

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 50/2024/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 05 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 Tư pháp
- 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 tích hợp nội dung của “*Nghị định số 76/2014/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất*” và “*Nghị định số 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 giá đất*” gọi tắt là “*đơn giá đất*” là “*giá đất tính trên đơn vị mét vuông (m²)*” vào Điều 5 và khoản 1 Điều 6 “*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 (m²)**.

(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*” 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**” là “**giá đất tính trên đơn vị mét vuông (m²)**”, bởi lẽ nếu **không** quy định “**đơn giá đất**” là “**giá đất tính trên đơn vị mét vuông (m²)**” thì “**công thức**” tính “**tiền sử dụng đất**” (dưới đây) tại **khoản 1 Điều 6** “*dự thảo Nghị định*” sẽ **bị sai**.

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

Ví dụ: Dự án nhà ở thương mại A có quy mô diện tích 05 héc-ta được phê duyệt tỷ lệ đất ở là 40% tương đương với 20.000 m² và được xác định “*giá đất tính tiền sử dụng đất*” là 200 tỷ đồng thì “*đơn giá đất*” là 10 triệu đồng/m² theo công thức:

$$\frac{\text{Tiền sử dụng đất của Dự án A là 200 tỷ đồng}}{\text{Đông}} = \frac{\text{Diện tích đất tính tiền sử dụng đất là 20.000 m}^2}{\text{m}^2} \times \text{Đơn giá đất tính tiền sử dụng đất là 10 triệu đồng/m}^2$$

(3) Hơn nữa, **cần bảo đảm tính đồng bộ thống nhất** với Chương III “*dự thảo Nghị định*” về “*tính, thu, nộp tiền thuê đất*” **đều sử dụng** thuật ngữ “**đơn giá thuê đất**”.

1.2)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **Điều 5** “*dự thảo Nghị định*”, như sau:

“*Điều 5. Giá đất, đơn giá đất tính tiền sử dụng đất*”

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.*

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.*

3. *Giá đất tính tiền sử dụng đất là giá trúng đấu giá trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất.*

4. **Đơn giá đất là giá đất tính trên đơn vị mét vuông (m²).**”

(2) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 1 Điều 6** “*dự thảo Nghị định*” về “*công thức*” tính tiền sử dụng đất, như sau:

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

2/- Đề nghị xác định rõ cách tính “*tổng diện tích sàn sử dụng*” đối với “*trường hợp nhà có nhiều tầng gắn liền với đất được Nhà nước giao trực tiếp cho nhiều đối tượng sử dụng*”, điển hình là nhà chung cư để tính tiền sử dụng đất vào “*công thức*” tại điểm a khoản 2 Điều 6 “*dự thảo Nghị định*”:

2.1)- Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy, **điểm a khoản 2 Điều 6** “*dự thảo Nghị định*” quy định “*tổng diện tích sàn sử dụng*”, nhưng **chưa quy định rõ** đây là “*tổng diện tích sàn sử dụng riêng của các chủ sở hữu nhà chung cư*” tính theo **diện tích thông thủy** của các căn hộ hoặc **phần diện tích kinh doanh** thương mại dịch vụ và **không bao gồm** các “*diện tích sàn sử dụng chung*” như hành lang, cầu thang, phòng sinh hoạt cộng đồng, chỗ để xe máy...

2.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **điểm a khoản 2 Điều 6** “*dự thảo Nghị định*”, như sau:

“2. *Trường hợp nhà ở nhiều tầng gắn liền với đất được Nhà nước giao trực tiếp cho nhiều đối tượng sử dụng thì tiền sử dụng đất được phân bổ cho từng đối tượng sử dụng.*

a) *Việc phân bổ tiền sử dụng đất được thực hiện như sau:*

$$\text{Tiền sử dụng đất phân bổ cho từng đối tượng} = \frac{\text{Tiền sử dụng đất tính theo quy định tại khoản 1 Điều này}}{\text{Tổng diện tích sàn sử dụng riêng}} \times \text{Diện tích sàn sử dụng riêng của từng đối tượng được giao”}$$

3/- 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*” 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 khi 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*”, như sau:

“2. **Tiền đất sử dụng đất, tiền thuê đất** trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau:

a) Trường hợp đất trước khi chuyển mục đích là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà người sử dụng đất đó được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm (hàng năm) thì tiền thuê đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất bằng không (= 0).

b) Trường hợp đất trước khi chuyển mục đích là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất có thời hạn sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì tiền **đất sử dụng đất, tiền thuê đất** trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền } \mathbf{đất sử} \\ \text{dụng đất, tiền} \\ \text{thuê đất trước} \\ \text{khi chuyển} \\ \text{mục đích sử} \\ \text{dụng đất} \end{array} = \frac{\text{Diện tích đất nhân (x) giá đất} \\ \text{cụ thể tương ứng với thời hạn} \\ \text{giao đất, cho thuê đất trước} \\ \text{khi chuyển mục đích}}{\text{Thời hạn giao đất, thuê đất} \\ \text{trước khi chuyển mục đích}} \times \text{Thời hạn sử dụng đất} \\ \text{còn lại}$$

c) Trường hợp đất trước khi chuyển mục đích là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì tiền **sử dụng** đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính bằng (=) diện tích đất nhân (x) với giá đất cụ thể của loại đất phi nông nghiệp tương ứng của thời hạn 70 năm.

d) Trường hợp dự án có hình thức sử dụng đất hỗn hợp thì việc xử lý đối với tiền **đất sử dụng đất, tiền thuê đất** trước khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại điểm b và điểm c khoản này được thực hiện như sau:

d1) Trường hợp dự án vừa có hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất vừa có hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì toàn bộ tiền **sử dụng** đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại điểm b, điểm c khoản này được trừ vào số tiền sử dụng đất của dự án.

d2) Trường hợp dự án vừa có hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, vừa có hình thức thuê đất, vừa có hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì tiền **đất sử dụng đất, tiền thuê đất** trước khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại

các điểm b và c khoản này được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp của dự án theo nguyên tắc phân bổ cho phần diện tích đất tiền sử dụng đất và phần diện tích đất phải nộp tiền thuê đất.

3. Tiền đất sử dụng đất, tiền thuê đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều này được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính cho từng dự án để tính số chênh lệch tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất và tiền thuê đất (đối với dự án có hình thức sử dụng đất hỗn hợp) nhưng không vượt quá số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án sau khi chuyển mục đích sử dụng đất; số tiền chênh lệch còn lại chưa được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có) thì được tính vào chi phí đầu tư của dự án.

Giá đất để tính tiền đất sử dụng đất, tiền thuê đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất do cơ quan tài nguyên và môi trường xác định và được tính tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất”.

4/- Hiệp hội đề nghị **chọn** và có **sửa đổi, bổ sung “Phương án 2”** tại **tiết a1 điểm a khoản 1 Điều 14 “dự thảo Nghị định”** quy định như sau:

“1. Trường hợp người sử dụng đất đề nghị và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án theo đúng quy định của pháp luật mà làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất, vị trí từng loại đất, hệ số sử dụng đất thì phải xác định lại tiền sử dụng đất như sau:

a) Trường hợp dự án trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết không thuộc trường hợp Nhà nước giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất:

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. **Người sử dụng đất thực hiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về xây dựng.”**

Lý do của đề xuất trên đây:

(1) Hiệp hội nhận thấy, 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**.

(2) Đồng thời, Hiệp hội đề nghị **bổ sung** quy định “**người sử dụng đất thực hiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về xây dựng**” để xác định tại thời điểm “**thực hiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch chi tiết**” thì **chủ đầu tư** dự án bất động sản, nhà ở thương mại **chưa phải thực hiện nghĩa vụ tài chính**, bởi lẽ tại thời điểm này thì chủ đầu tư chưa có nhu cầu xin “**cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất**” hoặc “**bán hoặc huy động vốn bán nhà ở, công trình xây dựng có sẵn hoặc hình thành trong tương lai**” do hiện nay, có địa phương đã yêu cầu nhà đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất **trước khi thực hiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch chi tiết**, trong lúc Luật Đất đai 2013 và khoản 3 Điều 135 Luật Đất đai 2024 quy định người sử dụng đất được cấp “**3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chỉ được cấp sau khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật**” và Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và điểm c khoản 2 Điều 14 và khoản 6 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 về điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn hoặc hình

thành trong tương lai đưa vào kinh doanh, quy định “2. Nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản được chủ đầu tư đưa vào kinh doanh ngoài việc đáp ứng các điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 1 Điều này thì còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây: (...); c) Chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật đối với đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh”.

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

(1) Hiệp hội đề nghị chọn “**Phương án 1**” tại điểm a khoản 1 Điều 16 “dự thảo Nghị định” quy định “**trường hợp Quỹ phát triển đất ứng vốn cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất thì kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được xử lý**” theo “**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**”.

Bởi lẽ, việc “**tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất**” thực hiện “**hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho Quỹ phát triển đất**” là hoạt động nội bộ giữa các cơ quan nhà nước, nên quy trình thực hiện theo “**Phương án 1**” là phù hợp.

(2) Hiệp hội đề nghị chọn “**Phương án 1**” tại điểm b khoản 1 Điều 16 “dự thảo Nghị định” quy định “**trường hợp Quỹ phát triển đất ứng vốn cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất thì kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được xử lý**” theo “**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**”.

Bởi lẽ, việc “**Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện hoàn ứng cho Quỹ phát triển đất số tiền đã ứng vốn theo quy định**” là hoạt động nội bộ giữa các cơ quan nhà nước, nên quy trình thực hiện theo “**Phương án 1**” là phù hợp.

(3) Hiệp hội 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, lưu trữ với đầy đủ chứng từ.

6/- 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 kinh phí mà người thực hiện dự án đã bỏ ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 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 sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai**”:

6.1)- Nhận xét:

(1) Hiệp hội nhận thấy, **Điều 16 “dự thảo Nghị định”** chỉ quy định việc “xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Điều 94 Luật Đất đai” đối với “trường hợp Quỹ phát triển đất ứng vốn cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất”, nhưng **chưa quy định về “khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”** đối với trường hợp nhà đầu tư tự thực hiện phương thức “**thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất**” để thực hiện dự án đầu tư, trong đó có dự án bất động sản, nhà ở thương mại với điều kiện phải đáp ứng “**điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất**” theo quy định tại **Điều 122 và Điều 127 Luật Đất đai 2024**, nên rất cần thiết bổ sung nội dung này vào **khoản 4 (mới) Điều 16 “dự thảo Nghị định”**.

Hiệp hội được biết hiện nay, Chính phủ đang phối hợp với Ủy ban Thường vụ Quốc hội để trình Quốc hội xem xét ban hành “**Nghị quyết của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất mà đất đó không phải là đất ở**”, mà nếu được Quốc hội thông qua thì sẽ có nhiều trường hợp nhà đầu tư thực hiện phương thức “**thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất**” để thực hiện dự án đầu tư.

(2) Hiệp hội đề nghị bổ sung các căn cứ để các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét việc “**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 quyền sử dụng đất**” theo quy định tại **Điều 127 Luật Đất đai 2024** và kiểm soát, không để xảy ra trường hợp nhà đầu tư “**kê khống**” chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư làm thất thu ngân sách nhà nước, 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 đề “**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.

(3) Đồng thời, để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất, Hiệp hội đề nghị bổ sung quy định về “**khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là kinh phí mà người thực hiện dự án đã bỏ ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đối với trường hợp nhà đầu tư thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai**” vào điểm b3 khoản 1 Điều 21 “**dự thảo Nghị định**” quy định về “**trình tự tính, thu, nộp tiền sử dụng đất**”.

6.2)- 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 kinh phí mà người thực hiện dự án đã bỏ ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở, công

trình xây dựng gắn liền với đất đối với trường hợp nhà đầu tư thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại 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 bồi thường, hỗ trợ, tái định cư 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);”

7/- 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*”:

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

(1) Hiệp hội nhận thấy, có **1 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)**” nền 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)**” nền 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** trong tòa **nhà chung cư mới** hoặc **nơi ở khác** thường cũng trong tòa **nhà chung cư mới** trên địa bàn phường, quận đó hoặc quận lân cận mà 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** nên những người tái định cư này có **môi trường sống** và **sinh kế tốt hơn** trước.

(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 tái định cư** 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”.

Hiệp hội nhận thấy, **“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”** có diện tích là **bao nhiêu** thì theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tùy theo điều kiện cụ thể của địa phương, ví dụ như thành phố Hồ Chí Minh quy định **“suất tái định cư tối thiểu”** là **căn hộ** có diện tích **30 m²**.

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*” để 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 để thực thi** chính sách, pháp luật **thống nhất** trong cả nước.

(5) Hiệp hội nhận thấy, nên **lựa chọn “Phương án 1”** của khoản 5 Điều 17 “*dự thảo Nghị định*” quy định **“không áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất”** để **đảm bảo sự bình đẳng, công bằng** đối với tất cả các nhà đầu tư **tham gia đấu giá**.

Bởi lẽ, **Luật Đấu giá tài sản 2016** quy định lập Quy chế đấu giá tài sản đối với từng cuộc đấu giá, trong đó có đấu giá quyền sử dụng đất và **áp dụng “điều kiện tham gia đấu giá”** bình đẳng, công bằng đối với tất cả các nhà đầu tư tham gia đấu giá. Do vậy, **không thể có trường hợp** nhà đầu tư trúng đấu giá được **“biệt đãi”, được miễn, giảm tiền sử dụng đất** sau khi trúng đấu giá, mà đã tham gia đấu giá thì **phải cùng áp dụng “luật chơi chung”**, để **tránh cạnh tranh không bình đẳng** và có thể có “*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 **“lợi ích riêng ẩn bên trong”** và cũng vì họ biết chắc chắn sẽ được áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp trúng đấu giá.

7.2)- 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 (nền nhà) trong khu tái định cư để được tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo phương án đền bù, hỗ trợ, tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”.

(2) 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”** do Bộ Tài chính chủ trì soạn thảo, 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 trong khu tái định cư đã có cơ sở hạ tầng theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.”

(3) 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, đồng thời để **đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất** với pháp luật về 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.”

(4) Để **đảm bảo 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”** do Bộ Tài nguyên Môi trường chủ trì soạn thảo để **đảm bảo 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. (...).”

8/- 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”:

8.1)- 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** các nội dung này vào **khoản 3a (mới) Điều 18 “dự thảo Nghị định”**.

8.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị **bổ sung khoản 3a (mới) Điều 18 “dự thảo Nghị định”** về “**miễn tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây**”, như sau:

“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 và theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai.”

9/- Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 20 “dự thảo Nghị định” theo hướng tiếp tục kế thừa và hoàn thiện lại phần thuyết minh của “**công thức**” tính “**tiền sử dụng đất phải nộp**” quy định tại **khoản 2 Điều 4 Nghị định 45/2014/NĐ-CP**:

9.1)- Nhận xét:

“**Công thức**” tại khoản 2 Điều 20 “*dự thảo Nghị định*” quy định trường hợp người sử dụng đất được giảm tiền sử dụng đất, được hoàn kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì tiền sử dụng đất phải nộp được tính như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng đất phải nộp} \\ \text{Tiền sử dụng đất được tính theo quy định tại khoản 1 Điều này} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng đất được giảm theo quy định tại Điều 19 Nghị định này (nếu có)} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 16 Nghị định này (nếu có)} \end{array}$$

Hiệp hội nhận thấy, “*công thức*” tính “*tiền sử dụng đất phải nộp*” trên đây **chưa bao gồm** phần thuyết minh về “*kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*” tương tự như hình thức trình bày tại khoản 2 Điều 4 Nghị định 45/2014/NĐ-CP và cũng **chưa quy định** “*kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*” đối với trường hợp **nhà đầu tư thực hiện** phương thức “*thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất*” để thực hiện dự án đầu tư, trong đó có dự án bất động sản, nhà ở thương mại, nhưng phải đáp ứng “*điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất*” theo quy định tại **Điều 122 và Điều 127 Luật Đất đai 2024**, nên rất cần thiết bổ sung nội dung này vào phần thuyết minh tại khoản 2 Điều 20 “*dự thảo Nghị định*” theo đề xuất của Hiệp hội tại **Mục 6** của Văn bản này về việc cho phép “*khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là kinh phí mà người thực hiện dự án đã bỏ ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đối với trường hợp nhà đầu tư thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai*”.

9.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 2 Điều 20** “*dự thảo Nghị định*”, như sau:

“2. Trường hợp người sử dụng đất được giảm tiền sử dụng đất, được hoàn kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì tiền sử dụng đất phải nộp được tính như sau:

<i>Tiền sử dụng đất phải nộp</i>	=	<i>Tiền sử dụng đất được tính theo quy định tại khoản 1 Điều này</i>	-	<i>Tiền sử dụng đất được giảm theo quy định tại Điều 19 Nghị định này (nếu có)</i>
			-	<i>Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 16 Nghị định này (nếu có)</i>

Trong đó: *Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là kinh phí 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 hoặc kinh phí mà người thực hiện dự án đã bỏ ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đối với trường hợp nhà đầu tư thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai được thực hiện theo các căn cứ sau đây:*

- *Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật về đất đai;*
- *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;*
- *Chứng từ đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế theo quy định của pháp luật về thuế;*
- *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;*
- *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.”*

10/- Như đã phân tích tại **Mục 6** của Văn bản này, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **điểm b3 khoản 1 Điều 21** “*dự thảo Nghị định*” về “*trình tự tính, thu, nộp tiền sử*

dụng đất” để bổ sung thêm trường hợp “*thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai*”, như sau:

“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 mà người thực hiện dự án đã bỏ ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đối với trường hợp nhà đầu tư thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai**).”

11/- Đề nghị sửa đổi, bổ sung Điều 26 “*dự thảo Nghị định*”:

11.1)- Nhận xét:

(1) Như đã phân tích tại Mục 1 (*trên đây*), Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **điểm a khoản 1 Điều 26 “*dự thảo Nghị định*”** về công thức tính “*đơn giá thuê đất hằng năm*”, như sau:

“*Đơn giá thuê đất hằng năm = Tỷ lệ phần trăm (%) nhân (x) Đơn Giá đất tính tiền thuê đất*”

(2) Hiệp hội nhận thấy, từ đầu năm 2023 tất cả các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đều “**nâng giá đất**” của Bảng giá đất **lên khá cao** so với năm 2022, điển hình là thành phố Hồ Chí Minh đã **nâng “hệ số k”** của Bảng giá đất **lên 1 lần** so với năm 2022 như “*khu vực 1*” (*khu vực có giá đất cao nhất*) được nâng “*hệ số k*” từ **2,5 lên 3,5** và 04 khu vực còn lại cũng được **nâng “hệ số k” lên 1 lần** nên việc áp dụng Bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các hộ gia đình **tăng cao** hơn và cả các đối tượng thuê đất của Nhà nước, đồng thời cũng là “*nguyên nhân gián tiếp*” tác động làm **tăng giá nhà ở** của thị trường bất động sản.

Do vậy, “*tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm*” cần được **quy định hợp lý**, mà **hợp lý nhất** là nên từ **0,5% đến 2,5%** để áp dụng theo **từng khu vực** của **từng địa phương** thì **phù hợp** hơn, như thành phố Hồ Chí Minh quy định “*05 khu vực giá đất*” thì mỗi khu vực có “*tỷ lệ phần trăm (%)*” **chênh lệch** trung bình khoảng **0,5%** cho **mỗi bậc** là **phù hợp**, vì “*tiền thuê đất*” trong đó có “*tiền thuê đất trả tiền hàng năm*” cũng là “*chi phí đầu vào*” của rất nhiều loại hàng hóa, dịch vụ để **giảm giá thành** và **tăng tính cạnh tranh** của nền kinh tế nước ta.

11.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **điểm a khoản 1 Điều 26 “*dự thảo Nghị định*”** về “*trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá*” thì quy định “*tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm*”, như sau:

“*a) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là từ 0,5% đến 3 2,5% tùy theo loại đất, địa điểm, vị trí, mục đích sử dụng.*”

12/- Đề nghị sửa đổi, bổ sung Điều 27 “*dự thảo Nghị định*” về “*đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm*”:

12.1)- Nhận xét:

(1) Hiệp hội nhận thấy, điểm a khoản 2 Điều 27 “*dự thảo Nghị định*” quy định “*đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm*” đối với “*trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất được tính theo mức không quá 30% của đơn giá thuê đất trên bề mặt*” sẽ “**gây khó**” cho chính quyền các **địa phương** do tâm lý “**sợ sai, sợ trách nhiệm, sợ vướng rủi ro pháp lý**” nên sẽ “**không dám**” quyết định “*đơn giá thuê đất*” được tính theo mức “**thấp hơn 30%**” của đơn giá thuê đất trên bề mặt, **mặc dù được phép** làm như thế, nên hầu như **có thể dự đoán trước** là nếu thực hiện theo quy định tại điểm a

khoản 2 Điều 27 “*dự thảo Nghị định*” thì **hiều địa phương** sẽ quy định “**đơn giá thuê đất**” được tính theo **mức tối đa “30% của đơn giá thuê đất trên bề mặt”** để được “**an toàn, không bị rủi ro pháp lý**”.

Do vậy, Hiệp hội đề xuất xem xét lựa chọn một trong 02 phương án như sau:

Phương án 1: Quy định rõ “*đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm được tính theo mức 25% của đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm có cùng mục đích sử dụng đất*”, bởi lẽ việc đầu tư xây dựng **công trình ngầm** thường có **chi phí đất hơn từ 2-3 lần (trở lên)** so với công trình trên mặt đất tùy theo độ sâu và cấu tạo địa chất của công trình, đồng thời việc khai thác kinh doanh để **thu hồi vốn** thường phải mất khoảng **từ 20 năm** trở lên.

Phương án 2: Quy định “*đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm được tính theo mức thấp nhất là 20% và mức cao nhất là 25% của đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm có cùng mục đích sử dụng đất*” để cho chính quyền **các địa phương** để vận dụng thực hiện tùy theo từng loại công trình, từng khu vực.

Hiệp hội đề nghị **chọn Phương án 1**.

(2) Tương tự như điểm a khoản 2 Điều 27, Hiệp hội đề nghị quy định rõ “*trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được tính theo mức 25% của đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có cùng mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đất*” tại **điểm b khoản 2 Điều 27 “dự thảo Nghị định”**.

12.2)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **điểm a khoản 2 Điều 27 “dự thảo Nghị định”** quy định rõ “*đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm*”, như sau:

“a) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất được tính theo mức ~~không quá 30%~~ **bằng 25%** của đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm có cùng mục đích sử dụng đất.”

(2) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **điểm b khoản 2 Điều 27 “dự thảo Nghị định”** quy định rõ “*trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê*” đối với “*đất xây dựng công trình ngầm*”, như sau:

“b) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được tính theo mức ~~không quá 30%~~ **25%** của đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có cùng mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đất.”

13/- Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 28 “dự thảo Nghị định” quy định rõ “**đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước**”:

13.1)- Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy, khoản 2 Điều 28 “*dự thảo Nghị định*” quy định đối với “*phần diện tích đất có mặt nước*” thì “*đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm*” và “*đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê*” được tính theo mức “**không thấp hơn 20%**” của “*đơn giá thuê đất hằng năm hoặc đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê*” của “*loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất*” cũng sẽ “**gây khó**” cho chính quyền **các địa phương** do tâm lý “**sợ sai, sợ trách nhiệm, sợ vướng rủi ro pháp lý**” nên sẽ “**không dám**” quyết định “*đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê*” được tính theo mức “**không thấp hơn 20%**” của đơn giá thuê đất trên bề mặt, **mặc dù được phép** làm như thế.

Do vậy, Hiệp hội đề xuất **quy định rõ** “**đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm**” và “**đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê**” đối với “**phần diện tích đất có mặt nước**” nên xác định “**bằng 20%**” của “**đơn giá thuê đất hằng năm**” hoặc “**đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê**” của loại đất có “**vị trí liền kề**” có “**cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất**” và **bổ sung** quy định Ủy ban nhân dân có thẩm quyền theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất “**được quyết định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê cao hơn không quá 25% của đơn giá thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê**” thì phù hợp hơn.

13.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 2 Điều 28** “**dự thảo Nghị định**” quy định rõ “**đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước**”, như sau:

“**2. Đối với phần diện tích đất có mặt nước, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được tính theo mức không thấp hơn bằng 20% của đơn giá thuê đất hằng năm hoặc đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất được quyết định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê cao hơn không quá 25% của đơn giá thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.**”

14/- Đề nghị bổ sung khoản 1a (mới) Điều 30 “**dự thảo Nghị định**” quy định “**trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm mà người thuê đất tự nguyện trả tiền thuê đất cho cả chu kỳ giữ ổn định tiền thuê đất 05 năm**”:

14.1)- Nhận xét:

(1) Hiệp hội nhận thấy, khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai 2024 quy định “**2. Tiền thuê đất hằng năm được áp dụng ổn định cho chu kỳ 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gắn với việc chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm. Tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được tính căn cứ vào bảng giá đất của năm xác định tiền thuê đất tiếp theo. Trường hợp tiền thuê đất tăng so với chu kỳ trước thì tiền thuê đất phải nộp được điều chỉnh nhưng không quá tỷ lệ do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn. Tỷ lệ điều chỉnh do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn không quá tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm cả nước của giai đoạn 05 năm trước đó**” dẫn đến trên thực tế sẽ có các trường hợp người thuê đất “**trả tiền thuê đất hằng năm**” tự nguyện đề xuất “**được nộp tiền thuê đất cho cả chu kỳ 05 năm**”, nên cần được bổ sung quy định về “**tính tiền thuê đất**” đối với trường hợp “**người thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm tự nguyện đề xuất được nộp tiền thuê đất cho cả chu kỳ 05 năm**” vào **khoản 1a (mới) Điều 30** “**dự thảo Nghị định**”.

(2) Đồng thời, Hiệp hội đề nghị Chính phủ chỉ đạo Bộ Tài nguyên Môi trường, Bộ Tư pháp và Ngân hàng Nhà nước xem xét bổ sung các cơ chế chính sách về “**thế chấp**” tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất đối với trường hợp “**người thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm tự nguyện nộp tiền thuê đất cho cả chu kỳ 05 năm**” để vay vốn tín dụng, do có liên quan đến pháp luật về đất đai, pháp luật về giao dịch bảo đảm, pháp luật về tín dụng hoặc để thực hiện các giao dịch bảo đảm khác do có liên quan đến pháp luật về đất đai, pháp luật về giao dịch bảo đảm, pháp luật về tín dụng.

14.2)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị bổ sung **khoản 1a (mới) Điều 30** “*dự thảo Nghị định*” như sau:

“**1a. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, tiền thuê đất trả hết chu kỳ thuê đất 05 năm** được tính như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền thuê} \\ \text{đất một} \\ \text{năm} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Diện tích tính tiền} \\ \text{thuê đất theo quy} \\ \text{định tại Điều 24} \\ \text{Nghị định này} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Đơn giá thuê đất hằng năm theo} \\ \text{quy định tại khoản 1 Điều 26,} \\ \text{khoản 1, điểm a khoản 2 Điều} \\ \text{27, khoản 1, khoản 2 Điều 28} \\ \text{Nghị định này} \end{array} \times \text{05 năm}$$

(2) Hiệp hội đề nghị Chính phủ chỉ đạo Bộ Tài nguyên Môi trường, Bộ Tư pháp và Ngân hàng Nhà nước xem xét bổ sung các cơ chế chính sách về “**thế chấp**” tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất đối với trường hợp “**người thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm tự nguyện nộp tiền thuê đất cho cả chu kỳ 05 năm**” để vay vốn tín dụng hoặc thực hiện các giao dịch bảo đảm khác do có liên quan đến pháp luật về đất đai, pháp luật về giao dịch bảo đảm, pháp luật về tín dụng.

15/- Góp ý Điều 31 “dự thảo Nghị định” quy định về “xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”:

(1) Tương tự như Mục 5 của Văn bản này góp ý **điểm a khoản 1 Điều 16** “*dự thảo Nghị định*”, Hiệp hội đề nghị **chọn “Phương án 1”** tại **điểm a khoản 1 Điều 31** “*dự thảo Nghị định*” quy định “**trường hợp Quỹ phát triển đất ứng vốn cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất để cho thuê đất thì kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được xử lý**” theo “**Phương án 1: a) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và không được miễn tiền thuê đất, người sử dụng đất phải nộp tiền thuê 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. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và không được miễn tiền thuê đất, người sử dụng đất phải nộp trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vào ngân sách nhà nước; số tiền này sẽ được quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hằng năm; hết thời gian được quy đổi đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất, người thuê đất tiếp tục nộp tiền thuê đất theo quy định. 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**” thì phù hợp hơn.

Bởi lẽ, việc “*tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất*” thực hiện “*hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho Quỹ phát triển đất*” là hoạt động nội bộ giữa các cơ quan nhà nước, nên quy trình thực hiện theo “*Phương án 1*” là phù hợp.

(2) Hiệp hội đề nghị **chọn “Phương án 1”** tại **điểm b khoản 2 Điều 31** “*dự thảo Nghị định*” quy định “**trường hợp Quỹ phát triển đất ứng vốn cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất thì kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được xử lý**” theo “**Phương án 1: b) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất mà được miễn tiền thuê 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, pháp luật về ngân sách nhà nước” thì **phù hợp** hơn.

Bởi lẽ, việc “*Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện hoàn ứng cho Quỹ phát triển đất số tiền đã ứng vốn theo quy định*” là hoạt động nội bộ giữa các cơ quan nhà nước, nên quy trình thực hiện theo “*Phương án 1*” là phù hợp.

16/- Góp ý Điều 32 “dự thảo Nghị định” quy định về “thời gian ổn định tiền thuê đất trả tiền thuê hằng năm (bao gồm cả trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất)”:

(1) Hiệp hội đề nghị chọn “**Phương án 2**” tại khoản 2 Điều 32 “*dự thảo Nghị định*” nhưng đồng thời đề nghị quy định “*giá đất tại thời điểm điều chỉnh tiền thuê đất nhưng không quá một lần rưỡi (1,5) lần so với tiền thuê đất đã được tính cho chu kỳ ổn định trước đó*”, như sau:

“**Phương án 2:** a) Trường hợp tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo cao hơn so với tiền thuê đất của chu kỳ liền kề trước đó mà mục đích sử dụng đất trong cùng nhóm đất, vị trí thửa đất, khu đất không thay đổi so với vị trí trong bảng giá đất khi xác định tiền thuê đất của chu kỳ ổn định trước đó thì tỷ lệ (%) điều chỉnh tiền thuê đất hằng năm theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai được xác định bằng tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm cả nước của giai đoạn 05 năm liền kề trước thời điểm điều chỉnh; b) Trường hợp tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo cao hơn so với chu kỳ liền kề trước đó mà có thay đổi về quy hoạch chung dân cư vị trí thửa đất, khu đất có thay đổi so với vị trí đất trong Bảng giá đất khi xác định tiền thuê đất của chu kỳ ổn định trước đó thì giá đất tính thu tiền thuê đất hằng năm được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm điều chỉnh tiền thuê đất nhưng không quá ~~hai (02) lần~~ **một lần rưỡi (1,5) lần** so với tiền thuê đất đã được tính cho chu kỳ ổn định trước đó”

(2) Hiệp hội nhận thấy, Điều 32 “*dự thảo Nghị định*” quy định trường hợp “*trường hợp tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo cao hơn so với tiền thuê đất của chu kỳ liền kề trước đó*”, mà **chưa quy định** “*trường hợp tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo thấp hơn so với tiền thuê đất của chu kỳ liền kề trước đó*”, bởi lẽ có thể “**cơ quan có thẩm quyền (có thể quy định rõ là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh)**” quyết định chiến lược thu hút đầu tư hoặc nhằm để **hạ chi phí “đầu vào”** cho nền kinh tế hoặc cho các địa phương, khu vực đối với **chi phí tiếp cận đất đai** của các nhà đầu tư hoặc trong trường hợp **kinh tế toàn cầu bị suy thoái** tác động làm cho nền kinh tế nước ta cũng bị suy thoái nên Điều 32 “*dự thảo Nghị định*” **cần bổ sung** quy định “*trường hợp tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo thấp hơn so với tiền thuê đất của chu kỳ liền kề trước đó*”.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị **bổ sung khoản 2a (mới) Điều 32 “dự thảo Nghị định”**, như sau:

“**2a.** Trường hợp tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo **phải điều chỉnh thấp hơn** so với tiền thuê đất của chu kỳ liền kề trước đó thì thực hiện theo quyết định của **cơ quan có thẩm quyền (có thể quy định rõ là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh).**”

Bên cạnh đó, 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 (dấu -)** 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 nhân:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
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

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com