

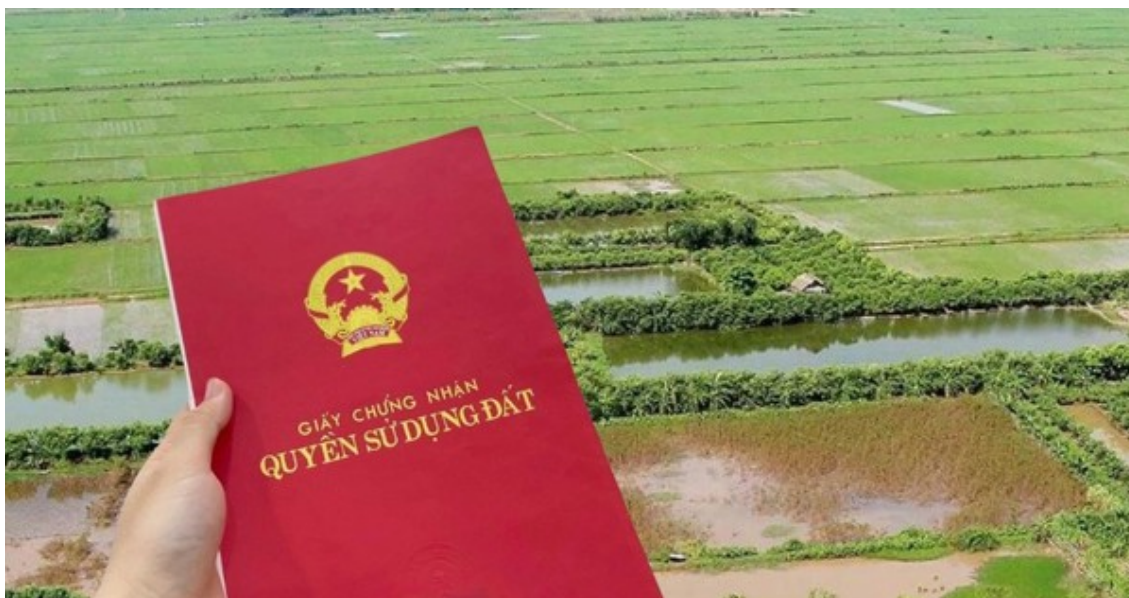
Nhiều đề xuất liên quan đến điều chỉnh mức thu tiền chuyển đổi đất nông nghiệp sang thổ cư

15:08 14/09/2025

Các đề xuất đến từ Viện Kinh tế Tài nguyên và Môi trường (IEER); Bộ Tài chính; Hiệp hội Bất động sản TP. HCM (HoREA)...với mong muốn giúp giảm gánh nặng cho người dân mà còn tạo sự minh bạch, công bằng, duy trì được nguồn thu bền vững.

Các đề xuất như sau:

Ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch HoREA kiến nghị, có thể ban hành một nghị quyết thí điểm, áp dụng đối với trường hợp chuyển đất vườn, ao, nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở, hoặc tách riêng trước ngày 1/7/2004 sang đất ở, theo Điều 156 Luật Đất đai 2024. HoREA đề xuất sửa quy định mức thu theo hướng linh hoạt, thay vì cứng nhắc như hiện nay.



Ảnh minh họa, nguồn internet.

Cụ thể, phần diện tích trong hạn mức giao đất ở nên tính bằng 20% tiền sử dụng đất, thay vì tối thiểu 30%. Phần diện tích vượt hạn mức thì thu 30% (thay vì 50%), với giới hạn tối đa 2.000 m², thay cho mức 500 m² hiện hành. Nếu vượt

2.000 m² thì mới áp dụng mức thu 100%. Quy định này sẽ chỉ tính một lần cho mỗi hộ gia đình, trừ khi có trường hợp tách thửa.

Theo HoREA, việc điều chỉnh là cần thiết bởi bảng giá đất mới tăng từ 2,36 đến 38,8 lần so với giai đoạn 2020-2024, khiến số tiền sử dụng đất vọt lên quá cao. Ông Châu lấy ví dụ một thửa đất 1.000 m² tại xã Hóc Môn (TP. HCM), với giá đất ở 36 triệu đồng/m² và giá đất nông nghiệp 0,75 triệu đồng/m², hạn mức 250 m². Nếu áp dụng Nghị định 103/2024, người dân phải nộp tới 35,25 tỷ đồng. Theo dự thảo Luật Đất đai, số tiền giảm còn 12,77 tỷ đồng, tức giảm 63,7%. Nhưng nếu tính theo kiến nghị của HoREA, con số này chỉ còn 9,69 tỷ đồng, tức giảm 72,5%. Trong trường hợp áp dụng thêm đề xuất miễn thu phần trong hạn mức và chỉ thu 30% phần vượt hạn mức, số tiền sẽ còn 7,93 tỷ đồng, giảm tới 77,5% so với cách tính hiện nay.

Bộ Tài chính đề xuất giảm phí chuyển đổi đất nông nghiệp sang thổ cư

Trong tờ trình dự thảo Nghị quyết về tháo gỡ vướng mắc trong tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở, Bộ Tài chính đề xuất áp dụng mức thu tối thiểu từ 30% đến 50% giá trị tiền sử dụng đất, nhằm giảm gánh nặng tài chính cho người dân.

Theo dự thảo, UBND cấp tỉnh sẽ trình HĐND quyết định khung tỷ lệ thu cụ thể, xác định mức cao nhất và thấp nhất áp dụng cho từng trường hợp chuyển đổi. Đối tượng bao gồm diện tích đất vườn, ao, đất nông nghiệp nằm trong cùng thửa đất có đất ở, hoặc những phần đất liền kề với nhà ở nhưng do yếu tố kỹ thuật từ trước năm 2004 nên bị tách thành thửa riêng.



Ảnh minh họa, nguồn internet.

Đề xuất cũng nêu rõ, với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở, người dân chỉ phải nộp tối thiểu 30% tiền sử dụng. Với phần diện tích vượt hạn mức nhưng dưới 500 m², mức nộp thấp nhất là 50%. Nếu vượt quá 500 m² thì người dân buộc phải nộp 100% tiền sử dụng đất khi chuyển đổi. Ngoài ra, mỗi hộ gia đình hoặc cá nhân chỉ được hưởng ưu đãi này một lần duy nhất. Từ lần chuyển đổi thứ hai trở đi, họ sẽ phải nộp toàn bộ 100% tiền sử dụng, đồng thời diện tích trong hạn mức giao đất ở cũng chỉ được xác định một lần.

Bộ Tài chính kỳ vọng với đề xuất trên sẽ góp phần tháo gỡ khó khăn về chi phí chuyển đổi đất, tạo điều kiện để người dân hợp thức hóa quyền sử dụng đất ở, đồng thời vẫn giữ được sự cân đối cho nguồn thu ngân sách.

Viện Kinh tế Tài nguyên và Môi trường (IEEr)

Theo đề xuất của IEEr, cần xây dựng bảng giá đất mới áp dụng từ ngày 1/1/2026, dựa trên bảng giá đất trước khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực (1/8/2024). Bảng giá này sẽ điều chỉnh theo hệ số K với biên độ tăng hoặc giảm từ 3-5% mỗi lần.

Lý do được đưa ra là do bảng giá đất hiện nay tăng từ 2,3 đến 38 lần so với trước, khiến người dân và doanh nghiệp khó có khả năng chi trả. Thuế chuyển mục đích đất ở theo Nghị định 103/NĐ-2024 cũng đang yêu cầu nộp 100% giá trị đất ở, vượt xa khả năng của nhiều hộ gia đình, dẫn đến nguy cơ thất thu ngân sách.

Theo IEEr, giải pháp dùng bảng giá đất cũ làm nền tảng, điều chỉnh linh hoạt bằng hệ số K, sẽ giúp ổn định kinh tế vĩ mô, hạn chế đầu cơ đất đai, đồng thời tạo thêm động lực cho đầu tư và việc làm.

IEEr còn đề xuất hai nguồn thu mới thay thế việc tăng bảng giá đất để bảo đảm ngân sách bền vững. Thứ nhất là thu phí đất ở bằng 0,01% giá đất ở do UBND tỉnh ban hành, tương ứng 100.000 đồng/năm với lô đất 1 tỷ đồng. Thứ hai là thu phí công trình kiến trúc đô thị bằng 0,5% giá trị công trình khi hoàn công, phân loại theo cấp nhà, trong đó nhà cấp 1-3 phải đóng phí, nhà cấp 4 được miễn. Ví dụ, một công trình 2 tỷ đồng sẽ nộp phí 10 triệu đồng.

PV (t/h)