là vấn đề xã hội và nhân đạo. Quan điểm của Đảng và Nhà nước đã khẳng định rõ: người dân tại khu tái định cư phải có cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở

cũ.

So với đề xuất của Bộ Tài chính cho phép hộ gia đình chuyển đất nông nghiệp sang đất ở chỉ phải nộp 30% giá đất trong hạn mức và 50% phần vượt hạn mức, HoREA cho rằng người tái định cư – vốn bị thu hồi đất bắt buộc – xứng đáng được hỗ trợ nhiều hơn. Việc chỉ nộp 20% giá đất không chỉ đảm bảo công bằng xã hội, mà còn tạo điều kiện đẩy nhanh công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng cho các dự án hạ tầng trọng điểm.

Ông Châu nhận định, nếu chính sách này được chấp thuận, đây sẽ là “chìa khóa” giúp TPHCM tháo gỡ nút thắt trong bồi thường và tái định cư, qua đó huy động thêm nguồn lực xã hội cho chỉnh trang đô thị, phục hồi thị trường bất động sản và cải thiện diện mạo đô thị.

“Khi người dân cảm nhận được sự chia sẻ của Nhà nước, họ sẽ hợp tác. Đó chính là điều kiện tiên quyết để công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đạt hiệu quả. Ngược lại, nếu chính sách cứng nhắc, thiếu linh hoạt thì dự án sẽ khó triển khai đúng tiến độ”, ông Châu nói.

Phương Thảo (t/h)