

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
-----000-----

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 18/2024/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 01 năm 2024

*“V/v Đề nghị Chính phủ sớm ban hành
“Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều
của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP quy
định về giá đất” để tháo gỡ khó khăn và
thúc đẩy công tác định giá đất, tính tiền
sử dụng đất, tiền thuê đất của các dự án
bất động sản, nhà ở thương mại”*

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Tài nguyên Môi trường**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) rất hoan nghênh Văn phòng Chính phủ vừa có Văn bản số 460/VPCP-KTTH ngày 19/01/2024 *“V/v kiến nghị của Hiệp hội Bất động sản Tp. Hồ Chí Minh”* gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Xây dựng, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính, Bộ Tư pháp, Ngân hàng Nhà nước, như sau:

“Văn phòng Chính phủ nhận được văn bản số 176/2023/CV-HoREA ngày 31 tháng 12 năm 2023 về việc kiến nghị thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong năm 2023 của Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh gửi Thủ tướng Chính phủ.

Thực hiện Quy chế làm việc của Chính phủ ban hành kèm theo Nghị định số 39/2022/NĐ-CP ngày 18 tháng 06 năm 2022, Văn phòng Chính phủ chuyển văn bản nêu trên của Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh đến Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Xây dựng, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính, Bộ Tư pháp và Ngân hàng Nhà nước Việt Nam để theo thẩm quyền xem xét, xử lý theo đúng quy định pháp luật và trả lời cho Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh biết”.

Tại Văn bản số 176/2023/CV-HoREA ngày 31/12/2023 *“V/v kiến nghị thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong năm 2023 nhưng chưa được các Bộ, ngành thực hiện”*, Hiệp hội đã kiến nghị 06 nội dung, trong đó có đề nghị thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại các Công điện 965/CD-TTg ngày 13/10/2023 và Công điện 993/CD-TTg ngày 24/10/2023 yêu cầu Bộ Tài nguyên và Môi trường **“khẩn trương hoàn thiện, trình cấp có thẩm quyền xem xét, ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định phương pháp định giá đất trong tháng 10 năm 2023”** để **sớm ban hành “Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP quy định về giá đất”** để **tháo gỡ vướng mắc** về công tác **định giá đất** để **tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** cho hàng trăm dự án bất động sản, nhà ở thương mại để **đảm bảo không thất thu ngân sách nhà nước**, để đủ điều kiện **cho khách hàng** và để **chủ đầu tư** dự án **hoàn thành nghĩa vụ tài chính** với Nhà nước, đồng thời bảo đảm được quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của khách hàng là chủ sở hữu nhà được **cấp “sổ hồng”** và chủ đầu tư dự án được thu số tiền 5% giá trị hợp đồng còn lại, mà việc bị chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà **không do “lỗi” của chủ đầu tư**.

Hiệp hội được biết, Bộ Tài nguyên Môi trường đã trình Dự thảo Nghị định này vào cuối tháng 10 năm 2023 và đang trong quá trình lấy ý kiến các thành viên Chính phủ.

Hiệp hội rất hoan nghênh Quốc hội đã biểu quyết thông qua Luật Đất đai vào ngày 18/01/2024 và Quốc hội cũng đã cho phép 2 quy định của Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/04/2024 gồm Điều 192 về “hoạt động lấn biển” và Điều 248 “sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Lâm nghiệp số 16/2017/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 16/2023/QH15”.

Hiệp hội nhận thấy, Luật Đất đai 2024 đã quy định cụ thể hơn về công tác định giá đất so với Luật Đất đai 2013 như tại khoản 2 Điều 112 Luật Đất đai 2013 “*giao Chính phủ quy định phương pháp định giá đất*” dẫn đến Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ vừa quy định 05 “*phương pháp định giá đất*” (Điều 4), vừa quy định “*áp dụng phương pháp định giá đất*” (Điều 5).

Nhưng nay, khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai 2024 đã quy định cụ thể 04 phương pháp định giá đất bao gồm “*phương pháp so sánh*”, “*phương pháp thu nhập*”, “*phương pháp thặng dư*”, “*phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất*”, đồng thời cho phép “*Chính phủ quy định phương pháp định giá đất khác chưa được quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội*” và khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024 cũng đã quy định cụ thể “*trường hợp, điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất*”.

Hiệp hội nhận thấy, Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2025, trong đó có “*quy định về định giá đất*” và trong năm 2024 thì công tác định giá đất vẫn phải thực hiện theo quy định của Luật Đất đai 2013, nên rất cần thiết và cấp bách phải ban hành “*Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định về giá đất*” để sớm tháo gỡ các vướng mắc về công tác định giá đất, thẩm định giá đất, quyết định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho hàng trăm dự án bất động sản, nhà ở thương mại trong cả nước để các chủ đầu tư thực hiện hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai với Nhà nước, vừa đảm bảo không làm thất thu ngân sách nhà nước, vừa nâng cao chất lượng công tác quản lý nhà nước về đất đai và thị trường bất động sản, vừa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người mua nhà được cấp “*sổ hồng*”, mà chỉ riêng tại thành phố Hồ Chí Minh vẫn còn hơn 60.000 căn nhà thuộc các dự án trước đây chưa được cấp “*sổ hồng*”, chưa bao gồm hơn 10.000 căn nhà thuộc các dự án mới tăng thêm hàng năm và trong phạm vi cả nước thì có thể có hàng trăm ngàn căn nhà thuộc các dự án chưa được cấp sổ hồng.

Hiệp hội nhận thấy hiện nay, việc hoàn thiện “*Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định về giá đất*” rất thuận lợi do Luật Đất đai 2024 đã quy định cụ thể về công tác định giá đất để thực hiện công tác định giá đất trong năm 2024, như sau:

(1) “*Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định phương pháp định giá đất*” tại khoản 2 Điều 1 (*sửa đổi, bổ sung Điều 4 Nghị định 44/2014/NĐ-CP*) quy định 04 phương pháp định giá đất bao gồm “*phương pháp so sánh*”, “*phương pháp thu nhập*”, “*phương pháp thặng dư*”, “*phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất*” và tại khoản 3 Điều 1 (*sửa đổi, bổ sung Điều 5 Nghị định 44/2014/NĐ-CP*) quy định “*điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất*” hoàn toàn phù hợp với các quy định tại khoản 5 và khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024.

(2) “*Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 44/2014/NĐ-CP*” tại khoản 14 Điều 1 (*bổ sung Điều 17b Nghị định 44/2014/NĐ-CP*) quy định về “*Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể*” cũng phù hợp với Điều 161 Luật Đất đai 2024.

(3) Hiệp hội **rất tán thành** “*Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 44/2014/NĐ-CP*” đã **bổ sung rất nhiều quy định cụ thể** để quy định chi tiết thực hiện công tác định giá đất sát với tình hình thực tiễn, tạo điều kiện thuận lợi hơn để thực hiện công tác định giá đất và bảo vệ cán bộ, công chức thực thi đúng chức trách nhiệm vụ, thẩm quyền, vừa tuân thủ các quy định của **Luật Đất đai 2013**, vừa phù hợp với các quy định của **Luật Đất đai 2024** bao gồm các quy định của “*Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 44/2014/NĐ-CP*” như “*Điều 5a. Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong phương pháp so sánh*”, “*Điều 5b. Thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất*”, “*Điều 5c. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh*”, “*Điều 5d. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thu nhập*”, “*Điều 5đ. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư*”, “*Điều 5e. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất*”, “*Điều 15. Quyết định giá đất cụ thể*”, “*Điều 16. Trình tự, thủ tục thực hiện xác định giá đất cụ thể*”, “*Điều 17. Chuẩn bị thực hiện định giá đất, lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất cụ thể*”, “*Điều 17a. Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường; xây dựng báo cáo thuyết minh phương án giá đất*”, “*Điều 17b. Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể*”, “*Điều 17c. Hoàn thiện hồ sơ phương án giá đất, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất*”, “*16. Bãi bỏ Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP*”.

Tuy nhiên Hiệp hội nhận thấy, **vẫn còn một số đề xuất hợp tình hợp lý, phù hợp với thực tiễn** của các Hiệp hội và chuyên gia nhưng **chưa được** cơ quan soạn thảo **chấp thuận**, nên Hiệp hội **xin được tiếp tục kiến nghị bổ sung** vào “*Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 44/2014/NĐ-CP*”, như sau:

* **Một là**, Hiệp hội đề nghị **sắp xếp lại** “*thứ tự ưu tiên từ các nguồn thông tin về giá đất*” tại **khoản 2 Điều 5b** Nghị định 44/2014/NĐ-CP theo hướng ưu tiên lựa chọn “*nguồn thông tin về giá đất*” của các cơ quan quản lý nhà nước, như sau:

“5. *Bổ sung Điều 5b như sau: (...)*

“2. *Các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất quy định tại khoản 1 Điều này được thu thập và sử dụng theo thứ tự ưu tiên từ các nguồn sau:*

a) *Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, giá đất;*

b) *Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, tại cơ quan thi hành án, tổ chức tín dụng có quyền sử dụng đất đưa ra đấu giá; tổ chức phát triển quỹ đất;*

c) *Cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn;*

e) *d) Cơ quan công chứng;*

~~d) Cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn;~~

đ) *Các sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản có xác nhận và đóng dấu;*

e) *Tổ chức tư vấn định giá đất, thẩm định giá;*

g) *Các tổ chức tín dụng, ~~tổ chức phát triển quỹ đất~~, hiệp hội, viện trung tâm nghiên cứu;*

h) *Nguồn thông tin về giá đất từ các thông tin rao vặt, quảng cáo, tiếp thị về giá mua bán, chuyển nhượng nhà, đất trên các phương tiện thông tin đại chúng, các trang tin tiếp thị nhà đất của chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở thương mại, của các đơn vị môi giới tại địa phương hoặc liên quan đến địa phương có nhà, đất định giá.*

h) Phòng vấn trực tiếp có ký xác nhận hoặc không ký xác nhận của người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng là **nguồn thông tin để Hội đồng thẩm định giá đất, người có thẩm quyền quyết định giá đất tham khảo, không có tính ràng buộc**”.

* **Hai là**, Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung** khoản 8 Điều 1 “Dự thảo Nghị định 44” bổ sung **Điều 5d** Nghị định số 44/2014/NĐ-CP về “trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư”, như sau:

“Điều 5d. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư (...)

2. Ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất (...)

c) Việc xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê **cấp tỉnh** hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản **cấp tỉnh** hoặc số liệu của các hợp đồng thuê trên thị trường. Trường hợp không xác định được mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo bình quân của chỉ số giá nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng do Tổng cục Thống kê công bố trong thời gian 03 năm liên tục liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu đến trước thời điểm định giá (...)

3. Ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất (...)

b) Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phù hợp với mặt bằng chung tại địa phương, **chi phí vốn (...)**.

4. Việc xác định tổng chi phí đầu tư xây dựng được thực hiện như sau: (...)

- Suất vốn đầu tư xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố. Trường hợp không có suất vốn đầu tư xây dựng của địa phương thì sử dụng suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố;

- Sử dụng chỉ số giá tiêu dùng CPI của địa phương. Trường hợp không có chỉ số giá tiêu dùng của địa phương thì sử dụng chỉ số giá tiêu dùng CPI của cả nước

- Định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố (...)

* **Ba là**, Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung** khoản 9 Điều 1 “Dự thảo Nghị định 44” bổ sung **Điều 5e** Nghị định 44/2014/NĐ-CP về “trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất”, như sau:

“9. Bổ sung Điều 5e như sau:

“Điều 5e. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất

1. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất

a) Đối với trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 4 Điều 5 Nghị định này áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và công bố hằng năm; đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 4 Điều 5 Nghị định này áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và công bố theo quy định tại điểm c và điểm d khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, điểm đ khoản 5 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 2, khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước).

b) Cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp chủ trì tham mưu trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định hệ số điều chỉnh giá đất cho từng dự án hoặc khu vực để áp dụng đối với trường hợp quy định tại **điểm d** và điểm đ khoản 4 Điều 5 Nghị định này. Việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất quy định điểm này thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2 (...)

c) **Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất khu vực có thửa đất, khu đất cần định giá**

Thống kê giá đất thị trường theo từng vị trí đất đối với các thông tin đã thu thập được theo quy định tại điểm b khoản này và xác định giá đất phổ biến trên thị trường của ~~từng vị trí đất~~ **khu vực có thửa đất, khu đất cần định giá.**

Trường hợp giá đất trên thị trường tập trung vào một khoảng giá thì giá đất ~~phổ biến~~ trên thị trường của ~~từng vị trí đất~~ **thửa đất, khu đất được định giá** được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất đất tại ~~vị trí đất đó~~ **khu vực có thửa đất, khu đất được định giá.**

d) **Xác định hệ số điều chỉnh giá đất**

Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo từng ~~vị trí đất~~ **thửa đất, khu đất được định giá** bằng cách lấy giá đất phổ biến trên thị trường **tại khu vực có thửa đất, khu đất được định giá** chia cho giá đất trong bảng giá đất tại vị trí đất đó.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
Bộ Tư pháp; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
Bộ Xây dựng; Bộ Tài chính;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com