

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN
Số: 141/2023/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 10 năm 2023

“V/v Góp ý về công tác xác định giá đất cụ thể theo các phương pháp định giá đất và quy trình thực hiện theo quy định tại Điều 159, 162 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)”

Kính gửi:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội
- Ủy ban Kinh tế Quốc hội
- Bộ Tài nguyên và Môi trường
- Kiểm toán Nhà nước

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) hoan nghênh Kiểm toán Nhà nước tổ chức **“Diễn đàn phát hiện những nút thắt trong thúc đẩy phục hồi và phát triển kinh tế - Vai trò của Kiểm toán Nhà nước”** sẽ tổ chức vào ngày 18/10/2023, trong đó Hiệp hội được giao thực hiện tham luận với chủ đề **“Xác định giá đất - Thực trạng và giải pháp”**, theo các phương pháp định giá đất và quy trình thực hiện đối với các dự án bất động sản, nhà ở thương mại, đô thị theo quy định tại **Điều 159 và 162** Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Hiệp hội nhận thấy trong 20 năm qua, Nhà nước đã từng bước xây dựng hoàn thiện hệ thống pháp luật về kế toán, kiểm toán, cụ thể là đã ban hành Luật Kế toán 2003, 2015; Luật Kiểm toán độc lập 2011, Luật Kiểm toán nhà nước 2005, 2015 giúp nâng cao năng lực quản lý nhà nước đối với công tác kế toán, kiểm toán, nhất là nâng cao nhận thức của các doanh nghiệp về việc chấp hành pháp luật, tuân thủ pháp luật trong công tác kế toán, kiểm soát nội bộ (theo quy trình ISO) bao gồm **“kiểm toán nội bộ”** và được kiểm tra, đánh giá lại thông qua **“kiểm toán độc lập”** ngày càng được các doanh nghiệp coi trọng.

Vị thế của **“Cơ quan kiểm toán nhà nước”**, **“đơn vị kiểm toán độc lập”** ngày càng được khẳng định, nhất là vị thế của **“Kiểm toán Nhà nước”** với người đứng đầu là Tổng Kiểm toán Nhà nước do Quốc hội bầu và được Ủy ban Thường vụ Quốc hội bổ nhiệm. Hoạt động kiểm toán và công bố kết luận kiểm toán của **“Cơ quan kiểm toán nhà nước”** được xã hội rất quan tâm và các đối tượng được kiểm toán đều có ý thức tuân thủ, chấp hành. **“Báo cáo thu chi đã được kiểm toán độc lập”** kèm theo các **“khuyến nghị”** của đơn vị kiểm toán độc lập cũng được các doanh nghiệp chấp nhận và thực hiện.

Đối với doanh nghiệp khi được kiểm toán bởi một đơn vị kiểm toán có uy tín thương hiệu, mà nếu được kiểm toán bởi đơn vị thuộc Big 4 thế giới như Deloitte, Ernst & Young (E&Y), PriceWaterhouseCoopers (PwC), Klynveld Peat Marwick Goerdeler (KPMG) thì uy tín thương hiệu của doanh nghiệp càng được khẳng định, nên nhiều doanh nghiệp tư nhân nước ta bên cạnh việc chấp hành, tuân thủ pháp luật về kế toán, thực hiện **“kiểm soát nội bộ và kiểm toán nội bộ”** theo quy định của Điều 39 Luật Kế toán 2015 thì còn thuê đơn vị **“kiểm toán độc lập”**, ngay cả Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh là tổ chức xã hội nghề nghiệp hoạt động phi lợi nhuận, không kinh doanh, nhưng hàng năm đều thuê kiểm toán độc lập để kiểm toán hoạt động thu chi và tiếp nhận các ý kiến khuyến nghị của đơn vị kiểm toán.

Tuy nhiên hiện nay, vẫn còn một số doanh nghiệp có tâm lý “sợ” kiểm toán nhà nước, “sợ” bị thanh tra, kiểm tra, quyết toán thuế vì thường dẫn đến bị “xuất toán” làm tăng doanh thu, tăng lợi nhuận chịu thuế, bị phạt thuế, thậm chí bị xử lý theo pháp luật, mà nguyên nhân chủ yếu là do quy định pháp luật chưa đầy đủ hoặc chưa đủ “rõ”; hoặc có một số quy định chưa thật bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất; hoặc có một số doanh nghiệp có lúc có nơi chưa tuân thủ, chưa chấp hành pháp luật đầy đủ; hoặc vẫn còn tình trạng kê khai sai, thậm chí kê không khối lượng, giá trị, chi phí...

Hiệp hội nhận thấy, cơ chế, chính sách “tài chính đất đai, giá đất” là nội dung rất quan trọng cần được xây dựng hoàn thiện trong Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), đặc biệt là công tác “xác định giá đất”, “quyết định giá đất” để “tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất” các dự án đầu tư kinh doanh có sử dụng đất, nhất là các dự án nhà ở thương mại, đô thị nhằm “thể chế hóa” Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng “về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao” vào năm 2045, đã xác định mục tiêu tổng quát “Hoàn thiện thể chế, chính sách về quản lý và sử dụng đất đồng bộ và phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Nguồn lực đất đai được quản lý, khai thác, sử dụng bảo đảm tiết kiệm, bền vững, hiệu quả cao nhất; đáp ứng yêu cầu đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hoá, công bằng và ổn định xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu; tạo động lực để nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao. Thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất, trở thành kênh phân bổ đất đai hợp lý, công bằng, hiệu quả”.

Tại các mục 2.4; 2.5 và 2.6 của Nghị quyết 18-NQ/TW đã xác định các nhiệm vụ, giải pháp, trong đó có giải pháp “2.4. Hoàn thiện cơ chế xác định giá đất: Bổ 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, thanh toán qua ngân hàng, không dùng tiền mặt; xử lý nghiêm các vi phạm (...); 2.5. Hoàn thiện cơ chế, chính sách tài chính về đất đai: Chính sách tài chính về đất đai phải bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư; có cơ chế điều tiết hợp lý, hiệu quả nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất giữa Trung ương và địa phương; nghiên cứu có chính sách điều tiết chênh lệch địa tô, bảo đảm công khai, minh bạch. Rà soát chính sách, pháp luật về thuế sử dụng đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp, xây dựng chính sách, pháp luật về thuế sử dụng đất theo thông lệ quốc tế, phù hợp với trình độ phát triển, điều kiện cụ thể và lộ trình thích hợp. Quy định mức thuế cao hơn đối với người sử dụng nhiều diện tích đất, nhiều nhà ở, đầu cơ đất, chôn sử dụng đất, bỏ đất hoang. Có chính sách ưu đãi thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phù hợp với lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư; đối với hộ nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số, gia đình người có công với cách mạng (...); 2.6. Hoàn thiện các quy định pháp luật có liên quan đến thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất: Đẩy mạnh thương mại hóa quyền sử dụng đất. Xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản gắn với thông tin đất đai; có chính sách khuyến khích phát triển thị trường quyền sử dụng đất, nhất là thị trường cho thuê đất nông nghiệp. Hoàn thiện cơ sở pháp lý và tăng cường thực hiện thanh toán không dùng tiền mặt trong giao dịch bất động sản. 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 nhận thấy, **“đất đai” là “tài sản công”** do đất đai là tài sản **thuộc sở hữu toàn dân** theo quy định của Hiến pháp, Luật Đất đai, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và Luật Kiểm toán Nhà nước, nên về nguyên tắc thì **để đánh giá hiệu quả việc sử dụng đất** để đầu tư, xây dựng, sản xuất, kinh doanh, trong đó có hoạt động **“xác định giá đất”** đều **thuộc “đối tượng kiểm toán của Kiểm toán nhà nước”** đối với **“việc quản lý, sử dụng tài chính công, tài sản công và các hoạt động có liên quan đến việc quản lý, sử dụng tài chính công, tài sản công của đơn vị được kiểm toán”** theo quy định **“hoạt động kiểm toán của Kiểm toán nhà nước là việc đánh giá và xác nhận tính đúng đắn, trung thực của các thông tin tài chính công, tài sản công hoặc báo cáo tài chính liên quan đến quản lý, sử dụng tài chính công, tài sản công, việc chấp hành pháp luật và hiệu quả trong việc quản lý, sử dụng tài chính công, tài sản công”** tại khoản 5 Điều 3 và Điều 4 Luật Kiểm toán Nhà nước 2015.

Nhưng, nếu Cơ quan kiểm toán nhà nước lại hiểu **“máy móc”** quy định **“đất đai thuộc sở hữu toàn dân là tài sản công”** đều thuộc đối tượng phải được kiểm toán, mà **không phân biệt các dự án đầu tư, sản xuất kinh doanh, dự án đô thị, nhà ở thương mại**, kể cả dự án nhà ở xã hội có sử dụng đất nhưng có nguồn gốc đất là do doanh nghiệp tự thỏa thuận với người sử dụng đất để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng (**không phải là đất do Nhà nước bồi thường, giải phóng mặt bằng rồi giao đất cho doanh nghiệp**) và doanh nghiệp không sử dụng nguồn vốn hỗ trợ từ ngân sách nhà nước, hoặc nguồn vốn tín dụng **“ưu đãi”**, nhưng lại cũng **“bị”** kiểm toán các dự án này thì **không hợp lý**, mà Cơ quan kiểm toán nhà nước cũng **“không đủ sức”** để kiểm toán tất cả các trường hợp này, ví dụ như Kiểm toán nhà nước khi thực hiện kiểm toán hoạt động phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh thì đã **“kiểm toán”** cả 03 dự án nhà ở xã hội do Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Lê Thành là doanh nghiệp tư nhân làm chủ đầu tư là chưa thật hợp lý, bởi lẽ cả 03 dự án này đều do doanh nghiệp tự **“mua đất”** và đầu tư bằng vốn vay tín dụng thương mại, không hề được vay tín dụng ưu đãi của Nhà nước (!)

Hiệp hội nhận thấy, Kiểm toán Nhà nước rất cần thiết **phải tập trung** thực hiện **“kiểm toán”** nhằm đánh giá hiệu quả việc sử dụng đất đối với các tổ chức, doanh nghiệp sử dụng đất là **“đất công”**, hoặc đất do Nhà nước thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng và giao, cho thuê đất cho nhà đầu tư để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh **phi nông nghiệp**, dự án nhà ở thương mại, đô thị, dự án nhà ở xã hội mà không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất. Trong đó, có việc **“kiểm toán”** việc xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và cũng rất cần thiết thực hiện **“kiểm toán”** để đánh giá tính hiệu quả của phương thức **“nộp tiền sử dụng đất một lần cho cả thời gian thuê”** hoặc **“trả tiền thuê đất hàng năm”** và nên khuyến nghị áp dụng phổ biến phương thức **“trả tiền thuê đất hàng năm”** và nên khuyến nghị xác định cụ thể các trường hợp được áp dụng phương thức **“nộp tiền sử dụng đất một lần cho cả thời gian thuê”** theo chủ trương của Nghị quyết 18-NQ/TW.

Bên cạnh đó, Hiệp hội đề nghị thống nhất nhận thức và xây dựng cơ chế xử lý **“phần giá trị tăng thêm từ đất (chênh lệch địa tô)”** do 02 chủ thể chính tạo ra là Nhà nước tạo ra **“chênh lệch địa tô”** này thông qua hoạt động quản lý nhà nước của các cấp có thẩm quyền và **“phần giá trị tăng thêm từ đất”** do người sử dụng đất, nhất là do các nhà đầu tư tư nhân tạo ra thông qua hoạt động đầu tư xây dựng, quản lý và khai thác, kinh doanh các công trình trên đất mà thường thì dự án có **“suất đầu tư”** càng lớn thì càng tạo ra **“phần giá trị tăng thêm từ đất”** càng lớn, nên chính sách **“tài chính về đất đai, giá đất”** cần điều tiết đảm bảo tính **“công bằng, hợp lý”** đối với **“phần giá trị tăng thêm từ đất”** được thu vào ngân sách nhà nước và **“phần giá trị tăng thêm từ đất”** mà nhà đầu tư được

thụ hưởng để khuyến khích các nhà đầu tư bỏ nhiều vốn để nâng “*suất đầu tư*” vào các công trình trên đất làm nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Hoạt động đầu tư của **các nhà đầu tư giữ vai trò “quyết định trực tiếp”** để phát triển các **dự án đô thị, nhà ở, sản xuất, kinh doanh dịch vụ** phù hợp với “*tâm nhìn*” về **quy hoạch** của Nhà nước.

Trước hết, Nhà nước tạo ra “*phần giá trị tăng thêm từ đất (chênh lệch địa tô)*” thông qua **công tác lập quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, đô thị, quy hoạch tích hợp các hình thức giao thông (TOD)** đi đôi với **cho phép chuyển mục đích sử dụng đất** theo quy hoạch để nhà đầu tư thực hiện các dự án đầu tư kinh doanh có sử dụng đất, nên Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu về đất đai có **quyền điều tiết “phần giá trị tăng thêm từ đất (chênh lệch địa tô)”** này để phục vụ **lợi ích quốc gia, công cộng** theo khoản 11 Điều 13 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) và khoản 2 Điều 19 Luật Đất đai 2013 quy định “**2. Nhà nước điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại thông qua chính sách thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (để đầu tư cơ sở hạ tầng và chính sách hỗ trợ cho người có đất thu hồi)**”, mà để xác định được “*phần giá trị tăng thêm từ đất*” này thì có vai trò **rất quan trọng** của công tác “**xác định giá đất**” và đây cũng là **đối tượng** của hoạt động “**kiểm toán nhà nước**”.

“*Phần giá trị tăng thêm từ đất (chênh lệch địa tô)*” này có giá trị rất lớn, mà **nếu được thu đúng, thu đủ** thì tạo ra nguồn thu ngân sách nhà nước rất lớn, ví dụ tại thành phố Hồ Chí Minh, 1 héc-ta đất nông nghiệp chỉ tạo ra giá trị khoảng 500 triệu đồng/năm, nhưng khi chuyển mục đích sử dụng đất thành đất phi nông nghiệp thì 1 héc-ta đất sản xuất, công nghiệp, thương mại, dịch vụ, đô thị lại tạo ra giá trị lên đến 55 tỷ đồng/năm, gấp 100 lần; hoặc quận 7 được thành lập năm 1997 (*tách ra từ huyện nông nghiệp Nhà Bè*) tại thời điểm đó chỉ thu ngân sách nhà nước 59 tỷ đồng, sau 25 năm đã thu ngân sách nhà nước năm 2022 lên đến 5.550 tỷ đồng, gấp 94 lần so với năm 1997. Do vậy năm 2018, Chính phủ cho phép thành phố Hồ Chí Minh chuyển đổi 26.000 ha đất nông nghiệp thành đất phi nông nghiệp, sản xuất, công nghiệp, thương mại, dịch vụ, đô thị trong giai đoạn 2025/2020 và hiện nay, Thành phố đang xây dựng Đề án chuyển đổi 05 huyện ngoại thành lên đô thị, đồng thời với việc Quốc hội vừa ban hành **Nghị quyết 98-NQ/QH15** về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hồ Chí Minh sẽ tạo điều kiện cho Thành phố phát triển bứt phá trong các năm tới đây, trong đó **có nguồn lực từ đất đai**, đặc biệt là cho phép Thành phố được quyết định chuyển mục đích sử dụng đất đối với khu đất có diện tích dưới 500 héc-ta.

Đồng thời, chính người sử dụng đất và **nhà đầu tư (chủ yếu là nhà đầu tư tư nhân)** tạo ra “*phần giá trị tăng thêm từ đất*” thông qua hoạt động **đầu tư xây dựng, kinh doanh các công trình trên đất** để phát triển **dự án bất động sản, nhà ở, khu đô thị** phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, đô thị, quy hoạch giao thông, mà chủ yếu là thông qua **năng lực sáng tạo và năng lực tài chính** của nhà đầu tư, thể hiện qua “*suất đầu tư*” của dự án, mà “*suất đầu tư*” càng lớn thì thường tạo ra giá trị bất động sản càng cao và **nhà đầu tư “có quyền”** được **thụ hưởng “phần giá trị tăng thêm từ đất”** này sau khi thực hiện **nghĩa vụ nộp thuế**, ví dụ Dự án nhà ở thương mại A và Dự án nhà ở thương mại B có cùng diện tích 10 ha nằm liền kề nhau, nhưng Dự án A có quy hoạch, thiết kế kiến trúc đẹp và có nhiều tiện ích, dịch vụ hơn do có “*suất đầu tư*” lên đến 200 tỷ đồng/ha, trong lúc Dự án B chỉ có “*suất đầu tư*” 100 tỷ đồng/ha dẫn đến quy hoạch, thiết kế kiến trúc không thật đẹp và không có nhiều tiện ích, dịch vụ thì “*phần giá trị tăng thêm từ đất*” của Dự án A và Dự án B tạo ra là hoàn toàn khác nhau, nên nhà đầu tư Dự án A có quyền được hưởng “*phần giá trị tăng thêm từ đất*” nhiều hơn nhà đầu tư Dự án B.

Một vấn đề cũng rất cần đặt ra là Nhà nước “**xác định giá đất, quyết định giá đất**” để điều tiết thị trường, không định giá đất “*theo đuôi*” thị trường để nâng cao

“năng lực cạnh tranh quốc gia” trong thu hút đầu tư, nhất là thu hút nguồn vốn FDI. Do vậy, Hiệp hội đề nghị Nhà nước chỉ nên **thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất “hợp tình, hợp lý”** với quan điểm **“không tận thu”, “lọt sàng xuống nia”** vì Nhà nước nếu **“có thu ít một chút”** thì doanh nghiệp và người dân **“có thêm tiền một chút”** thì sẽ **sử dụng số tiền “dôi dư thêm”** này để **đầu tư** hoặc để **tiêu dùng** thì đều góp phần kích thích, **tăng “tổng cầu đầu tư, tổng cầu tiêu dùng”** và đều có lợi cho nền kinh tế và xã hội.

1/- Đánh giá thực trạng công tác “xác định giá đất” để “định giá đất cụ thể” theo quy định của Luật Đất đai 2013:

Luật Đất đai 2013 và **Nghị định 44/2014/NĐ-CP** đã quy định **“05 phương pháp định giá đất”** và **“áp dụng phương pháp định giá đất”** nhưng chưa đầy đủ, chưa cụ thể, chưa sát với tình hình thực tiễn, có quy định chưa thật **“chuẩn”**, như đã quy định **“phương pháp chiết trừ”** trong lúc đây chỉ là kỹ thuật tính toán của **“phương pháp so sánh”**; hoặc chưa quy định **“phương pháp định giá đất hàng loạt”** trong khi trên thực tế thì Nhà nước đã áp dụng **“phương pháp định giá đất hàng loạt”** để xây dựng các mức giá đất của **“khung giá đất”** hoặc **“bảng giá đất”**; hoặc chỉ áp dụng **“phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất”** đối với các dự án mà khu đất, thửa đất có giá trị dưới 30; 20; 10 tỷ đồng theo **“bảng giá đất”**, mà không áp dụng cho các dự án mà thửa đất, khu đất có giá trị cao hơn.

Việc áp dụng các **“phương pháp định giá đất”** cho ra kết quả **chưa thật đảm bảo độ tin cậy**, như cùng một dự án do cùng một đơn vị tư vấn thẩm định giá đất áp dụng 02 **“phương pháp định giá đất”** khác nhau để **“xác định giá đất”** thì thường cho ra 02 kết quả khác nhau với giá trị chênh lệch khoảng trên dưới 20%; hoặc một dự án do 02 đơn vị tư vấn thẩm định giá đất và cùng áp dụng 01 **“phương pháp định giá đất”** để **“xác định giá đất”** thì cũng cho ra 02 kết quả rất khác nhau, như Bộ Tài nguyên Môi trường đã dẫn chứng một dự án khu đô thị tại tỉnh Bình Thuận được cơ quan nhà nước thứ nhất định giá đất là 900 tỷ đồng, được cơ quan nhà nước thứ hai kiểm tra và định giá đất lên đến 1.800 tỷ đồng, đến cơ quan nhà nước thứ ba kiểm tra lại và định giá đất lên đến hơn 3.000 tỷ đồng.

Thực hiện Luật Đất đai 2013 và các văn bản dưới luật để **“xác định giá đất”** thì trên thực tế, các địa phương **đã áp dụng “phương pháp thặng dư”** là **phương pháp chủ yếu**, điển hình là thành phố Hồ Chí Minh đã áp dụng **“phương pháp thặng dư”** để định giá đất cho **280 dự án** trong tổng số **320 dự án, chiếm 87,5%**. Nhưng, việc áp dụng **“phương pháp thặng dư”** để định giá đất trong một số không ít trường hợp lại dẫn đến **kết quả định giá đất chưa thật chính xác (nêu trên), có thể làm thất thu ngân sách nhà nước, làm thất thoát tài sản công** là nguồn lực **đất đai**, dẫn đến khả năng **phát sinh “rủi ro pháp lý”** cho **cán bộ công chức, viên chức nhà nước trong thi hành công vụ** và **người có liên quan**. Bởi lẽ cho đến hiện nay, nước ta **chưa xây dựng được cơ sở dữ liệu đầy đủ, chính xác, liên thông, cập nhật theo thời gian thực** và còn đang triển khai **“Đề án 06”**; hoặc Nhà nước **chưa bố trí đủ nguồn tài chính** để áp dụng công nghệ mới, trí tuệ nhân tạo (AI), chưa trang bị đầy đủ thiết bị công nghệ thông tin; hoặc **chưa quy định bắt buộc thanh toán qua ngân hàng** đối với tất cả các giao dịch bất động sản; hoặc Luật Thuế thu nhập cá nhân quy định **đánh thuế TNCN 2%** trên giá trị giao dịch mua bán bất động sản, quyền sử dụng đất áp dụng cho cả trường hợp **“bán lỗ”** hoặc **“bán hòa vốn”** dẫn đến tình trạng **“khai thấp” giá giao dịch, mua bán bất động sản, quyền sử dụng đất là rất phổ biến, làm “méo mó” cơ sở dữ liệu giá đất đầu vào**.

1.1)- Quy định “05 phương pháp định giá đất” vừa thừa, vừa thiếu:

(1) Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định **“05 phương pháp định giá đất”** gồm **“phương pháp so sánh trực tiếp”, “phương pháp chiết trừ”, “phương pháp thu nhập”, “phương pháp thặng dư”** và **“phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất”**, vừa thừa **“phương**

pháp chiết trừ” do “phương pháp chiết trừ” không phải là “phương pháp định giá đất” độc lập mà chỉ là kỹ thuật tính toán của “phương pháp so sánh trực tiếp”, vừa thiếu “phương pháp định giá đất hàng loạt” mà trên thực tế thì Nhà nước đã sử dụng phương pháp này để xây dựng “khung giá đất” và “bảng giá đất”.

(2) Việc thực hiện quy trình “xác định giá đất, thẩm định giá đất” để “xác định giá đất cụ thể” để ban hành “quyết định giá đất” để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện theo “05 phương pháp định giá đất” đều có tính “giả định, ước đoán giá đất, gần đúng”, bởi lẽ về mặt khoa học định giá thì tất cả “các phương pháp định giá đất đều có tính giả định, ước đoán” để “định giá đất” và cho kết quả “định giá đất” cũng “có tính ước đoán” đối với thửa đất, khu đất được định giá, bởi lẽ thửa đất, khu đất này “chưa có giá đất” tại thời điểm định giá và mỗi “phương pháp định giá đất” đều có mặt ưu điểm và hạn chế và chỉ phù hợp với một nhóm đối tượng định giá đất

1.2)- Một số hạn chế trong áp dụng “phương pháp so sánh trực tiếp”:

a. Quy định tại Điều 3 Thông tư 36/2014/TT-BTNMT:

1. Khảo sát thu thập thông tin: (...) b) Khảo sát, thu thập thông tin của **tối thiểu 03 thửa đất có đặc điểm tương tự** với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng 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 trong khoảng thời gian không quá 02 năm** tính đến thời điểm định giá đất. Nội dung thông tin thu thập bao gồm: - **Giá đất; - Mục đích sử dụng đất, vị trí, diện tích, kích thước, hình thể, các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất và các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất;** c) Thông tin về giá đất của thửa đất so sánh **được thu thập từ các nguồn sau đây: - Giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất; - Giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai; - Giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản; - Giá đất đã giao dịch thành công trên thị trường do người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cung cấp thông qua phỏng vấn trực tiếp. Giao dịch thành công là giao dịch mà bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho bên chuyển nhượng theo thỏa thuận và đã nhận quyền sử dụng đất.** d) Khi khảo sát, thu thập thông tin về giá đất ưu tiên lựa chọn các thông tin về giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản, giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai, các **thông tin phát sinh gần nhất** với thời điểm định giá đất và **tại khu vực** định giá đất. Trường hợp tại khu vực định giá không đủ thông tin về giá đất thì thu thập thông tin tại **khu vực lân cận** có điều kiện **tương tự** về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với khu vực có thửa đất cần định giá. Trong quá trình khảo sát, thu thập thông tin, không điều tra đối với thửa đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và thửa đất không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai; 2. **Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá** do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá: a) Phân tích, so sánh để xác định các yếu tố giống nhau và khác biệt của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá; b) Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Căn cứ vào các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá để điều chỉnh mức giá của thửa đất so sánh **theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ phần trăm (%)**. Việc điều chỉnh mức giá của thửa đất so sánh thực hiện **theo nguyên tắc lấy thửa đất cần định giá làm chuẩn**; thực hiện điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) sau; các yếu tố của thửa đất so sánh kém hơn so với thửa đất cần định giá thì điều

chỉnh tăng (cộng) mức giá của thửa đất so sánh; các yếu tố của thửa đất so sánh tốt hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm (trừ) mức giá của thửa đất so sánh; **3. Ước tính giá đất của thửa đất cần định giá:** Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá đất ước tính} \\ \text{của thửa đất cần} \\ \text{định giá theo từng} \\ \text{thửa đất so sánh} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá đất của} \\ \text{từng thửa đất} \\ \text{so sánh} \end{array} \pm \begin{array}{l} \text{Mức điều chỉnh về} \\ \text{giá do các yếu tố} \\ \text{khác biệt của từng} \\ \text{thửa đất so sánh với} \\ \text{thửa đất} \end{array}$$

Đối với trường hợp **giá đất thị trường có biến động** trong khoảng thời gian từ thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh đến thời điểm xác định giá đất thì phải thực hiện điều chỉnh mức giá đất của thửa đất so sánh về thời điểm xác định giá đất **theo chỉ số biến động giá đất thị trường** do Sở Tài nguyên và Môi trường công bố. Trường hợp Sở Tài nguyên và Môi trường chưa công bố thì chỉ số biến động giá đất thị trường của từng loại đất được tính toán trên cơ sở các thông tin về giá đất phổ biến trên thị trường đã thu thập được theo thời gian hoặc **số liệu thống kê của cơ quan thống kê** (nếu có); **4. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá:** Xác định giá của thửa đất cần định giá bằng cách lấy bình quân số học đối với các mức giá ước tính của thửa đất cần định giá đã xác định tại Khoản 3 Điều này; **giá đất** của thửa đất cần định giá đã xác định **phải bảo đảm chênh lệch với từng mức giá đất ước tính không quá 10%...**

b. Một số hạn chế của Điều 3 Thông tư 36/2014/TT-BTNMT hướng dẫn áp dụng “phương pháp so sánh trực tiếp”:

(1) **Khó thu thập đủ** “thông tin của **tối thiểu 03 thửa đất** có đặc điểm **trùng tự** với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất **đã chuyển nhượng** trên thị trường, **trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm**”, thậm chí có khu vực không có giao dịch.

(2) Quy định “**cứng**” thời hạn thu thập thông tin về giá đất “**trong khoảng thời gian không quá 02 năm**” làm giảm tính linh hoạt trong việc thu thập thông tin về giá đất.

(3) Chưa cho phép sử dụng và cách thức xử lý thông tin “**rao bán**” bất động sản trên các phương tiện thông tin đại chúng, trang mạng xã hội hoặc đơn vị môi giới bất động sản.

(4) Trong các năm gần đây, rất ít “**đơn vị tư vấn thẩm định giá đất**” chịu tham gia thực hiện công tác “**thẩm định giá đất**”, thậm chí có địa phương không thuê được “**đơn vị tư vấn thẩm định giá đất**”.

(5) Việc “**ước tính giá đất của thửa đất cần định giá**” đòi hỏi tính quyết đoán, dám chịu trách nhiệm của “**đơn vị tư vấn thẩm định giá đất**”, “**Hội đồng thẩm định giá đất**” và “**người có thẩm quyền quyết định giá đất**”, nhưng trong các năm qua chưa có cơ chế bảo vệ cán bộ dám nghĩ dám làm, dám chịu trách nhiệm vì lợi ích chung, không có mục đích tư lợi, nên việc “**ước tính giá đất của thửa đất cần định giá**” để “**định giá đất cụ thể**” để “**quyết định giá đất**”, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bị ùn đầy, kéo dài, “**ách tắc**”, mãi đến nay mới có “**tin vui**” khi Chính phủ ban hành **Nghị định số 73/2023/NĐ-CP** ngày 29/09/2023 “**quy định về khuyến khích, bảo vệ cán bộ năng động, sáng tạo, dám nghĩ, dám làm, dám chịu trách nhiệm vì lợi ích chung**”.

1.3)- Một số hạn chế trong áp dụng “*phương pháp thặng dư*”:

a. Quy định tại Điều 6 Thông tư 36/2014/TT-BTNMT:

Điều 6 Thông tư 36/2014/TT-BTNMT hướng dẫn áp dụng “*phương pháp thặng dư*” như sau: “**1. Khảo sát, thu thập các thông tin về thửa đất cần định giá; các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, được phép chuyển mục đích sử dụng đất và các quy định về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất và tốt nhất; 2. Ước tính tổng doanh thu phát triển giả định của bất động sản. Tổng doanh thu phát triển giả định của bất động sản được ước tính trên cơ sở điều tra khảo sát, thu thập các thông tin về giá chuyển nhượng, giá cho thuê và các yếu tố khác** hình thành doanh thu của các dự án có đặc điểm tương tự với dự án dự kiến đầu tư xây dựng tại khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất có khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tương đương; có tính đến xu hướng và mức độ biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê và các yếu tố khác hình thành doanh thu; **3. Ước tính tổng chi phí phát triển giả định của bất động sản:** a) Các khoản chi phí phát triển bao gồm: - Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, xây dựng nhà ở, công trình xây dựng khác theo đúng quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công; - Chi phí thiết bị bao gồm: chi phí mua sắm thiết bị; chi phí chuyển giao công nghệ; chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh; chi phí vận chuyển, bảo hiểm; thuế và các loại phí liên quan khác; - Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng bao gồm: chi phí tư vấn khảo sát, lập dự án, thiết kế, giám sát xây dựng và các chi phí tư vấn khác liên quan; - Chi phí quản lý dự án; - Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý; lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí vốn; - Chi phí dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh và yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện dự án; - Các chi phí khác theo quy định của pháp luật. Tổng chi phí phát triển giả định không bao gồm kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; **b) Việc ước tính tổng chi phí phát triển thực hiện như sau:** Tổng chi phí phát triển được ước tính trên cơ sở các chi phí quy định tại Điểm a Khoản này và căn cứ vào định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Trường hợp chưa có định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thì thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến của các dự án tương tự tại khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất có mức sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng tương đương; **4. Trường hợp dự án đầu tư phát triển bất động sản kéo dài trong nhiều năm, nhiều giai đoạn thì ước tính các khoản doanh thu, chi phí thực hiện theo từng năm và phải chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất. Việc ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của bất động sản thực hiện theo công thức sau:**

$$\text{Tổng doanh thu phát triển} = \sum_{i=1}^n \frac{TR_i}{(1+r)^i}$$

$$\text{Tổng chi phí phát triển} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{(1+r)^i}$$

Trong đó: - TR_i là doanh thu năm thứ i của dự án; - C_i là chi phí năm thứ i của dự án; - r là tỷ lệ chiết khấu (tính theo lãi suất cho vay trung hạn bình quân tại thời điểm định giá đất của loại tiền vay VND của các ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn cấp tỉnh để thực hiện dự án đầu tư phát triển bất động sản); - n là số năm thực hiện dự án

5. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

Giá trị của thửa đất cần định giá được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \text{Tổng doanh thu phát triển} - \text{Tổng chi phí phát triển}$$

Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Giá trị của thửa đất cần định giá}}{\text{Diện tích thửa đất cần định giá}}$$

(...)"

b. Một số hạn chế của Điều 6 Thông tư 36/2014/TT-BTNMT hướng dẫn áp dụng “phương pháp thặng dư”:

(1) “**Phương pháp thặng dư**” thực hiện trên cơ sở “**ước tính tổng chi phí phát triển giá định của bất động sản**” và “**ước tính tổng doanh thu phát triển giá định của bất động sản**” và do quy định việc **thu thập thông tin về giá đất** của các dự án có đặc điểm **tương tự** còn nhiều “**bất cập, hạn chế**” dẫn đến **kết quả định giá đất** theo “**phương pháp thặng dư**” trong các năm qua **chưa bảo đảm độ tin cậy**, có thể dẫn đến **làm thất thu ngân sách nhà nước, thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai**, như 01 trường hợp cùng một dự án, cùng áp dụng “**phương pháp thặng dư**”, nhưng do 03 cơ quan khác nhau lần lượt thực hiện thì **cho ra 03 kết quả định giá đất rất khác nhau (Cơ quan 1: 900 tỷ đồng; Cơ quan 2: 1.800 tỷ đồng; Cơ quan 3: hơn 3.000 tỷ đồng)** cho thấy các **kết quả chênh lệch rất lớn, độ chính xác không cao** và cũng không thể khẳng định **kết quả định giá đất** nào là **chính xác**.

(2) Hiệp hội nhận thấy “**bất cập**” lớn nhất, **thiếu chính xác nhất** của “**các phương pháp định giá đất**”, trong đó có “**phương pháp thặng dư**” là quy định về công tác “**điều tra khảo sát, thu thập các thông tin về giá chuyển nhượng, giá cho thuê và các yếu tố khác** hình thành doanh thu của các dự án có **đặc điểm tương tự** với dự án dự kiến đầu tư xây dựng tại khu vực định giá hoặc **khu vực lân cận gần nhất** có khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội **tương đương**; có tính đến **xu hướng** và **mức độ biến động** của giá chuyển nhượng, giá cho thuê và các yếu tố khác hình thành doanh thu” và việc **ước tính “tổng chi phí phát triển** được ước tính trên cơ sở các chi phí quy định tại Điểm a Khoản này và căn cứ vào **định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành**. Trường hợp chưa có định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thì **thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến** của các dự án **tương tự** tại khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất có mức sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng tương đương” (quy định tại Điều 6 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT), thậm chí “**Phiếu khảo sát thông tin giá đất**” **không cần có chữ ký** của người cung cấp thông tin, mà trên thực tế cũng **không ai “dám” ký** xác nhận này vì sợ liên lụy pháp luật.

(3) Để áp dụng “**phương pháp thặng dư**” để định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các dự án bất động sản, nhà ở thương mại, khu đô thị thì **phải “công thức hoá, lượng hoá”** hoạt động “**ước tính tổng chi phí phát triển giá định của bất động sản**” và “**ước tính tổng doanh thu phát triển giá định của bất động sản**” gắn liền với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, đô thị, giao thông (TOD) là các yếu tố chưa được “**lượng hoá**”, chưa được tính toán đầy đủ trong suốt thời gian qua. Đồng thời, đề nghị nên quy định thống nhất cách tính “**xu hướng và mức biến động của giá**” theo **chỉ số giá tiêu dùng CPI của địa phương trong thời gian 3-5 năm** liền trước thời điểm tính tiền sử dụng đất (**có tính đến mức biến động giá của nhóm ngành bất động sản**), do hiện nay chưa có quy định này nên nhiều địa phương (cấp tỉnh) phải áp dụng theo **chỉ số giá tiêu dùng CPI của cả nước** (thường

cao hơn theo **chỉ số giá tiêu dùng CPI của địa phương**, nhất là đối với các tỉnh chưa phát triển) và nên **giao cấp tỉnh quyết định tỷ lệ %** “tổng diện tích sàn thương phẩm căn hộ, diện tích kinh doanh, văn phòng” **phù hợp với thực tế từng dự án** bất động sản, nhà ở cao cấp, trung cấp hay bình dân, **không nên “ví dụ”** là “tổng diện tích sàn thương phẩm căn hộ **chiếm 80%**; tổng diện tích sàn thương phẩm khu văn phòng **bằng 75%**”, do “ví dụ” này được ghi trong Phụ lục của Thông tư 36/2014/TT-BTNMT nên hầu như các địa phương **“không dám”** tính tỷ lệ % **thấp hơn** dù đúng với thực tế của dự án, nhất là dự án cao cấp thường có tỷ lệ % **thấp hơn**.

1.4)- Nhận xét về trình tự, thủ tục thực hiện “xác định giá đất cụ thể” và trách nhiệm của cơ quan tiếp nhận hồ sơ (Sở Tài nguyên và Môi trường) và trách nhiệm của cơ quan tài chính (Sở Tài chính):

a. Quy định pháp luật về trình tự, thủ tục thực hiện “xác định giá đất cụ thể”:

- Khoản 3 Điều 114 Luật Đất đai 2013 quy định: “3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể. Việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp. Căn cứ kết quả tư vấn xác định giá đất, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định. Hội đồng thẩm định giá đất gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch và đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất”.

- Điều 16 Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định “trình tự, thủ tục thực hiện xác định giá đất cụ thể”, như sau: “1. Trình tự thực hiện xác định giá đất cụ thể quy định tại Điều 15 của Nghị định này thực hiện theo quy định sau đây: a) Xác định mục đích định giá đất cụ thể; b) Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường; áp dụng phương pháp định giá đất; c) Xây dựng phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; d) Thẩm định phương án giá đất; đ) Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định; e) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất; 2. Hồ sơ xác định giá đất cụ thể trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định gồm có: a) Tờ trình về phương án giá đất; b) Dự thảo phương án giá đất; c) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất; d) Văn bản thẩm định phương án giá đất; 3. Việc thẩm định phương án giá đất do Hội đồng thẩm định giá đất thực hiện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất bao gồm các thành phần sau: a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng; b) Đại diện lãnh đạo Sở Tài chính làm thường trực Hội đồng; đại diện lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất; tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất và các thành viên khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định; 4. Đối với trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Nghị định này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể trong thời gian không quá 90 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất”.

- Khoản 1, khoản 2 Điều 10 và khoản 1 Điều 11 Thông tư liên tịch của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên Môi trường số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT “quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất”, như sau: “Điều 10. Trách nhiệm của cơ quan tiếp nhận hồ sơ: 1.

Hướng dẫn người sử dụng đất kê khai hồ sơ; tiếp nhận, kiểm tra tính đầy đủ, thống nhất thông tin của hồ sơ. Trường hợp hồ sơ chưa đủ thì trả lại ngay trong ngày làm việc và hướng dẫn người nộp hoàn thiện hồ sơ theo quy định. Trường hợp hồ sơ đầy đủ thì tiếp nhận và luân chuyển theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3, Khoản 4 Điều này; **2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ** quy định tại các Điểm a, Điểm b Khoản 2 Điều 2 Thông tư này có trách nhiệm: **a)** Kiểm tra hồ sơ và trình cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển Mục đích sử dụng đất theo quy định; **b)** Chủ trì, phối hợp với cơ quan tài chính và cơ quan thuế thống nhất lựa chọn phương pháp xác định giá đất, trên cơ sở đối tượng và giá trị của diện tích tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất; **c)** Căn cứ phương pháp xác định giá đất đã xác định theo quy định tại Điểm b Khoản này thực hiện luân chuyển hồ sơ như sau: - Trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì chuyển quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển Mục đích sử dụng đất và các giấy tờ có liên quan quy định tại Khoản 2, Khoản 3, Khoản 4 Điều 3 Thông tư này cho Văn phòng đăng ký đất đai. - Trường hợp áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp, thu nhập, chiết trừ, thặng dư thì Sở Tài nguyên và Môi trường lập phương án giá đất gửi Hội đồng thẩm định giá đất của địa phương do Sở Tài chính làm thường trực Hội đồng để thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể (...); **Điều 11. Trách nhiệm của cơ quan tài chính:** **1.** Báo cáo Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất của địa phương tổ chức thẩm định giá đất theo đề nghị của cơ quan tài nguyên và môi trường và gửi kết quả thẩm định cho cơ quan tài nguyên và môi trường. Trong thời gian không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được kết quả thẩm định giá, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm hoàn thiện phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định (...).”

b. Nhận xét:

(1) Khoản 3 Điều 114 Luật Đất đai 2013 chỉ quy định “cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể”, nhưng điểm b khoản 3 Điều 16 Nghị định 44/2014/NĐ-CP lại quy định “đại diện lãnh đạo Sở Tài chính làm thường trực Hội đồng” và “đại diện lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường” chỉ là “thành viên” của Hội đồng thẩm định giá đất, nên điểm b khoản 3 Điều 16 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP không phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 114 Luật Đất đai 2013.

(2) Điểm b khoản 3 Điều 16 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP đã phân chia quy trình thực hiện “xác định giá đất, thẩm định giá đất” để “xác định giá đất cụ thể” làm 02 công đoạn: (i) Công đoạn “xác định giá đất” do Sở Tài nguyên Môi trường chủ trì thực hiện, trong đó có công tác đấu thầu lựa chọn đơn vị tư vấn thẩm định giá đất và lập báo cáo phương án giá đất để trình Hội đồng thẩm định giá đất; (ii) Nhưng công đoạn “thẩm định giá đất” thì “đại diện lãnh đạo Sở Tài chính làm Thường trực” Hội đồng thẩm định giá đất, mà trên thực tế được bổ nhiệm làm “Phó Chủ tịch Thường trực Hội đồng”, còn Sở Tài nguyên Môi trường chỉ là thành viên Hội đồng, nên Sở Tài chính gần như là “cấp trên” của Sở Tài nguyên Môi trường dẫn đến hồ sơ phương án giá đất có thể được chấp thuận, có thể “bị trả về làm lại” trước khi trình ra Hội đồng thẩm định giá đất cấp tỉnh.

Hiệp hội nhận thấy, điểm b khoản 3 Điều 16 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP tuy không phù hợp với khoản 3 Điều 114 Luật Đất đai 2013, nhưng nay lại phù hợp với Điều 60 Luật Giá 2023 quy định “Điều 60. Hội đồng thẩm định giá: 1. Hội đồng thẩm định giá phải có tối thiểu 03 thành viên là cán bộ, công chức, viên chức, người lao động thuộc thẩm quyền quản lý, sử dụng của người thành lập hội đồng thẩm định giá, bao gồm Chủ tịch hội đồng thẩm định giá. Trường hợp cần thiết có thể thuê người có chứng nhận chuyên môn quy định tại khoản 2 Điều này làm thành viên hội đồng thẩm định giá. 2. Hội đồng thẩm định giá phải có ít nhất

50% thành viên, bao gồm Chủ tịch hội đồng thẩm định giá có ít nhất một trong các chứng nhận chuyên môn sau đây: a) Bằng tốt nghiệp cao đẳng trở lên về chuyên ngành giá, thẩm định giá; b) Thẻ thẩm định viên về giá; c) Chứng chỉ đào tạo nghiệp vụ về thẩm định giá; d) Chứng chỉ bồi dưỡng thẩm định giá nhà nước. 3. Nguyên tắc hoạt động của hội đồng thẩm định giá được quy định như sau: **a) Hội đồng thẩm định giá làm việc theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số. Phiên họp thẩm định giá chỉ được tiến hành khi có mặt ít nhất 2/3 số lượng thành viên của hội đồng thẩm định giá trở lên tham dự và do Chủ tịch hội đồng thẩm định giá điều hành; trước khi tiến hành phiên họp thẩm định giá, những thành viên vắng mặt phải có văn bản gửi tới Chủ tịch hội đồng thẩm định giá nêu rõ lý do vắng mặt và có ý kiến độc lập của mình về các vấn đề liên quan đến giá của tài sản cần thẩm định giá. Trường hợp hội đồng thẩm định giá chỉ có 03 thành viên thì phiên họp phải có mặt đủ 03 thành viên; b) Hội đồng thẩm định giá lập biên bản phiên họp, báo cáo thẩm định giá và thông báo kết quả thẩm định giá theo ý kiến đa số đã được biểu quyết thông qua của thành viên Hội đồng thẩm định giá có mặt tại phiên họp. Trong trường hợp có ý kiến ngang nhau thì ý kiến của bên có biểu quyết của Chủ tịch hội đồng thẩm định giá là ý kiến quyết định của hội đồng về giá trị của tài sản thẩm định giá. Thành viên của hội đồng thẩm định giá có quyền bảo lưu ý kiến của mình nếu không đồng ý với giá trị của tài sản do hội đồng quyết định; ý kiến bảo lưu đó được ghi vào biên bản phiên họp hội đồng thẩm định giá; c) Hội đồng thẩm định giá theo quy định tại khoản 1 Điều này tự giải thể sau khi hoàn thành nhiệm vụ quy định tại Quyết định thành lập hội đồng. Các trường hợp phát sinh sau khi hội đồng thẩm định giá giải thể sẽ do cơ quan có thẩm quyền thành lập hội đồng chủ trì xử lý; d) Hội đồng thẩm định giá được sử dụng con dấu của cơ quan quyết định thành lập hội đồng thẩm định giá hoặc cơ quan nơi Chủ tịch hội đồng thẩm định giá công tác”.**

(3) Đồng thời, **điểm a** khoản 3 Điều 16 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP quy định “**a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng**”, nên đã **không “bảo đảm tính độc lập của hội đồng thẩm định giá đất”, không “tách bạch”** vai trò của “**Hội đồng thẩm định giá đất**” với “**người có thẩm quyền quyết định giá đất**”, bởi lẽ ông **Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã làm Chủ tịch Hội đồng** thì gần như **đương nhiên ông Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sẽ ký “quyết định giá đất”** nên **chưa bảo đảm tính độc lập** khi ra quyết định, nên quy định này **đến nay cũng không phù hợp** với Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng chủ trương “**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**”.

Hơn nữa, căn cứ Điều 60 Luật Giá 2023 thì ông **Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh** có thể **không đảm bảo tiêu chuẩn về “chuyên ngành giá, thẩm định giá”** để làm **Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá**.

Đồng thời, để nắm bắt kết quả hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất và giúp việc cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì rất cần thiết quy định **bổ sung đại diện lãnh đạo “Văn phòng Ủy ban nhân dân cấp tỉnh”** làm thành viên Hội đồng thẩm định giá đất.

2/- Nhận xét về Điều 159 và Điều 162 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định về “**nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất**” và quy định về “**Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể**” trong việc thực hiện công tác “**xác định giá đất, thẩm định giá đất, quyết định giá đất**” để “**xác định giá đất cụ thể**” để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

Điều 159 và Điều 162 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về cơ bản đã bảo đảm được **tính độc lập** giữa tổ chức tư vấn định giá đất thực hiện “**chứng thư thẩm định giá đất**”; cơ quan xác định giá đất, báo cáo phương án giá đất (Sở Tài nguyên Môi trường); Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể (đại diện lãnh đạo Sở Tài chính là Thường trực Hội đồng) và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất (ở cấp tỉnh là Chủ tịch Ủy ban nhân dân).

Tuy nhiên, Điều 159 và Điều 162 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) có một số **hạn chế**, **“bất cập”**, như sau:

(1) Điểm (3) khoản 1 Điều 159 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định **“(iii) chấp nhận chênh lệch (không quá 15%) giữa các phương pháp định giá đất”**, nhưng **chưa quy định cơ chế xử lý** đối với trường hợp kết quả **“xác định giá đất”** của các phương pháp định giá đất **cao hơn 15%**.

(2) Khoản 2 Điều 159 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định **“căn cứ xác định giá đất” chưa quy định** căn cứ **“địa điểm (location), vị trí (position)”**, mà đây là căn cứ rất quan trọng để **“định giá đất”**.

(3) Chưa quy định việc **sử dụng** và **cách thức xử lý thông tin “rao bán”** bất động sản trên các phương tiện thông tin đại chúng, trang mạng xã hội, đơn vị môi giới bất động sản, nên **rất cần thiết bổ sung** quy định việc **sử dụng** và **cách thức xử lý thông tin “rao bán”** bất động sản vào **khoản 3** Điều 159 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*).

(4) Hiệp hội nhận thấy, việc thực hiện quy trình **“xác định giá đất, thẩm định giá đất”** để **“xác định giá đất cụ thể”** để ban hành **“quyết định giá đất”** để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện theo **“04 phương pháp định giá đất”** quy định tại khoản 4 Điều 159 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) **đều có tính “giả định, ước đoán giá đất, gần đúng”**, bởi lẽ về mặt khoa học định giá thì **tất cả “các phương pháp định giá đất đều có tính giả định, ước đoán”** để **“định giá đất”** và cho **kết quả “định giá đất”** cũng **“có tính ước đoán”** đối với thửa đất, khu đất được định giá, bởi lẽ thửa đất, khu đất này **“chưa có giá đất”** tại thời điểm định giá và **mỗi “phương pháp định giá đất”** đều có mặt ưu điểm và hạn chế và chỉ phù hợp với một nhóm đối tượng định giá đất.

Hiệp hội nhận thấy, chỉ trừ **điểm a** khoản 4 Điều 159 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) về **“phương pháp so sánh”** quy định **cụ thể “phương pháp so sánh là phương pháp xác định giá đất trên cơ sở phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá của các thửa đất so sánh (sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất nếu có) để xác định giá trị của thửa đất cần định giá”**, còn lại **tất cả điểm b, c và d** khoản 4 Điều 159 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) về **“phương pháp thặng dư, phương pháp thu nhập, phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất”** đều **sử dụng cụm từ “Phương pháp thặng dư (phương pháp thu nhập, phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất) là phương pháp định giá đất dựa trên quy đổi dòng thu nhập ròng hàng năm trong tương lai về hiện tại thông qua tỷ suất vốn hóa hoặc tỷ suất chiết khấu phù hợp”** làm **“mệnh đề chung”** nên với các quy định này **chưa đủ “độ rõ”, chưa cụ thể**. Nhưng, nhờ có **khoản 8** Điều 159 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định **“8. Chính phủ quy định chi tiết ...”** nên không cần thiết quy định như **“mệnh đề chung”** tại từng mỗi điểm b, c, d (*trên đây*) mà nên gom lại để quy định tại cuối khoản 4 Điều 159 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*).

(5) Hiệp hội nhận thấy, nên xem xét quy định **áp dụng “phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất là phương pháp xác định giá đất bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất phổ biến trên thị trường”**, để tính tiền sử dụng đất dự án bất động sản nhà ở thương mại, đô thị có sử dụng đất, không phân biệt thửa đất, khu đất có giá trị **dưới 30 (hoặc 20 hoặc 10) tỷ đồng** theo bảng giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 18 Nghị định 44/2014/NĐ-CP như Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã đề xuất tại Văn bản số 477/UBND-ĐT ngày 17/02/2022 để **“công thức hóa”** việc tính tiền sử dụng đất, tạo điều kiện để cán bộ, công chức, viên chức nhà nước dễ hiểu, dễ thực hiện, hạn chế được **“rủi ro pháp lý”** trong thi hành công vụ và loại trừ được cơ chế **“xin - cho”**, những nhiều tiêu cực.

“Vướng mắc, khó khăn” trong việc áp dụng **“phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất”** hiện nay là: (i) **Cơ sở dữ liệu về giá đất chưa đầy đủ, chưa chính xác, chưa cập nhật kịp thời** theo thời gian thực; (ii) **Một số quy định pháp luật chưa đồng bộ, thống nhất**, như quy định **đánh thuế thu nhập cá nhân 2%** trên giá trị giao dịch, mua bán bất động sản, kể cả trường hợp **bán hòa vốn hoặc bán lỗ** và **chưa xử lý các trường hợp khai thấp giá**, hoặc **chưa quy định bắt buộc thanh toán qua ngân hàng** trong giao dịch, mua bán bất động sản; (iii) **“Đề án 06”** còn đang được triển khai thực hiện và tích hợp vào cơ sở dữ liệu lớn quốc gia (Big data); (iv) Từ các vướng mắc, khó khăn trên đây nên **“vướng mắc lớn nhất”** hiện nay có thể là các **địa phương “không dám”** quyết định **“hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số K)”** để áp dụng **“phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất”**.

Việc áp dụng **“phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất”** có thể thực hiện như ví dụ sau đây: Dự án nhà ở thương mại thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể quy định **“hệ số K”** tích hợp các hệ số k1, k2, k3, k4... tùy theo thực tế từng địa phương, như **“hệ số k1”** căn cứ theo từng **“khu vực giá đất”** của địa phương, hoặc **“hệ số k2”** căn cứ vào **loại dự án bất động sản** cao cấp, trung cấp hoặc bình dân, hoặc **“hệ số k3”** căn cứ vào loại dự án nhà thấp tầng, cao tầng hoặc hỗn hợp cao tầng xen lẫn thấp tầng, hoặc **“hệ số k4”** căn cứ vào **hệ số sử dụng đất** để tích hợp các hệ số k1, k2, k3 và k4... này để xây dựng thành **“hệ số K”** để **định giá đất phù hợp với từng dự án**.

Giả định năm 2023 Ủy ban nhân dân cấp tỉnh áp dụng **“hệ số K”** là 0,25 (tính bằng 25% giá đất của **Bảng giá đất được điều chỉnh** theo khu vực giá đất) đối với dự án nhà ở thương mại (trên đây) thì Nhà nước **tiên lượng được số tiền sử dụng đất** của dự án bất động sản thu vào ngân sách và **chủ đầu tư dự án cũng biết rõ tiền sử dụng đất phải nộp** theo công thức:

Giá đất = giá đất trong bảng giá đất (x) hệ số điều chỉnh giá đất theo khu vực (x) \sum (k2,k3,k4...) (x) diện tích khu đất dự án.

Giả định năm 2026, thị trường bất động sản có **biến động giá tăng cao hơn** thì Nhà nước có thể điều chỉnh **“hệ số K”** 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 K”** xuống 0,24 (hoặc thấp hơn).

Ví dụ: Dự án nhà ở thương mại A tại thành phố Thủ Đức có diện tích đất 10.000 m² tiếp giáp đường B có giá 20 triệu đồng/m² theo Bảng giá đất thành phố Hồ Chí Minh (Thành phố chia thành 05 khu vực giá đất) và 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 theo Bảng giá đất năm 2023 là 20 triệu đồng (x) 3,3 = 66 triệu đồng/m². Như vậy, giá đất đối với Dự án A được tính theo công thức như sau:

$$\text{Giá đất Dự án A} = 20 \text{ triệu đồng} (x) 3,3 (x) 0,25 (x) 10.000\text{m}^2 = 165 \text{ tỷ đồng}$$

(6) Hiệp hội nhận thấy, khoản 4 Điều 159 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) (bản ngày 02/10/2023) đã **không còn quy định “phương pháp định giá đất hàng loạt”**, trong lúc Bộ Tài nguyên Môi trường và các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương đã sử dụng **“phương pháp định giá đất hàng loạt”** kết hợp với các **“phương pháp định giá đất”** khác để xây dựng **“khung giá đất”** (trước đây) và **“bảng giá đất”**, nên **rất cần thiết bổ sung “phương pháp định giá đất hàng loạt”** vào khoản 4 Điều 159 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

(7) Điều 162 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định **“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”** có thể không phù hợp với quy định Điều 60 Luật Giá 2023 mà Hiệp hội đã nêu trên đây.

3/- Vai trò rất quan trọng của Kiểm toán Nhà nước trong thực hiện nhiệm vụ kiểm toán công tác **“xác định giá đất, thẩm định giá đất, quyết định giá đất”** để **“xác định giá đất**

cụ thể” để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất các dự án có sử dụng đất, để “đánh giá và xác nhận tính đúng đắn, trung thực của các thông tin tài chính công, tài sản công hoặc báo cáo tài chính liên quan đến quản lý, sử dụng tài chính công, tài sản công, việc chấp hành pháp luật và hiệu quả trong việc quản lý, sử dụng tài chính công, tài sản công”:

Hiệp hội nhận thấy, cơ quan **Kiểm toán Nhà nước** nếu thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo đúng thẩm quyền được giao theo khoản 5 Điều 3 và Điều 4 **Luật Kiểm toán Nhà nước 2015** quy định **“đối tượng kiểm toán của Kiểm toán nhà nước”** đối với **“việc quản lý, sử dụng tài chính công, tài sản công và các hoạt động có liên quan đến việc quản lý, sử dụng tài chính công, tài sản công của đơn vị được kiểm toán”** theo quy định **“hoạt động kiểm toán của Kiểm toán nhà nước là việc đánh giá và xác nhận tính đúng đắn, trung thực của các thông tin tài chính công, tài sản công hoặc báo cáo tài chính liên quan đến quản lý, sử dụng tài chính công, tài sản công, việc chấp hành pháp luật và hiệu quả trong việc quản lý, sử dụng tài chính công, tài sản công”** thì cơ quan **Kiểm toán Nhà nước** sẽ như **“Bao Công”**, rất khách quan, chuẩn mực, trung thực, vô tư trong hoạt động kiểm toán đối với công tác **“xác định giá đất, thẩm định giá đất, quyết định giá đất”** để **“xác định giá đất cụ thể”** để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất các dự án có sử dụng đất, đảm bảo **ngân sách nhà nước thu đúng, thu đủ, “không lạm thu”** tiền sử dụng đất, tiền thuê đất các dự án có sử dụng đất của các nhà đầu tư.

Bên cạnh đó Hiệp hội nhận thấy, **Kiểm toán Nhà nước** còn có **trách nhiệm** bồi dưỡng nâng cao nhận thức, đạo đức nghề nghiệp, chuẩn mực công tác đối với đội ngũ **“kiểm toán viên”** của cơ quan Kiểm toán Nhà nước và nhất là các **“đơn vị kiểm toán độc lập”** của tư nhân theo hướng **tiệm cận với “các chuẩn mực kế toán, kiểm toán”** tiên tiến của thế giới.

4/- Kiến nghị một số giải pháp để thực hiện công tác “xác định giá đất” và phát huy vai trò của công tác kiểm toán của cơ quan Kiểm toán Nhà nước và đơn vị tư vấn thẩm định giá đất độc lập:

4.1)- Góp ý xây dựng hoàn thiện Điều 159 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về “nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất”:

“Điều 159. Nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất

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

a) Phương pháp 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, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất.

(2) Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

(3) Áp dụng phương pháp phù hợp theo các điều kiện áp dụng dựa trên: (i) mức độ sẵn có của thông tin, dữ liệu (thông tin, dữ liệu có thể thu thập được, tính toán được, giả định được); (ii) đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế, kỹ thuật... của thửa đất/khu đất; (iii) chấp nhận chênh lệch (không quá 15%) giữa các phương pháp định giá đất. Trường hợp kết quả định giá đất chênh lệch hơn 15% giữa các phương pháp định giá đất thì Hội đồng thẩm định giá đất có thể đề xuất lựa chọn phương án giá đất theo nguyên tắc đa số tuyệt đối (có tối thiểu 2/3 thành viên Hội đồng thẩm định giá đất đồng ý, bao gồm Chủ tịch Hội đồng) hoặc quyết định lựa chọn đơn vị tư vấn thẩm định giá đất khác để thực hiện công tác xác định giá đất.

2. Căn cứ xác định giá đất

a) Mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;

a1) Địa điểm, vị trí của thửa đất, khu đất 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 có những ưu đãi khác được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;

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, **thông tin “rao bán” bất động sản trên các phương tiện thông tin đại chúng, trang mạng xã hội hoặc của đơn vị môi giới bất động sản.**

c) Thông tin về doanh thu, chi phí, thu nhập từ việc sử dụng đất;

d) Thông tin giá đất đầu vào để xác định giá đất là thông tin được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất cần định giá trở về trước;

đ) Việc sử dụng thông tin được thu thập quy định tại điểm ~~d khoản~~ này ưu tiên sử dụng thông tin gần nhất với thời điểm định giá.

4. Các phương pháp định giá đất bao gồm:

a) Phương pháp so sánh là phương pháp xác định giá đất bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá đất của thửa đất cần định giá;

Phương pháp so sánh là phương pháp xác định giá đất trên cơ sở phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá của các thửa đất so sánh (sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất nếu có) để xác định giá trị của thửa đất cần định giá.

b) Phương pháp thặng dư là phương pháp xác định giá đất bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

~~Phương pháp thặng dư là phương pháp định giá đất dựa trên quy đổi dòng thu nhập ròng hàng năm trong tương lai về hiện tại thông qua tỷ suất vốn hóa hoặc tỷ suất chiết khấu phù hợp.~~

c) Phương pháp thu nhập là phương pháp xác định giá đất bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng Việt Nam Đồng (VND) kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương

mại do Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) trước thời điểm định giá;

~~Phương pháp thu nhập là phương pháp định giá đất dựa trên quy đổi dòng thu nhập ròng hàng năm trong tương lai về hiện tại thông qua tỷ suất vốn hóa hoặc tỷ suất chiết khấu phù hợp.~~

d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất là phương pháp xác định giá đất bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất phổ biến trên thị trường;

~~Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất là phương pháp định giá đất dựa trên quy đổi dòng thu nhập ròng hàng năm trong tương lai về hiện tại thông qua tỷ suất vốn hóa hoặc tỷ suất chiết khấu phù hợp.~~

Phương pháp thặng dư, phương pháp thu nhập, phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất là phương pháp định giá đất dựa trên quy đổi dòng thu nhập ròng hàng năm trong tương lai về hiện tại thông qua tỷ suất vốn hóa hoặc tỷ suất chiết khấu phù hợp.

d1) Phương pháp định giá đất hàng loạt là phương pháp định giá đất tích hợp một hoặc một số phương pháp định giá đất, ứng dụng công nghệ, trí tuệ nhân tạo, cơ sở dữ liệu về giá đất và thuật toán xác suất thống kê để tính các chỉ số giá đất trung bình của bảng giá đất theo tuyến đường hoặc khu vực.

đ) Chính phủ quy định phương pháp định giá đất mới chưa được quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 4 Điều này sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

5. Áp dụng phương pháp định giá đất

a) Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá thửa đất, khu đất phi nông nghiệp, đất nông nghiệp khi có tối thiểu 03 thửa đất so sánh đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản này;

b) Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với đất phi nông nghiệp, đất nông nghiệp mà xác định được các khoản thu nhập và chi phí từ việc sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này;

c) Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất lấn biển, đất hỗn hợp gồm đất ở, hoặc đất ở và đất khác, hoặc đất khác không phải là đất ở được phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa được đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật, chưa đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch chi tiết xây dựng, trừ trường hợp quy định tại điểm đ khoản này;

d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá đất trong trường hợp xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp được bồi thường theo quy định của Luật Đất đai mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp định giá đất quy định tại điểm a khoản này; xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân; tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng.

đ) Phương pháp định giá đất hàng loạt được áp dụng để định giá đất để xây dựng bảng giá đất, điều chỉnh bảng giá đất cấp tỉnh.

6. Căn cứ nguồn dữ liệu thông tin đầu vào để xác định giá đất, cơ quan tổ chức xác định giá đất được quyết định xác định giá đất bằng một hoặc nhiều phương pháp định giá theo quy định tại khoản 4 Điều này. Cơ quan quyết định giá đất theo kết quả xác định giá đất có lợi nhất cho ngân sách nhà nước.

7. 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.

8. Chính phủ quy định chi tiết việc xác định giá đất; nội dung, điều kiện áp dụng 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”.

4.2)- Góp ý xây dựng hoàn thiện Điều 162 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về “Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể”:

“Điều 162. Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể

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, các thành viên Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là giám đốc các sở, ngành, **Văn phòng Ủy ban nhân dân cấp tỉnh**; các Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện; đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức tư vấn xác định giá đất và chuyên gia.

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 hoặc một Phó 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 làm Phó Chủ tịch 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 định giá đất, định giá viên, thẩm định giá viên và chuyên gia.

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 hoặc một Phó 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; **Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường làm Phó Chủ tịch Hội đồng**; lãnh đạo 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, định giá viên, thẩm định giá viên và chuyên gia.

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. Nội dung thẩm định của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể bao gồm: 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.

6. Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh và cấp huyện chịu trách nhiệm về nội dung thẩm định quy định tại khoản 5 Điều này.

Hội đồng làm việc theo chế độ tập thể, quyết định theo đa số; trường hợp kết quả định giá đất chênh lệch hơn 15% giữa các phương pháp định giá đất thì Hội đồng thẩm định giá đất có trách nhiệm đề xuất lựa chọn phương án giá đất theo nguyên tắc đa số tuyệt đối (có tối thiểu 2/3 thành viên Hội đồng thẩm định giá đất đồng ý, bao gồm Chủ tịch Hội đồng) hoặc quyết định lựa chọn đơn vị tư vấn thẩm định giá đất khác để thực hiện lại công tác xác định giá đất; 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.

7. Báo cáo thẩm định giá đất của Hội đồng là một trong những căn cứ để cấp có thẩm quyền quyết định Bảng giá đất, giá đất cụ thể. Báo cáo thẩm định có các nội dung quy định tại khoản 5 Điều này và các nội dung khác (nếu có)".

4.3)- Một số ý kiến đề xuất với Kiểm toán Nhà nước:

(1) Đề nghị Kiểm toán Nhà nước xem xét thực hiện kiểm toán để **đánh giá hiệu quả việc sử dụng đất tạo nguồn thu ngân sách nhà nước** đối với trường hợp áp dụng phương thức **nộp tiền sử dụng đất 01 lần cho cả thời gian thuê** và phương thức **nộp tiền thuê đất hàng năm** của các dự án sản xuất kinh doanh sử dụng đất phi nông nghiệp, để thực hiện Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng chủ trương **“Cơ bản thực hiện hình thức cho thuê đất trả tiền hàng năm và quy định cụ thể các trường hợp trả tiền thuê đất một lần, phù hợp với tính chất, mục đích sử dụng đất, bảo đảm nguồn thu ổn định, tránh thất thoát ngân sách nhà nước”**.

(2) Đề nghị Kiểm toán Nhà nước xem xét đề xuất của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tại Văn bản số 477/UBND-ĐT ngày 17/02/2022 đề nghị **áp dụng “phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất là phương pháp xác định giá đất bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất phổ biến trên thị trường”**, để tính tiền sử dụng đất dự án bất động sản nhà ở thương mại, đô thị có sử dụng đất, **không phân biệt** thửa đất, khu đất có giá trị **dưới 30 (hoặc 20 hoặc 10) tỷ đồng** theo bảng giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 18 Nghị định 44/2014/NĐ-CP.

(3) Đề nghị **Kiểm toán Nhà nước** xem xét **không cần thiết thực hiện kiểm toán** đối với **dự án nhà ở xã hội có sử dụng đất**, nhưng có **nguồn gốc đất** là do doanh nghiệp **tự thỏa thuận** với người sử dụng đất để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng (**không phải là đất do Nhà nước bồi thường, giải phóng mặt bằng rồi giao đất cho doanh nghiệp**) và doanh nghiệp **không sử dụng nguồn vốn hỗ trợ từ ngân sách nhà nước, hoặc nguồn vốn tín dụng “ưu đãi”**.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
Bộ Xây dựng; Bộ Tư pháp;
Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
Bộ Tài chính; Bộ Công an;
- 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