

MỨC THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT TĂNG CAO LÀ GÁNH NẶNG CHO NGƯỜI DÂN KHI ĐĂNG KÝ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

THE HIGH LAND USE FEE IS A BURDEN FOR PEOPLE WHEN REGISTERING FOR LAND USE RIGHT CERTIFICATES

TS. Trần Thiện Phong - Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường TP.HCM

Tóm tắt: Bài viết này thực hiện trên cơ sở thu thập số liệu của ngành tài chính, tài nguyên và môi trường về thu tiền sử dụng đất và so sánh mức thu tiền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2024 với Luật Đất đai năm 2013, cho thấy có tác động lớn đối với hộ gia đình, cá nhân trong việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu hay chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ khóa: Tiền sử dụng đất, Quyền sử dụng đất, Đăng ký giấy chứng nhận, Chuyển mục đích sử dụng đất tại TP. HCM

1. Giới thiệu

Theo Luật Đất đai 2024, tiền sử dụng đất là số tiền mà người sử dụng đất phải trả cho Nhà nước khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc các trường hợp sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (như công nhận quyền sử dụng đất khi người dân xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu). Đơn cử việc ban hành Bảng giá đất điều chỉnh của Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 21/10/2024, tăng gấp nhiều lần mức thu tiền sử dụng đất so với Bảng giá đất giai đoạn 2020 – 2024, việc này đã tác động lớn đến người sử dụng đất và là gánh nặng cho hộ gia đình, cá nhân trong việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu hay chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở tại Thành phố Hồ Chí Minh.

1.1. Tiền sử dụng đất là nguồn thu lớn của Thành phố Hồ Chí Minh

Theo Sở Tài chính, kết quả thu ngân sách từ đất đai của Thành phố Hồ Chí Minh tăng qua các năm, giai đoạn 2014 – 2020, tổng nguồn thu từ đất đai của Thành phố Hồ Chí Minh là 177.484 tỷ đồng, trong đó, tiền sử dụng đất: 98.314 tỷ đồng (chiếm 55%); tiền thuê đất: 29.863 tỷ đồng; thuế sử dụng đất phi nông nghiệp: 2.061 tỷ đồng; thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất: 21.063 tỷ đồng; phí, lệ phí: 26.180 tỷ đồng.

Nhận xét: Giai đoạn từ 2014 đến 2020 (7 năm), số thu tiền sử dụng đất là 98.314 tỷ đồng (bình quân

Abstract: This article is based on data collection from the finance, natural resources and environment sectors on land use fee collection and compares the land use fee collection level under the 2024 Land Law with the 2013 Land Law, showing that there is a great impact on households and individuals in registering for the first land use right certificate or changing the land use purpose from agricultural land to residential land in Ho Chi Minh City.

Keywords: Land use fee, Land use rights, Certificate registration, change of purpose, Ho Chi Minh City.

Bảng 1. Thu tiền sử dụng đất của TP. Hồ Chí Minh từ năm 2020 - 2024 .

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Năm	2020	2021	2022	2023	2024	CỘNG
Số tiền	7.634	7.560	9.960	4.640	9.654	39.448

Nguồn: Sở Tài chính TP.HCM

mỗi năm thu 14.044 tỷ đồng); giai đoạn từ 2020 đến 2024 (5 năm), số thu tiền sử dụng đất là 39.448 tỷ đồng (bình quân mỗi năm thu 7.889 tỷ đồng). Như vậy, giai đoạn 2020 – 2024, mỗi năm Thành phố chỉ thu được khoảng 56% so với giai đoạn 2014 – 2020. Điều này cho thấy khoản thu về tiền sử dụng đất có xu hướng giảm theo mỗi năm gần đây, cũng có nghĩa là mức thu tiền sử dụng đất tăng cao dẫn đến nhu cầu xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu hay chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở của hộ gia đình, cá nhân giảm.

1.2. So sánh Bảng giá đất thu tiền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2013 và điều chỉnh năm 2024 của Thành phố Hồ Chí Minh

Theo Bảng 3 trên, nếu người dân có đất vườn do gia tộc, cha mẹ để lại hoặc họ tự sang nhượng, nhận quyền sử dụng đất (không phải đất có nguồn gốc Nhà nước cấp), nay xin chuyển mục đích diện tích 200m² (trong hạn mức) sang đất ở để xây dựng nhà, đoạn đường Song Hành Quốc lộ 22 (từ Nguyễn Ảnh Thủ đến Lý Thường Kiệt), nếu áp dụng Bảng giá đất theo Quyết định 02/2020, thì họ chỉ nộp 220.000.000 đồng, nhưng áp dụng Bảng giá đất theo Quyết định 79/2024, có hiệu lực từ ngày 31/10/2024

Bảng 2. Thu tiền sử dụng đất ở của Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 và Bảng giá đất sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 theo Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố.
Đơn vị tính: 1000 đồng/m²

STT	TÊN ĐƯỜNG	ĐOẠN ĐƯỜNG		GIÁ ĐẤT THEO QĐ 02	GIÁ ĐẤT THEO QĐ 79	SỐ LẦN TĂNG CỦA GIÁ ĐẤT THEO QĐ 79 SO VỚI GIÁ QĐ 02
		TỪ	ĐẾN			
1	Nguyễn Huệ (Quận 1)	Trọn đường		162.000	687.200	4,24
2	Cách Mạng Tháng 8 (Quận 3)	Nguyễn Thị Minh Khai	Võ Thị Sáu	61.600	204.600	3,32
		Võ Thị Sáu	Ranh Quận Tân Bình	43.800	183.900	4,19
3	Đường Song Hành QL 22 (Huyện Hóc Môn)	Nguyễn Ảnh Thủ	Lý Thường Kiệt	1.400	32.300	23,07
		Lý Thường Kiệt	Nhà máy nước Tân Hiệp	780	30.300	38,84
4	Quốc lộ 1A (Huyện Hóc Môn)	Cầu vượt An Sương	Cầu Bình Phú Tây	3.370	41.300	12,25
5	Tô Ký (Huyện HM)	Nguyễn Ảnh Thủ		3.300	47.800	14,48

Bảng 3. So sánh thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở tại Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 với Bảng giá đất Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố đối với một số tuyến đường ở huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đơn vị tính: 1000 đồng/m²

STT	TÊN ĐƯỜNG	GIÁ ĐẤT Ở CHUYỂN MỤC ĐÍCH = Diện tích x đơn giá đất ở – giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm (BẢNG GIÁ ĐẤT THEO QUYẾT ĐỊNH 02/2020/QĐ-UBND)		GIÁ ĐẤT Ở CHUYỂN MỤC ĐÍCH = Diện tích x đơn giá đất ở – giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm (BẢNG GIÁ ĐẤT THEO QUYẾT ĐỊNH 79/2024/QĐ-UBND, áp dụng Nghị định 103/2024/NĐ-CP)		Số lần tăng khi nộp tiền sử dụng đất theo Bảng giá đất Quyết định 79/2024/QĐ-UBND so với Bảng giá đất Quyết định 02/2020 (trong hạn mức)
		TRONG HẠN MỨC 200m ²	VƯỢT HẠN MỨC 200m ² (Đơn giá x hệ số 2,5 – Khu vực Hóc Môn)	TRONG HẠN MỨC 200m ²	VƯỢT HẠN MỨC (Luật Đất đai 2024 không quy định hệ số, hạn mức chuyển mục đích)	
1	Đường Song Hành QL 22 (huyện Hóc Môn)	200 x (1.400 – 300) = 220.000	200 x (1.400 x 2,5 – 300) = 640.000	200 x (32.300 – 750) = 6.310.000	200 x (32.300 – 750) = 6.310.000	28,68
	Nguyễn Ảnh Thủ - Lý Thường Kiệt					
2	Đường Song Hành QL 22 (huyện Hóc Môn)	200 x (780 – 300) = 96.000	200 x (780 x 2,5 – 300) = 330.000	200 x (30.300 – 750) = 7.240.000	200 x (30.300 – 750) = 5.910.000	61,56
	Lý Thường Kiệt - Nhà máy nước Tân Hiệp					
3	Quốc lộ 1A (huyện Hóc Môn)	200 x (3.370 – 300) = 614.000	200 x (3.370 x 2,5 – 300) = 1.625.000	200 x (41.300 – 750) = 8.110.000	200 x (41.300 – 750) = 8.110.000	13,20
3	Tô Ký (huyện Hóc Môn)	200 x (3.300 – 300) = 600.000	200 x (3.300 x 2,5 – 300) = 1.590.000	200 x (47.800 – 750) = 9.410.000	200 x (47.800 – 750) = 9.410.000	15,68

thì số tiền phải nộp là 6.310.000.000 đồng, tăng 28,68 lần. Tương tự, đoạn đường Song Hành Quốc lộ 22 (từ Lý Thường Kiệt - Nhà máy nước Tân Hiệp), Bảng giá đất Quyết định 02/2020 nộp 96.000.000 đồng, Bảng giá đất Quyết định 79/2024 nộp 5.910.000.000 đồng, tăng 61,56 lần; đoạn Quốc lộ 1A (huyện Hóc Môn), Bảng giá đất Quyết định 02/2020 nộp 614.000.000 đồng, Bảng giá đất Quyết định 79/2024 nộp 8.110.000.000 đồng, tăng 13,20 lần và đoạn Tô Ký (huyện Hóc Môn), Bảng giá đất Quyết định 02/2020 nộp 600.000.000 đồng, Bảng giá đất Quyết định 79/2024 nộp 9.410.000.000 đồng, tăng 15,68 lần.

Theo Bảng 4 trên, nếu người dân sử dụng đất có nhà từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền nay xin công nhận quyền sử dụng đất ở, đoạn đường Tô Ký (huyện Hóc Môn), Bảng giá đất theo Quyết định 02/2020 nộp 330.000.000 đồng, Bảng giá đất Quyết định 79/2024 nộp 1.912.000.000 đồng (trong hạn mức), tăng 5,79 lần, giá sử dụng diện tích vượt hạn mức là 200m² thì phải nộp 4.780.000.000 đồng, tăng 2,89 lần so với Quyết định 02/2020.

Đặc biệt, theo Điều 103 Luật Đất đai 2013 thì

Bảng 4. So sánh thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất ở đối với các trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 138 Luật Đất đai 2024 (sử dụng đất từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004), theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 với Bảng giá đất Quyết định 79/2024 ngày 21/10/2024 đối với một số tuyến đường ở huyện Hóc Môn

Đơn vị tính: 1000 đồng/m²

STT	TÊN ĐƯỜNG	GIÁ ĐẤT Ở CÔNG NHẬN = Diện tích x đơn giá đất ở x 50% (THEO QUYẾT ĐỊNH 02/2020/QĐ-UBND)		GIÁ ĐẤT Ở CÔNG NHẬN = Diện tích x đơn giá đất ở x tỷ lệ % giá đất (THEO QUYẾT ĐỊNH 79/2024/QĐ-UBND và áp dụng Nghị định 103/2024/NĐ-CP)		Số lần tăng khi nộp tiền sử dụng đất theo Bảng giá đất Quyết định 79/2024 so với Bảng giá đất Quyết định 02/2020 (trong hạn mức)
		TRONG HẠN MỨC 200m ² (50% đơn giá đất ở)	VƯỢT HẠN MỨC 200m ² (đơn giá đất ở x 2,5)	TRONG HẠN MỨC 200m ² (Diện tích x đơn giá đất ở x tỷ lệ % giá đất)	VƯỢT HẠN MỨC (Diện tích vượt hạn mức x giá đất ở x tỷ lệ % giá đất)	
1	Đường Song Hành QL 22 (Huyện Hóc Môn) Nguyễn Ảnh Thủ - Lý Thường Kiệt	200 x (1.400 x 50%) = 140.000	200 x (1.400 x 2,5) = 700.000	200 x (32.300 x 20%) = 1.292.000	200 x (32.300 x 50%) = 3.230.000	9,22
	Đường Song Hành QL 22 (Huyện Hóc Môn) Lý Thường Kiệt - Nhà máy nước Tân Hiệp	200 x (780 x 50%) = 78.000	200 x (780 x 2,5) = 390.000	200 x (30.300 x 20%) = 1.212.000	200 x (30.300 x 50%) = 3.030.000	
2	Quốc lộ 1A (Huyện Hóc Môn)	200 x (3.370 x 50%) = 337.000	200 x (3.370 x 2,5) = 1.685.000	200 x (41.300 x 20%) = 1.652.000	200 x (41.300 x 50%) = 4.130.000	4,9
3	Tô Ký (Huyện Hóc Môn)	200 x (3.300 x 50%) = 330.000	200 x (3.300 x 2,5) = 1.650.000	200 x (47.800 x 20%) = 1.912.000	200 x (47.800 x 50%) = 4.780.000	5,79

trường hợp người dân sử dụng thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18/12/1980 và đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó; trường hợp trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật này chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất được xác định bằng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở quy định tại Khoản 2 Điều 143 và Khoản 4 Điều 144 của Luật này. Ví dụ: một hộ dân sử dụng 1.000m² đất trên đường Tô Ký (huyện Hóc Môn) đáp ứng quy định tại Điều 103 Luật Đất đai 2013 trên và khi làm thủ tục xin công nhận quyền sử dụng đất trước ngày 31/10/2024 (ngày Quyết định 79/2024 có hiệu lực) thì không phải nộp tiền sử dụng đất và được công nhận 1.000m², do đó khi có dự án thu hồi đất thì họ được bồi thường theo giá đất ở hoặc từ 1.000m² đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất này, họ có thể chia tách ra làm 5 thửa để cho con cái cất nhà ra riêng hay chuyển nhượng để trang trải cuộc sống. Thực tế, có hàng trăm ngàn hộ gia đình cá nhân trên phạm vi cả nước đã hưởng quyền này từ năm 2013 đến trước Luật Đất đai 2024 (hơn 10 năm). Tuy nhiên, theo Luật Đất đai 2024 đã bỏ quyền này và Nghị định 103/2024/NĐ-CP quy định như sau: Nếu sử dụng đất có nhà ở trước ngày

18/12/1980, trong hạn mức không phải nộp tiền sử dụng đất, nhưng ngoài hạn mức phải nộp 20% đối với phần diện tích có nhà, công trình và 30% đối với phần diện tích đất trống, nông nghiệp. Trờ lại ví dụ 1.000m² đất ở đường Tô Ký (huyện Hóc Môn) trên, nếu người sử dụng đất đó nộp hồ sơ xin công nhận quyền sử dụng đất từ ngày 31/10/2024 đến nay thì họ phải nộp tiền sử dụng đất như sau: 200m² (trong hạn mức, miễn nộp); 200m² (đất có nhà, ngoài hạn mức) nộp 47.800.000 đồng x 20% = 9.560.000 đồng và 600m² (đất nông nghiệp, ngoài hạn mức) nộp 47.800.000 đồng x 30% = 14.340.000 đồng, tổng cộng số tiền sử dụng đất phải nộp (mà lẽ ra theo Luật Đất đai 2013 họ không phải nộp) là 23.900.000 đồng – đây là số tiền mà hầu hết người nông dân nông thôn cả đời không có thể tích lũy được. Nếu họ không chọn đóng tiền sử dụng đất đối với 800m² vượt hạn mức trên thì phần đất này vẫn là nông nghiệp và khi họ muốn cho con đồng thời với xin chuyển mục đích sử dụng đất để cất nhà ra riêng thì mỗi mét vuông nộp 47.800.000 đồng, tức tổng số tiền sử dụng đất phải nộp cho 800m² là 38.240.000.000 đồng.

Việc Luật Đất đai năm 2024 bỏ đi quyền được hưởng 5 lần hạn mức đất ở đã được Luật Đất đai 2013 thực thi phổ biến đối với hàng trăm ngàn hộ gia đình cá nhân trên cả nước trong 10 năm qua và việc tăng mức thu tiền sử dụng đất quá cao đối với những người thuộc dạng này chưa kịp làm hồ

sơ xin công nhận quyền sử dụng đất mà không do lỗi của họ, thì đó là sự không đảm bảo nguyên tắc công bằng theo quy định của Hiến pháp năm 2013; mặt khác, theo nguyên tắc của Luật Dân sự, thì những quyền đã hình thành trong quá khứ (Luật cũ) không thể bị Luật mới làm mất đi, nếu không có quy định chuyển tiếp rõ ràng.

Từ kết quả thảo luận trên cho thấy Bảng giá đất điều chỉnh, theo Quyết định 79/2024 của Thành phố Hồ Chí Minh có mức thu quá lớn so với Bảng giá đất theo Quyết định 02/2020 đối với người sử dụng đất khi xin phép chuyển mục đích sử dụng đất xây dựng nhà (tăng hàng chục lần – có trường hợp tăng 61,56 lần) và xin công nhận quyền sử dụng đất ở (tăng gấp nhiều lần – có trường hợp tăng 15,53 lần). Tiền sử dụng đất về nhà đất tăng cao, trong khi thu nhập của người lao động hiện nay được giữ ổn định với mức lương cơ sở là 2,34 triệu đồng/tháng x với hệ số là bất hợp lý (chuyên gia cao cấp có mức lương 20,592 triệu đồng/tháng; công chức bậc 1 loại C – nhóm C3 có mức lương 3,159 triệu đồng/tháng và mức lương tối thiểu của công nhân là 4.960.000 đồng/tháng nếu doanh nghiệp hoạt động trên địa bàn thuộc vùng 1).

Hệ quả của việc tăng mức thu tiền sử dụng đất dẫn đến nhiều người dân xin hủy Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, Giấy chứng nhận xin công nhận quyền sử dụng đất lần đầu khi nhận được Thông báo thuế do tiền sử dụng đất quá cao. (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu thì được ghi nợ tiền sử dụng đất 5 năm nhưng rồi cũng phải trả; chuyển mục đích sử dụng đất thì không được ghi nợ. Nếu không nộp tiền sử dụng đất quá thời hạn quy định thì mỗi ngày chậm trả bị phạt 0.03% trên tổng số tiền sử dụng đất).

2. Đề xuất chính sách thu tiền sử dụng đất hợp lý

Hiện nay, Thành phố Hồ Chí Minh mới được sáp nhập tỉnh theo Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15, bao gồm Thành phố Hồ Chí Minh (cũ), tỉnh Bình Dương (cũ) và tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ), tuy nhiên, Bảng giá đất điều chỉnh, theo Quyết định 79/2024 ngày 21/10/2024 nêu trên đang áp dụng riêng trên địa bàn của Thành phố Hồ Chí Minh (cũ), do đó, khi xây dựng Bảng giá đất cho Thành phố Hồ Chí Minh mới theo Luật Đất đai 2024 sát giá thị trường để áp dụng vào ngày 01/01/2026, kiến nghị Chính phủ xem xét điều chỉnh, sửa đổi Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, theo hướng thu từ 5 – 10% so với giá thị trường khi chuyển mục đích sang đất ở và đối với trường hợp sử dụng đất có nhà từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 nêu trên thì

chỉ thu từ 1 – 2% so với giá thị trường khi công nhận quyền sử dụng đất ở (trong hạn mức); đồng thời, kiến nghị sửa Luật Đất đai 2024 khôi phục lại quyền được hưởng 5 lần hạn mức đất ở của người dân như Luật Đất đai 2013.

3. Kết luận

Quy định mức thu tiền sử dụng đất hợp lý, so với mặt bằng thu nhập chung của người dân, sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai, tăng được nguồn thu ổn định cho ngân sách. Nếu thu quá cao, vượt khả năng của người sử dụng đất, dẫn đến tình trạng xây dựng không phép trên đất không chuyển mục đích sử dụng hoặc không tiến hành hợp thức hóa xin công nhận quyền sử dụng đất, làm cho công tác quản lý đất đai bất cập và thất thu ngân sách. □

Tài liệu tham khảo

1. Bộ Luật Dân sự 2015.
2. Luật Đất đai 2013, 2024.
3. Luật Tổ chức Chính quyền địa phương 2025.
4. Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
5. Quyết định số 18/2016/QĐ-UBND ngày 16/5/2016 của UBND TP.HCM quy định về hạn mức đất ở trên địa bàn Thành phố.
6. Bảng giá đất theo Quyết định số 02/2020 QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND TP.HCM.
7. Bảng giá đất theo Quyết định số 79/2024 QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND TP.HCM.
8. Công văn số 8332/BTC-QLCS ngày 13/6/2025 của Bộ Tài chính.