

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 46/2024/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 04 năm 2024

V/v: *Góp ý dự thảo Nghị định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*

Kính gửi:

- Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Tài chính
- Bộ Tài nguyên và Môi trường

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) rất hoan nghênh Bộ Tài chính đã khẩn trương xây dựng “*dự thảo Nghị định quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*” (sau đây gọi là “*dự thảo Nghị định*”) đã hợp nhất nội dung của 02 Nghị định trước đây là “*Nghị định 76/2014/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất*” và “*Nghị định 77/2014/NĐ-CP quy định về tiền thuê đất*” thành 01 nghị định.

Hiệp hội xin được góp ý một số quy định của “*dự thảo Nghị định*”, như sau:

1/- Đề nghị bổ sung “*đơn giá đất*” tính theo đơn vị mét vuông (m^2) để tính tiền sử dụng đất vào “*tiêu đề*” và khoản 2 Điều 5 “*dự thảo Nghị định*”:

1.1)- Nhận xét:

(1) Hiệp hội nhận thấy, khoản 1 Điều 5 “*dự thảo Nghị định*” quy định “1. *Giá đất tính tiền sử dụng đất là giá đất trong Bảng giá đất đối với các trường hợp quy định tại các điểm a, h và k khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai và quy định của Chính phủ về giá đất*”, mà “*giá đất trong Bảng giá đất*” là “*đơn giá đất*” được tính theo đơn vị mét vuông (m^2).

(2) Hiệp hội nhận thấy, khoản 2 Điều 5 “*dự thảo Nghị định*” quy định “2. *Giá đất tính tiền sử dụng đất là giá đất cụ thể đối với các trường hợp quy định tại điểm a, điểm đ khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai và quy định của Chính phủ về giá đất*”, mà “*giá đất cụ thể*” được xác định “*theo từng mục đích sử dụng đất, diện tích đất*” (theo quy định tại khoản 1 Điều 37 *dự thảo Nghị định quy định về giá đất*), nên cần bổ sung quy định “*đơn giá đất*” của “*giá đất cụ thể*” cũng phải được tính theo mét vuông (m^2), bởi lẽ nếu không quy định “*đơn giá đất*” được tính theo đơn vị mét vuông (m^2) thì “*công thức*” tính “*tiền sử dụng đất*” tại Điều 6 “*dự thảo Nghị định*” sẽ bị sai, bởi lẽ “*công thức*” tính “*tiền sử dụng đất*” tại Điều 6 đang quy định như sau:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất tính tiền sử dụng đất}}{\text{Diện tích đất tính tiền sử dụng đất}} \times \text{Giá đất tính tiền sử dụng đất}$$

Ví dụ: Dự án nhà ở thương mại A có quy mô diện tích 5 héc-ta được phê duyệt tỷ lệ đất ở là 40% tương đương với 20.000 m^2 và được xác định “*giá đất tính tiền sử dụng đất*” là 200 tỷ đồng thì “*đơn giá đất*” là 10 triệu đồng/ m^2 theo công thức:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng đất của} \\ \text{Dự án A là 100 tỷ} \\ \text{đồng} \end{array} = \frac{\text{Diện tích đất tính tiền sử} \\ \text{dụng đất là 20.000 } m^2}{\text{Diện tích đất tính tiền sử} \\ \text{dụng đất là 20.000 } m^2} \times \begin{array}{l} \text{Đơn giá đất tính} \\ \text{tiền sử dụng đất là} \\ \text{10 triệu đồng}/m^2 \end{array}$$

Tổng diện tích sàn sử dụng riêng

3/- Đề nghị thay thế từ “*tiền đất*” bằng cụm từ “*tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*” tại khoản 2 và khoản 3 Điều 7 “*dự thảo Nghị định*” để bảo đảm tính “*chuẩn xác*” của quy định pháp luật:

Hiệp hội nhận thấy, Luật Đất đai 2024 không sử dụng từ “*tiền đất*”, mà sử dụng từ “*tiền sử dụng đất*”, “*tiền thuê đất*” và xem xét trường hợp sử dụng từ “*tiền đất*” trong “*dự thảo Nghị định*” thì có ý nghĩa tương đương với cụm từ “*tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*”.

Do vậy, để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của các quy định pháp luật, Hiệp hội đề nghị thay thế từ “*tiền đất*” bằng cụm từ “*tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*” tại khoản 2 và khoản 3 Điều 7 “*dự thảo Nghị định*”.

4/- Đề nghị chọn “*Phương án 2*” tại tiết a1 điểm a khoản 1 Điều 14 “*dự thảo Nghị định*”:

Hiệp hội đề nghị chọn “*Phương án 2*” tại tiết a1 điểm a khoản 1 Điều 14 “*dự thảo Nghị định*” quy định “*a1) Trường hợp trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án, người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất theo quy định: **Phương án 2:** Khi có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì tiền sử dụng đất được tính bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất của quy hoạch chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết*”.

Bởi lẽ, với quy định “*tiền sử dụng đất được tính bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất của quy hoạch chi tiết trước và sau khi điều chỉnh*” sẽ được tính “*tại cùng thời điểm*” được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết thì **hợp tình hợp lý hơn**.

5/- Góp ý Điều 16 “*dự thảo Nghị định*” về “*xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*”:

5.1)- Đề nghị chọn “*Phương án 1*” tại điểm a khoản 1 Điều 16 “*dự thảo Nghị định*”, như sau:

“*Phương án 1: a) Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và không được miễn tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật. Việc hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho Quỹ phát triển đất do ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về quỹ phát triển đất, pháp luật về ngân sách nhà nước*”.

5.2)- Đề nghị chọn “*Phương án 1*” tại điểm b khoản 1 Điều 16 “*dự thảo Nghị định*”, như sau:

“*Phương án 1: b) Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà được miễn tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vào ngân sách nhà nước và được tính số tiền này vào chi phí đầu tư của dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai. Việc hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho Quỹ phát triển đất do ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về quỹ phát triển đất, ngân sách nhà nước*”.

5.3)- Đề nghị bỏ quy định phải có “*văn bản của người thực hiện dự án đề nghị được khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà người thực hiện dự án tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng*” tại khoản 2 Điều 16 “*dự thảo Nghị định*” vì quá vô lý, bởi lẽ các quy định về thành phần hồ sơ được quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 2 Điều 16 “*dự thảo Nghị định*” mà “*người thực hiện dự án*” phải cung cấp cho “*Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng*” và Ủy ban nhân dân cấp huyện thì đều được các cơ quan này thực hiện, quản lý với đầy đủ chứng từ.

5.4)- Đề nghị bổ sung khoản 4 (mới) Điều 16 “*dự thảo Nghị định*” quy định về “*khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá mua bán nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đối với trường hợp nhà đầu tư thỏa thuận về nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai*”:

a. Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy, Điều 16 “*dự thảo Nghị định*” chưa quy định về “*khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*” là “*giá nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với trường hợp nhà đầu tư thực hiện theo phương thức “*thỏa thuận về nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2024. Do vậy, rất cần thiết bổ sung nội dung này vào khoản 4 (mới) Điều 16 “*dự thảo Nghị định*”.

Hiệp hội đề nghị bổ sung các căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét để “*khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*” là “*giá nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với trường hợp nhà đầu tư thực hiện theo phương thức “*thỏa thuận về nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2024, như sau:

(1) Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật về đất đai.

(2) Hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

(3) Chứng từ đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế theo quy định của pháp luật về thuế.

(4) Xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp huyện về các thửa đất trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng mà nhà đầu tư đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

(5) Văn bản thẩm định của đơn vị tư vấn thẩm định giá được Hội đồng thẩm định giá đất thẩm định về tính hợp pháp, hợp lệ, hợp lý của các hợp đồng giao dịch trên đây và giá chuyển nhượng để “*loại trừ*” trường hợp nhà đầu tư có thể “*kê khống*” chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm thất thu ngân sách nhà nước.

b. Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị bổ sung khoản 4 (mới) Điều 16 “*dự thảo Nghị định*” như sau:

“4. *Khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá mua bán nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đối với trường hợp nhà đầu tư thỏa thuận về nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai được thực hiện theo các căn cứ sau đây:*

a) *Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật về đất đai;*

b) Hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

c) Chứng từ đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế theo quy định của pháp luật về thuế;

d) Xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp huyện về các thửa đất trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng mà nhà đầu tư đã nhận chuyển nhượng;

đ) Văn bản thẩm định của đơn vị tư vấn thẩm định giá được Hội đồng thẩm định giá đất thẩm định về tính hợp pháp, hợp lệ, hợp lý của các Hợp đồng giao dịch nêu tại điểm a, điểm b Khoản này và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá mua bán nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất.”

(2) Đồng thời, để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **điểm b3 khoản 1 Điều 21** “*dự thảo Nghị định*” quy định về “*trình tự tính, thu, nộp tiền sử dụng đất*”, như sau:

“1. Đối với tổ chức kinh tế, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài: (...); b) Cơ quan thuế căn cứ các hồ sơ gồm: (...); b3) Văn bản của Ủy ban nhân dân cấp huyện xác nhận số kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất (trong trường hợp người thực hiện dự án ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc kinh phí do nhà đầu tư thực hiện thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai);”

6/- Đề nghị bổ sung khoản 9a (mới) Điều 17 “*dự thảo Nghị định*” quy định “*không thu tiền đầu tư cơ sở hạ tầng khu tái định cư đối với người tái định cư đã được giao đất ở tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt*”:

6.1)- Đặt vấn đề để xem xét, giải quyết:

(1) Hiệp hội nhận thấy, có **01** vấn đề lớn liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất cần được xem xét để xây dựng cơ chế giải quyết thật thỏa đáng, hợp tình hợp lý, đảm bảo công bằng giữa các đối tượng được tái định cư thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án không phải là dự án xây dựng lại nhà chung cư với trường hợp người tái định cư thuộc dự án xây dựng lại nhà chung cư.

Hiệp hội được biết, trong thời gian qua đã có một vài địa phương như tại thành phố đảo P. đã thu thêm tiền hạ tầng khu tái định cư đối với người tái định cư thuộc các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án không phải là dự án xây dựng lại nhà chung cư với mức thu khoảng 3 triệu đồng/m², nên người tái định cư nếu được “bồi thường (hoán đổi)” nên nhà 100 m² thì phải đóng thêm khoảng 300 triệu đồng hoặc trường hợp tương tự tại tỉnh N. đã thu thêm tiền hạ tầng khu tái định cư thuộc các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án không phải là dự án xây dựng lại nhà chung cư với mức thu khoảng 7 triệu đồng/m², nên người tái định cư nếu được “bồi thường (hoán đổi)” nên nhà 100 m² thì phải đóng thêm khoảng 700 triệu đồng, mặc dù những người tái định cư này bị đảo lộn môi trường sống và sinh kế.

Hiệp hội nhận thấy, cũng là đối tượng tái định cư, nhưng người tái định cư thuộc các dự án xây dựng lại nhà chung cư thì được bố trí tái định cư tại chỗ - nhà chung cư mới hoặc nơi ở khác - nhà chung cư mới trên địa bàn phường, quận đó hoặc quận lân cận, về cơ bản môi trường sống và sinh kế gần như không bị xáo trộn lớn và được “hoán đổi” căn hộ tái định cư mới thường có diện tích lớn hơn, chất lượng tốt hơn, được miễn tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023

và không phải nộp tiền xây dựng cơ sở hạ tầng, mà những người tái định cư này có môi trường sống và sinh kế tốt hơn.

(2) Căn cứ khoản 8 và khoản 10 Điều 111 Luật Đất đai 2024 quy định “8. Trường hợp người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở và được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư nhưng tiền bồi thường về đất ở không đủ bằng số với giá trị của một suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để tại được giao một suất tái định cư tối thiểu (...); 10. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quỹ đất ở, quỹ nhà ở tái định cư và tình hình thực tế tại địa phương quy định chi tiết về suất tái định cư tối thiểu quy định tại khoản 8 Điều này” nhưng do Luật Đất đai 2024 chưa giải thích “suất tái định cư tối thiểu” nên cần bổ sung vào phần mở đầu trước khoản 1 Điều 21 “dự thảo Nghị định quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất” giải thích rõ “Suất tái định cư tối thiểu là một nền nhà đã có hạ tầng trong khu tái định cư hoặc một căn nhà, một căn hộ tái định cư theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Việc hỗ trợ, tái định cư đối với người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở theo quy định tại khoản 8 Điều 111 của Luật Đất đai được thực hiện như sau: 1. (...)”.

(3) Hiệp hội nhận thấy, cũng là đối tượng tái định cư, nhưng người tái định cư thuộc các dự án xây dựng lại nhà chung cư (áp dụng đối với nhà chung cư xây dựng từ năm 1994 trở về trước) thì người tái định cư được áp dụng nhiều chính sách “ưu đãi” hơn theo quy định tại khoản 9 Điều 111 và điểm b khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai 2024 quy định “9. Trường hợp thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì chủ sở hữu nhà chung cư được bồi thường, hỗ trợ tái định cư theo quy định của pháp luật về nhà ở (...); 1. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây: (...); b)... sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư (...) cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư” và theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 63 Luật Nhà ở 2023 quy định chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư “a) Được miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong phạm vi dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư” và tại điểm a khoản 1 Điều 72 Luật Nhà ở 2023 quy định “a) Trường hợp theo quy hoạch đã được phê duyệt tiếp tục xây dựng lại nhà chung cư thì các chủ sở hữu nhà chung cư được bố trí tái định cư tại chỗ theo phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt. Đối với nhà chung cư quy định tại khoản 10 Điều 2 của Luật này thì các chủ sở hữu nhà chung cư được bồi thường theo hệ số K (...); 5) Ngoài việc được bố trí tái định cư theo quy định tại khoản 1 hoặc khoản 2 Điều này, căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hỗ trợ kinh phí cho người được bố trí tái định cư từ nguồn ngân sách địa phương theo trình tự, thủ tục của pháp luật về ngân sách nhà nước”.

(4) Hiệp hội nhận thấy hiện nay, “dự thảo Nghị định quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất” do Bộ Tài chính chủ trì soạn thảo và “dự thảo Nghị định quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất” do Bộ Tài nguyên Môi trường chủ trì soạn thảo đều chưa quy định “không thu tiền đầu tư cơ sở hạ tầng khu tái định cư đối với người tái định cư đã được giao đất ở tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt” để những người tái định cư thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án không phải là dự án xây dựng lại nhà chung cư yên tâm và chính quyền các địa phương thực thi chính sách, pháp luật thống nhất trong cả nước.

6.2)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 17 “dự thảo Nghị định”, như sau:

“1. Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 18, Điều 19 Nghị định này thì chỉ được miễn hoặc giảm một lần trong trường hợp được Nhà nước giao đất để làm nhà ở hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất khác sang đất ở hoặc được công nhận vào mục đích đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc trường hợp được giao đất đã có cơ sở hạ tầng trong khu tái định cư để được tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất”.

(2) Hiệp hội đề nghị chọn **“Phương án 1”** tại khoản 5 Điều 17 “dự thảo Nghị định” để loại trừ “trường hợp người trúng đấu giá thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất” nhưng lại tham gia đấu giá với mục đích **“đẩy giá cao”** vì họ chắc chắn được áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp trúng đấu giá, như sau:

“Phương án 1: 5. Không áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp người trúng đấu giá thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất.”

(3) Hiệp hội đề nghị **bổ sung khoản 9a (mới) Điều 17** “dự thảo Nghị định quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”, như sau:

“9a. Không thu tiền đầu tư cơ sở hạ tầng khu tái định cư đối với người tái định cư đã được giao đất ở tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.”

(4) Để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của các quy định pháp luật, Hiệp hội đề nghị **bổ sung khoản 3 (mới) Điều 21** “dự thảo Nghị định quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất” để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của các quy định pháp luật, như sau:

“3. Không thu tiền đầu tư cơ sở hạ tầng khu tái định cư đối với người tái định cư đã được giao đất ở tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.”

(5) Hiệp hội đề nghị **bổ sung** vào phần mở đầu trước khoản 1 Điều 21 “dự thảo Nghị định quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất”, như sau:

“Suất tái định cư tối thiểu là một nền nhà đã có hạ tầng trong khu tái định cư hoặc một căn nhà, một căn hộ tái định cư theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Việc hỗ trợ, tái định cư đối với người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở theo quy định tại khoản 8 Điều 111 của Luật Đất đai được thực hiện như sau: 1. (...)”.

7/- Đề nghị bổ sung khoản 3a (mới) Điều 18 “dự thảo Nghị định” để “quét” đầy đủ các trường hợp “sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở, quy định tại điểm b khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai” được “miễn tiền sử dụng đất”:

7.1)- Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy, nội dung Điều 18 “dự thảo Nghị định” chưa **“quét”** đầy đủ các trường hợp được **“miễn, giảm tiền sử dụng đất”** thực chất là được **“miễn tiền sử dụng đất”** quy định tại **điểm b khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai 2024** bao gồm các trường hợp **“b) Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở”**, nên **rất cần thiết bổ sung** vào **khoản 3a (mới) Điều 18 “dự thảo Nghị định”**.

7.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị **bổ sung khoản 3a (mới) Điều 18 “dự thảo Nghị định”**, như sau: **mới**

3a. Miễn tiền sử dụng đất đối với các trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở, quy định tại điểm b khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai.”

8/- Hiệp hội đề nghị cấu trúc lại về ngữ pháp của điểm b khoản 12 Điều 17 “*dự thảo Nghị định*”, sử dụng từ “**b1)**” và “**b2)**” thay thế cho dấu gạch đầu dòng (-) để thống nhất về cấu trúc ngữ pháp của “*dự thảo Nghị định*”, như sau:

“b) Trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng; xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

***b1)** Trường hợp số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm không tính vào giá chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng tiếp tục thực hiện dự án thì người nhận chuyển nhượng tiếp tục được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đầu tư cho thời gian còn lại của dự án.*

***b2)** Trường hợp người nhận chuyển nhượng không tiếp tục thực hiện dự án thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định đối với dự án sau chuyển nhượng. Trường hợp người chuyển nhượng đã thực hiện một phần nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất thì người nhận chuyển nhượng được kế thừa phần nghĩa vụ mà người chuyển nhượng đã nộp”.*

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư; Bộ Xây dựng;
- Bộ Nông nghiệp & PTNT; Bộ Nội vụ;
- Bộ Giao thông Vận tải; Bộ Công thương;
- Bộ Thông tin Truyền thông;
- Bộ Quốc phòng; Bộ Công an;
- Ngân hàng Nhà nước;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

Lê Hoàng Châu

ĐTĐĐ: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com