

HoREA kiến nghị giảm tỷ lệ % đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm

15:28 19/07/2025

HoREA cho rằng, tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đang áp dụng trong khoảng từ 0,25 - 1,5% giá đất của bảng giá đất ban hành theo quyết định 79/2024/QĐ-UBND là quá cao. Do đó, cần phải giảm xuống từ 0,25 - 0,75% thì hợp tình hợp lý hơn và sau một thời gian có thể điều chỉnh lại mức thu.

Trong báo cáo về tình hình thị trường bất động sản 6 tháng đầu năm, Hiệp hội Bất động sản TP. HCM (HoREA) đề nghị UBND TP. HCM chỉ đạo Sở Tài chính phối hợp với các sở, ngành rà soát lại tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Hiện nay, tỷ lệ này đang áp dụng trong khoảng từ 0,25 - 1,5% giá đất của bảng giá đất ban hành theo Quyết định 79/2024/QĐ-UBND.

Do đó, chỉ nên quy định tỷ lệ từ 0,25 - 0,75% giá đất của bảng giá đất ban hành theo quyết định 79, áp dụng cho những năm đầu thực hiện Luật Đất đai 2024 thì hợp tình hợp lý hơn và sau một thời gian có thể điều chỉnh lại mức thu.

“Quy định tỷ lệ từ 0,25 - 1,5% giá đất của bảng giá đất tuy vẫn phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26 Nghị định 103/2024/NĐ-CP. Tuy nhiên, với tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm của TP. HCM đã đẩy tiền thuê đất trả hàng năm lên rất cao”, ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch HoREA nói.



Ông Châu dẫn chứng, trường hợp áp dụng để tính đơn giá thuê đất một khu đất nhà kho có diện tích 11.000 m² tại khu cảng Khánh Hội đã dẫn đến tiền thuê đất năm 2025 lên đến 20.999 tỷ đồng, tăng 6,36 lần so với tiền thuê năm 2022. Tiền thuê kho tăng lên làm tăng chi phí logistics dẫn đến tăng giá hàng hóa, dịch vụ và làm giảm sức cạnh tranh của nền kinh tế.

Sở dĩ, đơn giá thuê đất đã bị đẩy lên đến 1.909 triệu đồng/m² ở khu cảng Khánh Hội là do áp dụng tỷ lệ % cao nhất tại TP. HCM là 1,5% giá đất của bảng giá đất để tính đơn giá thuê đất hàng năm tại khu vực này. Tuy tỷ lệ 1,5% vẫn nằm trong khung tỷ lệ % từ 0,25% đến 3% giá đất của bảng giá đất để tính đơn giá thuê đất hàng năm theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26 Nghị định 103/2024/NĐ-CP, nhưng chưa phù hợp với những năm đầu thực hiện Luật Đất đai 2024.

“HoREA đã đề nghị Chính phủ xem xét sự cần thiết điều chỉnh, quy định lại tỷ lệ % giá đất của bảng giá đất để tính đơn giá thuê đất hàng năm theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26 Nghị định 103/2024/NĐ-CP theo hướng thấp hơn, nên trong khoảng từ 0,25 - 1,5%. Nếu giữ tỷ lệ % từ 0,25 - 3% trong nghị định thì không địa phương nào dám quy định tỷ lệ % thấp hơn 1,5%”, ông Châu nói.

HoREA cũng đề nghị UBND TP. HCM chỉ đạo Sở Xây dựng phối hợp với các sở, ngành khẩn trương rà soát khoảng 10 dự án khu dân cư nhà ở thương mại thực hiện theo cơ chế chủ đầu tư chính (cấp I) - các chủ đầu tư thành phần (cấp II).

Trong đó chủ đầu tư chính thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, xây dựng kết cấu hạ tầng chính, đường giao thông trục chính của dự án. Còn các chủ đầu tư thành phần đóng góp tài chính cho chủ đầu tư chính để thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, xây dựng kết cấu hạ tầng chính,

đường giao thông trục chính của dự án và được đầu tư kinh doanh trong dự án thành phần.

Tuy nhiên, đến nay đã hơn 20 năm vẫn còn nhiều dự án dở dang, chưa hoàn thành bồi thường, giải phóng mặt bằng, chưa xây dựng được kết cấu hạ tầng, mà khách hàng bị thiệt hại rất lớn vì nộp tiền quá lâu mà không được nhận nhà, nền nhà và gây “nhếch nhác” bộ mặt đô thị.

Điển hình là dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông - Cát Lái có quy mô diện tích 154 ha hoặc dự án Khu dân cư Bắc Rạch Chiếc có quy mô 90 ha, dự án khu nhà ở do Công ty Him Lam đầu tư trên diện tích 3 ha đất sạch, cơ sở hạ tầng nội bộ dự án thành phần hoàn chỉnh nhưng đến nay vẫn chưa được cấp sổ hồng.

Ngoài ra, HoREA cũng đề nghị UBND TP. HCM chỉ đạo Sở Tài chính phối hợp với các sở, ngành khẩn trương xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung nếu có của một số dự án nhà ở thương mại để các chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung. Ông Châu cho biết, chỉ vì từ nếu có mà các dự án này bị kéo dài quá lâu dẫn đến hệ quả là khách hàng không được cấp sổ hồng, chủ đầu tư vừa không thu được khoản tiền 5% giá trị hợp đồng còn lại, vừa phát sinh chi phí quản lý dự án và vừa bị ảnh hưởng đến uy tín thương hiệu.

“Hiệp hội đã đề nghị cấp có thẩm quyền xem xét cho phép áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền sử dụng đất các dự án nhà ở thương mại như UBND TP. HCM đã có Văn bản 477/UBND-ĐT ngày 17/2/2022 đề xuất với Chính phủ”, ông Châu thông tin.

Thu Trang