

Thu ngân sách từ đất tăng

08:05 02/08/2025

Nửa đầu năm 2025, khoản thu ngân sách từ đất tăng 2,6 lần so với năm 2024. Theo chuyên gia, khoản thu từ đất liên tục tăng nhưng mang tính mùa vụ. Về lâu dài, cơ quan chức năng cần có giải pháp đảm bảo thu ngân sách bền vững.

Bộ Tài chính cho biết, tổng thu ngân sách nhà nước nửa đầu năm 2025 hơn 1,33 triệu tỷ đồng, tăng 28,3% so với cùng kỳ năm 2024. Trong đó, khoản thu từ đất tăng mạnh, đạt 243.644 tỷ đồng, bằng 96% dự toán năm. So với cùng kỳ năm 2024 (hơn 91.300 tỷ đồng), số thu này tăng hơn 2,6 lần, cho thấy sự phục hồi đáng kể của thị trường bất động sản và hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nhiều địa phương trên cả nước có số thu từ ngân sách tăng chóng mặt. Khoản thu từ nhà đất của Hà Nội đạt 86.751 tỷ đồng, chiếm 22% tổng nguồn thu. Đây là nguồn thu có mức tăng trưởng mạnh nhất trong 6 tháng đầu năm 2025, tăng 539% so với 6 tháng đầu năm 2024 và cao hơn 54% so với mức dự toán cả năm 2025.

Kết quả có được từ việc Hà Nội đấu giá đất, giao đất, cho thuê đất và dự án từ cuối năm 2024. Tiền thuê mặt đất, mặt nước của Hà Nội cũng tăng khoảng 340% lên mức 12.145 tỷ đồng. Khoản thu tăng mạnh nhờ số tiền thuê đất nộp một lần của nhiều dự án lớn (như CTCP Trung tâm hội chợ triển lãm nộp hơn 5.400 tỷ đồng, CTCP Đầu tư phát triển thành phố thông minh Bắc Hà Nội nộp hơn 3.200 tỷ đồng,...).



TPHCM cũng là một trong những địa phương có khoản thu từ đất trong nửa đầu năm 2025 tăng mạnh với hơn 65.000 tỷ đồng. Trong đó, khoản thu từ các dự án chiếm khoảng 80% tổng số thu từ đất.

TS. Đỗ Thiên Anh Tuấn (Trường Chính sách công và Quản lý Fulbright) cho biết, tác động của Luật Đất đai mới (có hiệu lực từ năm 2024) và bảng giá đất điều chỉnh theo hướng tiệm cận giá thị trường làm cho mức thu từ tiền sử dụng đất tăng lên một cách đáng kể. “Trước những thay đổi lớn về thể chế và bảng giá đất, nhiều doanh nghiệp tranh thủ hoàn thiện hồ sơ chuyển đổi mục đích sử dụng đất, nộp tiền sử dụng đất sớm để tránh rủi ro từ việc giá đất tiếp tục tăng hoặc chính sách siết lại. Đây cũng là lý do khiến thu tiền sử dụng đất đạt gần 96% dự toán cả năm chỉ sau 6 tháng”, ông Tuấn cho biết.

Ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản TPHCM (HoREA) cho biết, nguồn thu từ đất tăng mạnh nhưng cơ quan chức năng cần xem xét lại việc huy động nguồn thu từ đất sao cho hợp lý. Phía sau số tiền từ đất tăng mạnh phát lộ nhiều bất cập. Ông Châu dẫn ví dụ, đầu năm 2025, người dân nộp tiền sử dụng đất để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải nộp số tiền tăng mạnh do bảng giá đất mới. Ông Châu đề xuất cơ quan chức năng cần ban hành chính sách thu tiền của người dân phù hợp hơn.

Khoản thu từ đất tăng mạnh nhưng các chuyên gia cũng cảnh báo nhiều rủi ro tiềm ẩn. Theo TS. Đỗ Thiên Anh Tuấn, về dài hạn, việc phụ thuộc vào nguồn thu từ đất tiềm ẩn nhiều rủi ro cho sự ổn định tài khóa và phát triển bền vững. Nguồn thu từ đất chỉ một lần, không tái tạo nên không thể tạo dòng tiền ổn định lâu dài. Điều này khiến nhiều địa phương từng “sống khỏe” nhờ đất rơi vào thế bị động khi thị trường đảo chiều, dẫn đến hụt thu, nợ đọng đầu tư công và mất

cân đối chi thường xuyên.

“Việc chạy theo thu tiền sử dụng đất có thể đẩy các địa phương vào thế bán đất lấy tiền, đẩy giá đất lên cao thông qua đấu giá, gây méo mó thị trường, làm tăng chi phí đầu tư và kìm hãm sản xuất. Nguồn thu lớn từ đất cũng có thể làm méo mó định hướng chi tiêu công. Khi có sẵn tiền từ đất, một số địa phương dễ sa vào đầu tư thiếu chọn lọc, ví dụ như quảng trường, tượng đài, trụ sở thay vì tập trung vào giáo dục, y tế, hạ tầng hay chuyển đổi số. Nguồn lực tài chính dư dả nhưng thiếu định hướng dài hạn có thể khiến đầu tư trở nên hình thức, không tạo ra năng lực sản xuất thực sự cho nền kinh tế”, ông Tuấn khuyến nghị.

Ông đề xuất, Việt Nam cần cơ cấu lại hệ thống thu ngân sách theo hướng hiện đại, bền vững và công bằng hơn. Trọng tâm của cải cách này là từng bước giảm tỷ trọng thuế gián thu, như thuế giá trị gia tăng và tăng tỷ trọng thuế trực thu, nhất là thuế thu nhập và thuế tài sản.

Thu Trang (t/h)