

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 86/2023/CV- HoREA

“V/v Góp ý một số quy định về nguyên tắc và phương pháp định giá đất (Điều 154), định giá đất cụ thể (Điều 156), Hội đồng thẩm định giá đất (Điều 157), tổ chức tư vấn định giá đất (Điều 158) của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)”

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

-----000-----

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 05 năm 2023

Kính gửi: - Ủy ban Thường vụ Quốc hội
- Ủy ban Kinh tế của Quốc hội
- Bộ Tài nguyên và Môi trường

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thấy, để xây dựng các quy định về “tài chính về đất đai, giá đất” của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) thì trước hết cần phải quán triệt Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng đã chỉ đạo: **“Hoàn thiện cơ chế xác định giá đất: Bỏ khung giá đất, có cơ chế, phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường, quy định chức năng, nhiệm vụ và trách nhiệm của cơ quan có nhiệm vụ xác định giá đất. Trung ương xây dựng tiêu chí và quy trình kiểm tra, giám sát các địa phương trong việc xây dựng bảng giá đất. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định và kiểm tra, giám sát việc thực hiện giá đất. Có cơ chế hữu hiệu để nâng cao chất lượng công tác định giá đất, bảo đảm tính độc lập của hội đồng thẩm định giá đất, năng lực của tổ chức tư vấn xác định giá đất, năng lực và đạo đức của các định giá viên. Bổ sung, hoàn thiện các quy định bảo đảm công khai, minh bạch như: Công khai giá đất, bắt buộc giao dịch qua các sàn giao dịch, xử lý nghiêm các vi phạm (...); Chính sách tài chính về đất đai phải bảo đảm hài hoà về lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư; nghiên cứu có chính sách điều tiết chênh lệch địa tô (...). Có cơ chế bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững; kiểm soát chặt chẽ, khắc phục tình trạng đầu cơ đất đai”**.

Hiệp hội xin góp ý một số quy định của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về nguyên tắc và phương pháp định giá đất (Điều 154), định giá đất cụ thể (Điều 156), Hội đồng thẩm định giá đất (Điều 157), tổ chức tư vấn định giá đất (Điều 158), như sau:

1/- Đề nghị xác định nguyên tắc **“định giá đất theo nguyên tắc thị trường”** thay vì quy định nguyên tắc **“phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường”** và bổ sung căn cứ **“vị trí (địa điểm)”** của thửa đất, khu đất đưa ra định giá:

Điểm a khoản 1 Điều 154 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định **“1. Việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây: a) Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường”**, Hiệp hội có ý kiến như sau:

(1) Điểm a khoản 1 Điều 154 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định việc định giá đất **“theo nguyên tắc thị trường”** đã thay thế cho kiểu **“tư duy định tính”** trước đây thể hiện tại điểm a khoản 1 Điều 56 Luật Đất đai 2003 quy định **“việc định giá đất của Nhà nước phải bảo đảm nguyên tắc sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế**

trên thị trường trong điều kiện bình thường” và tại điểm c khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai 2013 quy định “việc định giá đất phải bảo đảm nguyên tắc phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất”.

(2) Hiệp hội rất hoan nghênh tư tưởng chỉ đạo của Nghị quyết 18-NQ/TW yêu cầu việc “định giá đất” phải “theo nguyên tắc thị trường” để xây dựng “cơ chế, phương pháp xác định giá đất” theo “nguyên tắc thị trường” trong Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), nhưng điểm a khoản 1 Điều 154 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) có thể đã chưa “luật hóa” chính xác chủ trương của Nghị quyết 18-NQ/TW.

(3) Hiệp hội nhận thấy, điểm a khoản 1 Điều 154 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) có thể đã sao chép “máy móc” yêu cầu “có cơ chế, phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường” của Nghị quyết 18-NQ/TW, nên đã sử dụng “thừa” chữ “phương pháp” trong cụm chữ “phương pháp định giá đất”, nên cần phải bỏ chữ “phương pháp” tại điểm a khoản 1 Điều 154 “a) Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường”, bởi lẽ các “phương pháp định giá đất” chỉ là các công cụ, các phương thức để thực hiện định giá đất “theo nguyên tắc thị trường”.

(4) Hiệp hội nhận thấy, điểm a khoản 2 Điều 154 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về “căn cứ xác định giá đất” quy định “a) Mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá”, nhưng chưa quy định căn cứ vào “vị trí (địa điểm)” của thửa đất, khu đất đưa ra định giá, bởi lẽ “vị trí (địa điểm)” của thửa đất, khu đất là yếu tố quan trọng nhất trong việc quyết định giá trị của thửa đất, khu đất.

2/- Đề nghị xây dựng hoàn thiện nguyên tắc “bảo đảm tính độc lập” giữa “chủ đầu tư dự án bất động sản” với “doanh nghiệp thẩm định giá” với “chuyên gia phản biện” và với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên Môi trường, “Hội đồng thẩm định giá đất và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất”:

Nghiên cứu điểm d khoản 1 Điều 154 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định nguyên tắc “d) Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn, Hội đồng thẩm định giá và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất” và Điều 157, Điều 158 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định về Hội đồng thẩm định giá đất, chuyên gia phản biện, tổ chức tư vấn định giá đất, Hiệp hội xin được nhận xét và đề xuất về hoạt động định giá đất, thẩm định giá đất, quyết định giá đất các dự án bất động sản, nhà ở thương mại, đô thị (sau đây gọi là “dự án bất động sản”) và Hội đồng thẩm định giá đất, chuyên gia phản biện, như sau:

2.1)- Các chủ thể tham gia vào hoạt động định giá đất, thẩm định giá đất, quyết định giá đất và cần nhận diện rõ từng chủ thể trong hoạt động định giá đất, thẩm định giá đất, quyết định giá đất để có biện pháp “bảo đảm tính độc lập” nhằm phòng, chống “thông đồng, dàn xếp giá” có thể làm thất thu ngân sách nhà nước:

Hiệp hội nhận thấy, có 04 chủ thể tham gia hoạt động định giá đất, thẩm định giá đất quyết định giá đất dự án bất động sản trên địa bàn cấp tỉnh, như sau:

a. Chủ thể là các cơ quan nhà nước:

- Sở Tài nguyên Môi trường chủ trì công tác định giá đất, lựa chọn đơn vị thẩm định giá đất thông qua đấu thầu,
- Hội đồng thẩm định giá đất chủ trì công tác thẩm định giá đất, trong đó Giám đốc Sở Tài chính là Phó Chủ tịch (Thường trực) Hội đồng.
- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể.

b. Chủ thể là chủ đầu tư dự án bất động sản chịu tác động trực tiếp của hoạt động định giá đất, nhưng **thực chất** thì người mua nhà mới là người **chịu tác động cuối cùng** khi mua nhà. Bởi lẽ, **chi phí giá đất** được tính vào chi phí đầu tư dự án, vào giá thành và **giá bán** mà người mua nhà phải trả khi mua nhà.

c. Chủ thể là doanh nghiệp thẩm định giá cung cấp dịch vụ thẩm định giá đất:

Điều 158 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) sử dụng khái niệm “**tổ chức tư vấn định giá đất**” là **chưa thật chính xác**, bởi lẽ đây là **doanh nghiệp thẩm định giá**, hoạt động theo quy định của Luật Giá, là **doanh nghiệp cung cấp dịch vụ thẩm định giá đất** và sản phẩm là “**báo cáo (hoặc chứng thư) thẩm định giá đất**”.

d. Chủ thể là chuyên gia phản biện độc lập:

Chuyên gia phản biện được mời tham gia Hội đồng thẩm định giá đất và thực hiện nhiệm vụ “**phản biện độc lập**” đối với hoạt động định giá, thẩm định giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất.

2.2)- Cần nhận diện rõ từng chủ thể tham gia hoạt động định giá đất, thẩm định giá đất, quyết định giá đất để có biện pháp “bảo đảm tính độc lập” nhằm phòng, chống “thông đồng, dàn xếp giá”:

a. Phòng, chống “thông đồng, dàn xếp giá” có thể xảy ra giữa chủ đầu tư dự án bất động sản với cán bộ của Sở Tài chính và Sở Tài nguyên Môi trường:

Việc “**thông đồng, dàn xếp giá**” có thể hình thành từ cả 02 chiều:

1. Một là, chủ đầu tư chủ động “thông đồng, dàn xếp giá” với cán bộ của Sở Tài nguyên Môi trường và nhất là Sở Tài chính.

2. Hai là, cán bộ của Sở Tài chính, Sở Tài nguyên Môi trường chủ động “thông đồng, dàn xếp giá” với chủ đầu tư.

Bởi lẽ, các **chủ đầu tư** dự án bất động sản của từng địa phương **không nhiều** và “**đều biết nhau cả**” và các **chủ đầu tư** đều biết rõ **Sở Tài nguyên Môi trường** là cơ quan chịu trách nhiệm công tác **định giá đất**, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành **quyết định giá đất** và nhất là đối với **Sở Tài chính** có **vị thế rất quan trọng** vì trên thực tế gần như Sở Tài chính là cơ quan Thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất, chịu trách nhiệm “**thẩm định giá đất**” để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất, nên các **chủ đầu tư** thường tìm mọi cách để **tạo quan hệ mật thiết** với cán bộ của **Sở Tài chính** và cơ quan **quản lý giá** của Sở Tài chính và cán bộ của **Sở Tài nguyên Môi trường**.

b. Phòng, chống “thông đồng, dàn xếp giá” có thể xảy ra giữa chủ đầu tư dự án bất động sản với doanh nghiệp thẩm định giá:

Việc “**thông đồng, dàn xếp giá**” có thể hình thành từ cả 02 chiều:

1. Một là, chủ đầu tư chủ động “thông đồng, dàn xếp giá” với doanh nghiệp thẩm định giá.

2. Hai là, doanh nghiệp thẩm định giá chủ động “thông đồng, dàn xếp giá” với chủ đầu tư.

c. Phòng, chống “thông đồng dàn xếp giá” có thể xảy ra giữa chủ đầu tư dự án bất động sản với chuyên gia phản biện được mời tham gia Hội đồng thẩm định giá đất:

Bởi lẽ, số lượng **chuyên gia thẩm định giá** của từng địa phương **không nhiều** và **“đều biết nhau cả”** và việc **“thông đồng, dàn xếp giá”** có thể hình thành từ cả 02 chiều:

1. Một là, **chủ đầu tư chủ động “thông đồng, dàn xếp giá”** với chuyên gia phản biện.

2. Hai là, **chuyên gia phản biện chủ động “thông đồng, dàn xếp giá”** với chủ đầu tư.

d. Phòng, chống “thông đồng dàn xếp giá” do có thể xảy ra giữa doanh nghiệp thẩm định giá với cán bộ của Sở Tài chính và Sở Tài nguyên Môi trường nhằm phòng ngừa **“doanh nghiệp sân sau”**:

Việc **“thông đồng, dàn xếp giá”** có thể hình thành từ cả 02 chiều:

1. Một là, **doanh nghiệp thẩm định giá chủ động “thông đồng, dàn xếp giá”** với cán bộ của Sở Tài chính và Sở Tài nguyên Môi trường.

2. Hai là, cán bộ của Sở Tài chính và Sở Tài nguyên Môi trường **chủ động “thông đồng, dàn xếp giá”** với doanh nghiệp thẩm định giá, mà hiện nay chỉ có giải pháp đang thực hiện là **đấu thầu trực tuyến lựa chọn** doanh nghiệp thẩm định giá, nên **phải tiếp tục phòng, chống “thông đồng dàn xếp giá”** sau thời điểm đã lựa chọn doanh nghiệp thẩm định giá.

Bởi lẽ số lượng doanh nghiệp thẩm định giá của từng địa phương **không nhiều** và **“đều biết nhau cả”** và các doanh nghiệp thẩm định giá đều biết rõ Sở Tài nguyên Môi trường là cơ quan chịu trách nhiệm công tác **định giá đất** và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành **quyết định giá đất** và nhất là đối với Sở Tài chính có **vị thế rất quan trọng** trên thực tế gần như là cơ quan Thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất, nên các doanh nghiệp thẩm định giá thường tìm mọi cách để **tạo quan hệ mật thiết** với cán bộ của Sở Tài chính và cơ quan **quản lý giá** của Sở Tài chính và cán bộ của Sở Tài nguyên Môi trường.

đ. Dù ít có khả năng xảy ra, nhưng vẫn phải phòng, chống “thông đồng dàn xếp giá” có thể xảy ra giữa chủ đầu tư dự án bất động sản với người có thẩm quyền:

Bởi lẽ, mối quan hệ này có thể dẫn đến **“chỉ đạo giá đất trái pháp luật”** trong hoạt động định giá đất, thẩm định giá đất,

Việc **“thông đồng, dàn xếp giá”** có thể hình thành từ cả 02 chiều:

1. Một là, **chủ đầu tư chủ động “thông đồng, dàn xếp giá”** với người có thẩm quyền.

2. Hai là, **người có thẩm quyền chủ động “thông đồng, dàn xếp giá”** với chủ đầu tư.

Trên đây là một số trường hợp có thể xảy ra việc **“thông đồng, dàn xếp giá”** cần được **nhận diện rõ** để khi Chính phủ ban hành Nghị định thì có cơ chế, giải pháp xử lý hiệu quả nhằm phòng, chống việc **“thông đồng, dàn xếp giá”** làm thất thu ngân sách nhà nước, thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai.

3/- Pháp luật về đất đai hiện hành quy định 05 **“phương pháp định giá đất”** nhưng chưa bao gồm **“phương pháp định giá đất hàng loạt”** (mass appraisal method) và do chưa xây dựng được **“cơ sở dữ liệu đầu vào về giá đất”** đầy đủ, chính xác, cập nhật theo thời gian thực, nên việc thực hiện 05 **“phương pháp định giá đất”** chưa cho kết quả thật chính xác, tin cậy:

(1) Pháp luật về đất đai hiện hành đang quy định 05 “*phương pháp định giá đất*” gồm: (i) *Phương pháp so sánh*; (ii) *Phương pháp chiết trừ*; (iii) *Phương pháp thu nhập*; (iv) *Phương pháp thặng dư*; (v) *Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất* và đang áp dụng phổ biến “*phương pháp thặng dư*” để định giá đất “*xác định giá đất cụ thể*” để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất các dự án bất động sản, nhà ở thương mại, đô thị, nhưng cho kết quả định giá đất chưa thật đáng tin cậy. Bởi lẽ, theo các chuyên gia thì cùng một dự án bất động sản, nếu chỉ do 01 doanh nghiệp thẩm định giá thực hiện nhưng áp dụng 02 “*phương pháp định giá đất*” khác nhau thì cho ra 02 kết quả khác nhau với giá trị chênh lệch khoảng 17%; Nếu cùng một dự án bất động sản nhưng do 02 doanh nghiệp thẩm định giá khác nhau cùng áp dụng 01 “*phương pháp định giá đất*” thì cũng cho ra 02 kết quả khác nhau với giá trị cũng chênh lệch khoảng 17%.

Nhưng, pháp luật về đất đai hiện hành chưa quy định “*phương pháp định giá đất hàng loạt*” (*mass appraisal method*), mặc dù trên thực tế đã áp dụng phương pháp này để xây dựng “*bảng giá đất*”. Đây là phương pháp định giá đất tiên tiến đã được nhiều nước áp dụng, mà Bộ Tài nguyên Môi trường đã phối hợp với KOICA (Hàn Quốc) thực hiện “*Dự án Tăng cường năng lực định giá đất và hệ thống thông tin giá đất*” dựa trên phần mềm VietLIS và đã được triển khai tại Tổng Cục Quản lý đất đai và 04 địa phương là thị xã Từ Sơn (Bắc Ninh), huyện Bình Xuyên (Vĩnh Phúc), quận Hải Châu (Đà Nẵng) và huyện Ô Môn (Cần Thơ).

(2) Các “*phương pháp định giá đất*” trên đây đều có mặt hạn chế, bất cập, nhất là việc thực hiện “*phương pháp so sánh*”, “*phương pháp thặng dư*”, “*phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất*” đều phải dựa vào “*cơ sở dữ liệu đầu vào về giá đất*”, nhưng “*cơ sở dữ liệu*” này lại chưa đầy đủ, chưa chính xác, chưa được cập nhật theo thời gian thực.

4/- Tâm lý sợ trách nhiệm, sợ vướng rủi ro pháp lý trong hoạt động định giá đất, thẩm định giá đất đặt ra yêu cầu vừa cấp bách, vừa lâu dài là phải “*công thức hóa*” việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án bất động sản, nhà ở thương mại, đô thị:

(1) Hiện nay, có 02 vấn đề nổi lên cần được quan tâm giải quyết sau đây:

1. Một là, một bộ phận cán bộ, công chức, viên chức nhà nước công tác trong lĩnh vực đất đai, tài chính đất đai có tâm lý sợ trách nhiệm, sợ vướng rủi ro pháp lý trong thi hành công vụ nên đùn đẩy, chuyển hồ sơ vòng, không dám đề xuất, không dám quyết định, hoặc định giá đất rất cao so với giá thị trường để cho “*an toàn*”, như một số trường hợp định “*giá khởi điểm*” rất cao để đầu giá, nhưng đầu giá không thành vì không có người tham gia.

2. Hai là, nhiều doanh nghiệp thẩm định giá không nhận tham gia thẩm định giá đất để xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các dự án bất động sản để nộp ngân sách nhà nước cũng vì sợ trách nhiệm, sợ vướng rủi ro pháp lý trong thực hiện công tác thẩm định giá đất.

Thực tiễn này cho thấy các quy định của Luật Đất đai 2013 và các văn bản dưới Luật còn nhiều “*bất cập*” cần phải được xây dựng lại hoàn thiện hơn, nên cần phải tập trung xây dựng hoàn thiện các quy định tại Điều 154, Điều 156, Điều 157 và Điều 158 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) để bảo đảm tính khả thi và phù hợp với thực tiễn.

(2) Hiệp hội thống nhất với Tờ trình số 477/UBND-ĐT ngày 17/02/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh trình Chính phủ đề nghị cho phép thí điểm áp dụng “*phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất*” (Hiệp hội nhận thấy, theo đề xuất này sẽ dẫn đến việc cần thiết ban hành “*hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số k4)*”) để tính “*tiền sử*

dụng đất” tất cả các dự án nhà ở thương mại không phân biệt giá trị trên hoặc dưới 30 tỷ đồng theo Bảng giá đất, thay vì phải thuê đơn vị tư vấn thẩm định giá đất như quy định hiện nay, để Nhà nước có thể quyết định được tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời hạn không quá 06 tháng kể từ ngày ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất (*trương tự quy định “chứng thư thẩm định giá đất có giá trị không quá 06 tháng”*).

Hiệp hội nhận thấy, việc áp dụng “*phương pháp điều chỉnh giá đất*” theo đề xuất của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh sẽ “**công thức hóa**” việc **tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** của dự án **bất động sản, nhà ở thương mại, đô thị** đảm bảo được tính **minh bạch**, mà cả Nhà nước và **doanh nghiệp** đều có thể **tiên lượng** được số **tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp** vào ngân sách nhà nước, khắc phục được tình trạng **tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là “ẩn số”** hiện nay; vừa **tránh được “rủi ro pháp lý”** cho cán bộ, công chức, viên chức nhà nước trong thi hành công vụ và người có liên quan; vừa đảm bảo cho **cơ quan nhà nước có đầy đủ thẩm quyền để quyết định số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** phải nộp vào ngân sách nhà nước (*thông qua quyền quyết định “hệ số điều chỉnh giá đất” hàng năm hoặc khi thị trường có biến động và phù hợp với từng loại dự án bất động sản, nhà ở thương mại, đô thị, để thực hiện vai trò “Nhà nước dẫn dắt thị trường” chứ “Nhà nước không chạy theo đuôi thị trường”*); vừa đảm bảo **thu đủ, thu đúng, thu kịp thời** cho ngân sách nhà nước, vừa đảm bảo quyền lợi của chủ đầu tư dự án, như ví dụ sau đây:

Ví dụ: Dự án A tại thành phố Thủ Đức có diện tích 10.000 m² tiếp giáp đường B có giá 20 triệu đồng/m² theo Bảng giá đất thành phố Hồ Chí Minh. Thành phố Thủ Đức thuộc khu vực II có hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 (hệ số k1) là 3,3 lần, như vậy giá đất đường B năm 2023 là 20 triệu đồng (x) 3,3 = 66 triệu đồng/m². Nếu áp dụng “phương pháp điều chỉnh giá đất (hệ số k4)” để tính tiền sử dụng đất Dự án A thì Ủy ban nhân dân Thành phố có thể quy định “hệ số k4” tùy thuộc loại dự án bất động sản (cao cấp, trung cấp, bình dân) và tùy thuộc khu vực. Giả định năm 2023 áp dụng “hệ số k4” là 0,25 (tính bằng 25% giá đất của Bảng giá đất) cho Dự án A thì chủ đầu tư Dự án A biết rõ tiền sử dụng đất phải nộp theo công thức: 20 triệu đồng (x) 3,3 (x) 0,25 (x) 10.000 m² = 165 tỷ đồng/m² và việc áp dụng “phương pháp điều chỉnh giá đất” thì Nhà nước cũng tiên lượng được số tiền sử dụng đất của các dự án bất động sản thu vào ngân sách và Nhà nước có quyền thay đổi “hệ số k4” để điều tiết thị trường hoặc khi thị trường có biến động. Giả định năm 2026, thị trường có biến động giá tăng cao hơn thì Nhà nước có thể điều chỉnh “hệ số k4” lên 0,26 (hoặc cao hơn) và giả định năm 2028, thị trường giảm giá rõ rệt thì Nhà nước có thể điều chỉnh “hệ số k4” xuống 0,24 (hoặc thấp hơn).

5/- Hiệp hội nhận thấy, nên giao cho 01 cơ quan nhà nước mà phù hợp nhất là giao cho Sở Tài chính chủ trì, tham mưu toàn bộ hoạt động định giá đất, thẩm định giá đất, như quy định của Luật Đất đai 2003, chứ không nên “**cắt khúc**” công tác “**định giá đất - thẩm định giá đất**” như quy định của Luật Đất đai 2013 hiện nay:

Luật Đất đai 2003 và các văn bản dưới Luật đã giao cho Sở Tài chính chủ trì, tham mưu toàn bộ công tác “**định giá đất, thẩm định giá đất**”.

Nhưng đến Luật Đất đai 2013 và các văn bản dưới Luật đã “**cắt khúc**” công tác “**định giá đất - thẩm định giá đất**”, theo đó Sở Tài nguyên Môi trường chủ trì công tác “**định giá đất**” và gần như giao cho Sở Tài chính chủ trì công tác “**thẩm định giá đất**”, như sau:

1. Giai đoạn định giá đất: Giao Sở Tài nguyên Môi trường chủ trì thực hiện lựa chọn doanh nghiệp thẩm định giá đất; có báo cáo hoặc chứng thư thẩm định giá đất để trình Hội đồng thẩm định giá đất cấp tỉnh.

2. Giai đoạn thẩm định giá đất: Giao cho Sở Tài chính (*Giám đốc Sở Tài chính là Phó Chủ tịch (Thường trực) Hội đồng thẩm định giá đất, còn Giám đốc Sở Tài nguyên Môi trường chỉ là thành viên của Hội đồng*) nên gần như Sở Tài chính là người chủ trì, tham mưu công tác thẩm định giá đất và trên thực tế gần như Sở Tài chính là “cấp trên” của Sở Tài nguyên Môi trường, có thể nhân danh Hội đồng thẩm định giá đất “trả lại” hồ sơ định giá đất cho Sở Tài nguyên Môi trường làm lại.

Việc giao cho 01 cơ quan nhà nước như Sở Tài chính (*hoặc Sở Tài nguyên Môi trường, mà phù hợp nhất là giao cho Sở Tài chính*) chủ trì toàn bộ hoạt động định giá đất, thẩm định giá đất là hoàn toàn phù hợp với chủ trương của Nghị quyết số 18-NQ/TW yêu cầu “*quy định chức năng, nhiệm vụ và trách nhiệm của cơ quan có nhiệm vụ xác định giá đất (...) Có cơ chế hữu hiệu để nâng cao chất lượng công tác định giá đất, bảo đảm tính độc lập của hội đồng thẩm định giá đất*”, tương tự như Chính phủ đang xem xét giao cho 01 Bộ (*hoặc là Bộ Tài chính hoặc là Bộ Công thương*) chịu trách nhiệm quản lý, điều hành giá xăng dầu, chứ không giao cho 02 Bộ quản lý giá xăng dầu như hiện nay.

6/- Đề nghị sử dụng khái niệm “doanh nghiệp thẩm định giá” thay cho “đơn vị tư vấn thẩm định giá” và sử dụng khái niệm “thẩm định viên về giá” thay cho “định giá viên”:

Điều 158 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định “*quyền và nghĩa vụ của tổ chức tư vấn định giá đất*” (tương tự như Nghị quyết 18-NQ/TW có nêu “*tổ chức tư vấn xác định giá đất*”), nhưng quy định “*tổ chức tư vấn định giá đất*” không phù hợp với quy định tại Điều 38 Luật Giá 2014 và Điều 48 Dự thảo Luật Giá (*sửa đổi*) quy định về “doanh nghiệp thẩm định giá”.

Do vậy, nên thống nhất sử dụng khái niệm “doanh nghiệp thẩm định giá” thay cho “đơn vị tư vấn thẩm định giá” trong Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất với Dự thảo Luật Giá (*sửa đổi*).

7/- Đề nghị bổ cục lại Điều 156 tương tự như bổ cục Điều 155 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất trong Dự thảo Luật:

Hiệp hội nhận thấy, “**Điều 155. Bảng giá đất**” có bổ cục, như sau:

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành bảng giá đất...
2. Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí...
3. Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau...
4. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức xây dựng bảng giá đất...

Nhưng, “**Điều 156. Giá đất cụ thể**” có bổ cục ngược lại, như sau:

1. Giá đất cụ thể được áp dụng cho các trường hợp sau:...
2. Thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể...
3. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cùng cấp tổ chức việc xác định giá đất cụ thể...
4. Đối với khu vực đã có bảng giá đất tới từng thửa đất...

Do vậy, nên **bổ cục lại Điều 156 tương tự** như bổ cục Điều 155 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) để **bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất**.

8/- Không cần thiết quy định “Chính phủ quy định chi tiết” tại các Điều 155, Điều 156, Điều 157 và Điều 158 do khoản 6 Điều 154 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) đã quy định “Chính phủ quy định chi tiết” đảm bảo được tính bao quát chung:

Hiệp hội nhận thấy, khoản 6 **Điều 154** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) đã quy định **“6. Chính phủ quy định chi tiết việc xác định giá đất, phương pháp định giá đất, xây dựng và áp dụng bảng giá đất, định giá đất cụ thể; kiểm tra, giám sát việc tổ chức thực hiện; tư vấn định giá đất”, đã có tính bao quát chung** cho các Điều 155, Điều 156, Điều 157 và Điều 158 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*).

9/- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **Điều 154** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), như sau:

“Điều 154. Nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất

1. Việc định giá ~~giá~~ đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

- a) ~~Phương pháp định~~ Định giá đất theo nguyên tắc thị trường;
- b) Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;
- c) Bảo đảm trung thực khách quan, công khai, minh bạch;
- d) Bảo đảm tính độc lập giữa ~~tổ chức tư vấn~~ **doanh nghiệp thẩm định giá, chủ đầu tư, chuyên gia phân biện, Hội đồng thẩm định giá** và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất.

2. Căn cứ xác định giá đất

- a) **Vị trí đất, Mục đích sử dụng đất** được đưa ra định giá;
- b) Theo thời hạn sử dụng đất. Đối với đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất;
- c) Thông tin đầu vào để xác định giá đất theo các phương pháp định giá đất;
- d) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất;
- đ) Quy định của các pháp luật có liên quan tại thời điểm định giá.

3. Thông tin đầu vào để xác định giá đất theo các phương pháp định giá đất quy định tại điểm c khoản 2 Điều này bao gồm:

a) Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đã được công chứng, chứng thực; giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà không chịu tác động của các yếu tố gây tăng hoặc giảm giá đột biến, giao dịch có quan hệ huyết thống **hoặc quan hệ hôn nhân hoặc quan hệ theo pháp luật** hoặc có những ưu đãi khác được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; (Ghi chú: “quan hệ theo pháp luật” như “nhận con nuôi”)

b) Đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai thì thu thập thông tin giá đất qua điều tra, khảo sát;

c) Thông tin về doanh thu, chi phí, thu nhập từ việc sử dụng đất theo thị trường.

4. Các phương pháp định giá đất bao gồm:

a) Phương pháp so sánh trực tiếp là phương pháp định giá đất thông qua việc phân tích mức giá của các thửa đất trông tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng, diện tích, hình thể, tính pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất để so sánh, xác định giá của thửa đất cần định giá;

b) Phương pháp chiết trừ là phương pháp định giá đất đối với thửa đất có tài sản gắn liền với đất bằng cách loại trừ phần giá trị tài sản gắn liền với đất ra khỏi tổng giá trị bất động sản (bao gồm giá trị đất và giá trị tài sản gắn liền với đất);

c) Phương pháp thu nhập là phương pháp định giá đất tính bằng thương số giữa mức thu nhập ròng thu được bình quân một năm trên một đơn vị diện tích đất so với lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm tính đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất trên địa bàn cấp tỉnh;

d) Phương pháp thặng dư là phương pháp định giá đất đối với thửa đất có tiềm năng phát triển theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất để sử dụng cao nhất và tốt nhất bằng cách loại trừ tổng chi phí ước tính ra khỏi tổng doanh thu phát triển giả định của bất động sản;

đ) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất là phương pháp định giá đất bằng cách sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với giá đất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành;

e) Phương pháp định giá đất hàng loạt là phương pháp định giá đất có hệ thống được chuẩn hóa theo mức giá trung bình của giá đất được xác định bằng bình quân của các mức giá giao dịch thực tế của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng trên thị trường thông qua thống kê tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định.

5. Kết quả xác định giá đất do tổ chức tư vấn định giá đất thực hiện là một trong các căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định giá đất.

6. Chính phủ quy định chi tiết việc xác định giá đất, phương pháp định giá đất, xây dựng và áp dụng bảng giá đất, định giá đất cụ thể; kiểm tra, giám sát việc tổ chức thực hiện; tư vấn định giá đất”.

(2) Hiệp hội đề nghị **bổ cập** lại và sửa đổi, bổ sung **Điều 156** Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), như sau:

“Điều 156. Giá đất cụ thể

2.1. Thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất, xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, xác định giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất,

cho thuê đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện;

~~3. 2. Cơ quan tài nguyên và môi trường tài chính~~ có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cùng cấp tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan ~~tài nguyên và môi trường tài chính~~ thuê tổ chức tư vấn định giá đất để xác định giá đất cụ thể; trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định;

Cơ quan ~~tài nguyên và môi trường tài chính~~ thuê tổ chức tư vấn định giá đất để thẩm định giá đất cụ thể đối với các dự án có giá trị quyền sử dụng lớn theo quy định của Chính phủ.

~~4. 3.~~ Đối với khu vực đã có bảng giá đất tới từng thửa đất theo vùng giá trị đất, giá thửa đất chuẩn thì giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm định giá.

~~4. 4.~~ Giá đất cụ thể được áp dụng cho các trường hợp sau:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; khi Nhà nước giao đất cho nhà đầu tư trúng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất;

b) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước mà doanh nghiệp cổ phần sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

c) Xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất thực hiện dự án hoặc xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp chưa có giá đất trong bảng giá đất;

d) Tính tiền sử dụng đất khi gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết mà làm thay đổi hệ số sử dụng đất; cho phép chuyển hình thức sử dụng đất;

đ) Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;

e) Tính giá trị quyền sử dụng đất tái định cư đối với trường hợp chưa có giá đất trong bảng giá đất”.

(3) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **Điều 157** Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), như sau:

Điều 157. Hội đồng thẩm định giá đất

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định bảng giá đất cấp tỉnh gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng, Giám đốc Sở Tài chính làm Phó Chủ tịch Hội đồng, **Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường** và các thành viên Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là giám đốc các sở, ngành; các Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện và đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức tư vấn xác định giá đất, chuyên gia phản biện.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng; Giám đốc Sở Tài chính làm Phó Chủ tịch Hội đồng; **Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường và một số giám đốc sở, ngành là thành viên Hội đồng**; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã nơi có đất và đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan; ~~tổ chức tư vấn giá đất doanh nghiệp thẩm định giá, chuyên gia định giá thẩm định viên về giá~~ và chuyên gia phản biện.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp huyện gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện làm Chủ tịch Hội đồng; Trưởng Phòng Tài chính - Kế hoạch làm Phó Chủ tịch Hội đồng; lãnh đạo **Phòng Tài nguyên và Môi trường** và các phòng ban, tổ chức có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và ~~tổ chức tư vấn xác định giá đất doanh nghiệp thẩm định giá, chuyên gia định giá thẩm định viên về giá~~ và chuyên gia phản biện.

4. Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh và cấp huyện quyết định thành lập Tổ giúp việc cho Hội đồng và được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn thẩm định bảng giá đất, giá đất cụ thể.

5. Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh và cấp huyện thẩm định việc tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, kết quả thu thập thông tin, tính độc lập về chuyên môn, nghiệp vụ và chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định theo quy định của pháp luật. Hội đồng làm việc theo chế độ tập thể, quyết định theo đa số; Chủ tịch và các thành viên chịu trách nhiệm cá nhân về ý kiến của mình. Các cuộc họp Hội đồng phải có biên bản ghi chép đầy đủ các ý kiến thảo luận, kết quả biểu quyết, được lưu trữ cùng với các tài liệu phục vụ cuộc họp và ý kiến bằng văn bản của thành viên Hội đồng.

Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể có trách nhiệm mời đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp và các tổ chức chính trị xã hội khác tham gia cuộc họp thẩm định giá đất để thực hiện quyền giám sát.

6. Kết quả thẩm định giá đất của Hội đồng là căn cứ để cấp có thẩm quyền quyết định Bảng giá đất, giá đất cụ thể.

(4) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **Điều 158** Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), như sau:

“Điều 158. Quyền và nghĩa vụ của ~~tổ chức tư vấn định giá đất doanh nghiệp thẩm định giá~~

1. Quyền của ~~tổ chức tư vấn định giá đất doanh nghiệp thẩm định giá~~:

- a) Được cung cấp dịch vụ tư vấn định giá đất, thẩm định giá đất;
- b) Được yêu cầu bên thuê tư vấn, các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan cung cấp thông tin, tài liệu để phục vụ xác định giá đất theo quy định của pháp luật;
- c) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của ~~tổ chức tư vấn định giá đất doanh nghiệp thẩm định giá~~:

- a) Tuân thủ nguyên tắc, căn cứ, phương pháp, trình tự thủ tục định giá đất theo quy định của Luật này và các luật có liên quan;
- b) Phải độc lập, khách quan, trung thực trong hoạt động tư vấn định giá đất;
- c) Đảm bảo việc tuân thủ đạo đức nghề nghiệp của các định giá viên thuộc tổ chức của mình;
- d) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả tư vấn định giá đất, kết quả tư vấn, **cung cấp dịch vụ thẩm định giá đất** do mình thực hiện;

đ) Thực hiện tư vấn định giá đất theo quy định của Luật này, Luật Giá và quy định khác của pháp luật có liên quan;

e) Chịu sự thanh tra, kiểm tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; báo cáo kết quả tư vấn định giá đất định kỳ hàng năm hoặc khi có yêu cầu gửi ~~Sở Tài nguyên và Môi trường~~ **Sở Tài chính** nơi đăng ký trụ sở chính;

g) Đăng ký danh sách ~~định giá viên thẩm định viên về giá~~ và việc thay đổi, bổ sung danh sách ~~định giá viên thẩm định viên về giá~~ với ~~Sở Tài nguyên và Môi trường~~ **Sở Tài chính** nơi đăng ký trụ sở chính;

h) Có trách nhiệm thực hiện tư vấn ~~xác định~~, **cung cấp dịch vụ** thẩm định giá đất cụ thể; cử đại diện tham gia Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể khi có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

i) Lưu trữ hồ sơ, tài liệu về kết quả tư vấn định giá đất;

k) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

3. Tổ chức được hoạt động tư vấn định giá đất khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Tổ chức có đăng ký hoạt động tư vấn, **cung cấp dịch vụ** định giá ~~đất~~ hoặc thẩm định giá hoặc tư vấn, **cung cấp dịch vụ** định giá ~~bất động sản~~; đơn vị sự nghiệp công lập có chức năng ~~tư vấn~~ **cung cấp dịch vụ** định giá ~~đất~~ hoặc thẩm định giá hoặc tư vấn định giá ~~bất động sản~~;

b) Có ít nhất 03 ~~định giá viên thẩm định viên về giá~~ đủ điều kiện hành nghề ~~tư vấn~~ **thẩm định giá đất** theo quy định của ~~Chính phủ~~ **pháp luật về giá**.

Hiệp hội xin được tiếp tục góp ý Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trong các văn bản tiếp theo.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;
Bộ Xây dựng; Bộ Tài chính;
Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Công thương;
Bộ Giao thông Vận tải;
Bộ Nông nghiệp & Phát triển nông thôn;
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