

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 44/2023/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 03 năm 2023

“V/v Đề nghị không ban hành “bảng giá đất hàng năm” mà nên ban hành “bảng giá đất định kỳ 3 năm (hoặc 2 năm) một lần”; Đề nghị cho phép áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần cho cả chu kỳ thuê”

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

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thấy, có một số quy định về “**tài chính về đất đai**” của Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) **chưa thể chế hoá đầy đủ** định hướng của **Nghị quyết số 18-NQ/TW** ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng chỉ đạo “**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, 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, chậm sử dụng đất, bỏ đất hoang (...)** 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”.

Nghị quyết số 18-NQ/TW đã chỉ rõ “**thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất**”, có nghĩa là “**thị trường quyền sử dụng đất**” là một bộ phận không tách rời của thị trường bất động sản, ngay cả trường hợp “*chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp*” hoặc “*chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền trong dự án nhà ở*” đều **không chỉ là “chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đơn thuần**, mà gắn liền với **công năng, giá trị sinh lời, giá trị sử dụng của thửa đất đã được đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội làm tăng giá trị sử dụng**.

Hiệp hội xin được góp ý một số quy định về “*tài chính về đất đai*”, như sau:

1/- Đề nghị không ban hành “**bảng giá đất**” **hàng năm** mà nên ban hành “**bảng giá đất**” **định kỳ 3 năm (hoặc 2 năm) một lần** để phù hợp với thực tiễn trình độ, năng lực của bộ máy hành chính, trang thiết bị công nghệ thông tin, phần mềm quản lý hiện nay:

1.1)- Nhận xét:

a. Trình tự, thủ tục xây dựng “**bảng giá đất định kỳ 5 năm một lần**” hiện đang quy định nhiều công đoạn và công việc rất chi tiết, phức tạp mất rất nhiều thời gian; Nếu quy định xây dựng “**bảng giá đất**” **hàng năm** thì **phải có “cơ sở dữ liệu quốc gia về giá đất”** ứng dụng “*trí tuệ nhân tạo (AI) và Chat GPT*” được cập nhật theo thời gian thực kết nối với “*cơ sở dữ liệu dân cư*” theo Đề án 06 liên thông đồng bộ, thống nhất với “*cơ sở dữ liệu lớn của quốc gia*” và phải sửa đổi đồng bộ các quy định pháp luật, trước hết là Luật Thuế đi đôi với việc người dân tự giác khai đúng giá mua bán, chuyển nhượng nhà đất:

Trình tự, thủ tục xây dựng “**bảng giá đất định kỳ 5 năm một lần**” hiện nay như sau:

**- Điều 12 Nghị định 44/2014/NĐ-CP** quy định **“trình tự, thủ tục xây dựng bảng giá đất định kỳ 5 năm một lần”** như sau:

*“1. Trình tự xây dựng bảng giá đất thực hiện theo quy định sau đây:*

*a) Xác định loại đất, vị trí đất theo xã đồng bằng, trung du, miền núi và theo loại đô thị trên địa bàn đơn vị hành chính cấp tỉnh;*

*b) Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin giá đất thị trường; các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất;*

*c) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành;*

*d) Xây dựng bảng giá đất và Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất; xử lý giá đất trong bảng giá đất tại khu vực giáp ranh theo quy định tại Điều 13 của Nghị định này;*

*đ) Tổ chức lấy ý kiến về dự thảo bảng giá đất;*

*e) Hoàn thiện dự thảo bảng giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;*

*g) Thẩm định dự thảo bảng giá đất;*

*h) Trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất;*

*i) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành bảng giá đất.*

*2. Hồ sơ xây dựng bảng giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gồm có:*

*a) Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất;*

*b) Dự thảo bảng giá đất;*

*c) Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất;*

*đ) Văn bản thẩm định bảng giá đất.*

*3. Hồ sơ xây dựng bảng giá đất trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua gồm: Tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; dự thảo bảng giá đất và Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất.*

*4. Việc thẩm định bảng giá đất do Hội đồng thẩm định bảng giá đất thực hiện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định bảng giá đất bao gồm các thành phần sau:*

*a) Đại diện lãnh đạo 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, Sở Tư pháp và Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện); 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.*

*5. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức xây dựng, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành bảng giá đất tại địa phương định kỳ 05 năm một lần và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ”.*

**- Khoản 2 Điều 10 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT** quy định **“trình tự lập dự án xây dựng bảng giá đất định kỳ 5 năm một lần”** thực hiện như sau:

*“2. Trình tự lập dự án xây dựng bảng giá đất thực hiện như sau:*

*a) Thu thập thông tin, tài liệu chung phục vụ việc xây dựng dự án bao gồm: vị trí địa lý, địa hình, địa mạo; tình hình kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất ảnh hưởng đến giá đất và bảng giá đất hiện hành;*

b) *Xác định số lượng điểm điều tra: điểm điều tra phải tập trung vào khu vực có biến động về giá đất và phải đạt tối thiểu 50% trong tổng số xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là cấp xã) của mỗi huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi là cấp huyện); điểm điều tra phải đại diện cho loại đất điều tra và được phân bố đều trên địa bàn cấp huyện;*

c) *Xác định số lượng thửa đất cần điều tra*

*Số lượng thửa đất cần điều tra đối với từng loại đất tại mỗi điểm điều tra phải đạt tối thiểu 50% trong tổng số thửa đất của loại đất đó 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 điều tra nhưng không ít hơn 03 thửa đất.*

*Đối với trường hợp thửa đất xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất thì số lượng thửa đất cần điều tra, khảo sát thông tin để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập phải đạt tối thiểu 03 thửa đất tại mỗi điểm điều tra”.*

Hiệp hội nhận thấy, với trình độ, năng lực của bộ máy nhà nước cấp tỉnh, cấp huyện hiện nay và yêu cầu và khối lượng công việc **đồ sộ** để xây dựng **“bảng giá đất định kỳ 5 năm một lần”** theo các quy định trên đây đã cho thấy rõ là **hiện nay chưa thể thực hiện xây dựng “bảng giá đất định kỳ hàng năm”**, bởi lẽ Bộ Tài nguyên Môi trường tuy đã lập được **“bản đồ giá đất”** cho hàng triệu thửa đất nhưng **“cơ sở dữ liệu đầu vào”** (bao gồm cả dữ liệu thuế) vẫn **chưa đảm bảo tính chính xác và chưa được cập nhật kịp thời** theo thời gian thực.

Nếu quy định xây dựng **“bảng giá đất hàng năm”** thì **ơ quan nhà nước cấp tỉnh, cấp huyện “suốt năm bận rộn, loay hoay”** cho việc xây dựng **“bảng giá đất hàng năm”** thì sẽ khó làm tròn nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn.

Hiệp hội cho rằng, đến khi xây dựng được **“cơ sở dữ liệu quốc gia về giá đất”** ứng dụng **“trí tuệ nhân tạo (AI)”** được **cập nhật theo thời gian thực (update real time)** kết nối với **“cơ sở dữ liệu dân cư”** theo Đề án 06 về xây dựng **“mã số định danh cá nhân, căn cước công dân gắn chip”** liên thông đồng bộ, thống nhất với **“cơ sở dữ liệu lớn của quốc gia (Big data)”** từ Trung ương, các Bộ, ngành đến địa phương trên **“nền tảng phát triển Chính phủ điện tử, hướng tới Chính phủ số, nền kinh tế số và xã hội số”** và phải sửa đổi đồng bộ các quy định pháp luật, trước hết là Luật Thuế để đảm bảo **“cơ sở dữ liệu đầu vào về giá bất động sản, trong đó có giá đất”** đáng tin cậy đi đôi với việc người dân tự giác khai đúng giá mua bán, chuyển nhượng bất động sản, nhà đất thì lúc đó Nhà nước sẽ xây dựng được **“bản đồ giá đất”** đến từng thửa đất theo **“vùng giá trị”**.

Đến lúc đó, **“trí tuệ nhân tạo (AI), Chat GPT”** sẽ làm thay con người để thực hiện khối lượng **đồ sộ** công việc khảo sát, so sánh, đối chiếu các số liệu **chỉ trong tích-tắc** và Nhà nước có thể **biết rõ ngay “chỉ số giá đất trung bình”** tại một khu vực bất kỳ **“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”**. Như vậy, Nhà nước hoàn toàn có thể kiểm soát được **giá bất động sản, giá đất 24/7** để xây dựng cơ chế chính sách hoặc có **giải pháp xử lý kịp thời, hiệu quả**.

b. Đề nghị bổ sung việc áp dụng **“bảng giá đất”** để **“tính tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất”** hoặc để **“tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần cho cả chu kỳ thuê”** khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho tổ chức, cá nhân thực hiện dự án đầu tư bất động sản, nhà ở thương mại, trong trường hợp **“bảng 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 theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn”** và theo hệ số điều chỉnh giá đất do cấp tỉnh quy định:

Hiệp hội nhận thấy, khoản 2 Điều 153 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về “nguyên tắc định giá đất”, quy định **“2. Giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều này 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 xuất hiện với tần suất nhiều nhất thông qua thống kê tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định”** và khoản 3 Điều 155 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về “về giá đất cụ thể”, quy định **“Đối với khu vực đã có bảng giá đất tới từng thửa đất theo vùng giá trị đất, giá thửa đất chuẩn thì việc định giá đất cụ thể được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm định giá”**.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị **bổ sung** việc **áp dụng “bảng giá đất” để “tính tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất”** hoặc đề **“tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần cho cả chu kỳ thuê”** khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho tổ chức, cá nhân thực hiện dự án đầu tư bất động sản, nhà ở thương mại.

## **1.2)- Kiến nghị:**

Do vậy, với trình độ, năng lực, trang thiết bị, phần mềm quản lý, công nghệ, cơ sở dữ liệu rời rạc chưa đồng bộ, chưa liên thông và tình trạng khai thác giá mua bán nhà đất hiện nay, Hiệp hội đề nghị và sửa đổi, bổ sung Điều 154 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), **không ban hành “bảng giá đất” hàng năm mà nên ban hành “bảng giá đất” định kỳ 3 năm (hoặc 2 năm) một lần để phù hợp với thực tiễn trình độ, năng lực của bộ máy hành chính, trang thiết bị công nghệ thông tin, phần mềm quản lý hiện nay và các trường hợp áp dụng “bảng giá đất”,** như sau:

### **“Điều 154. Bảng giá đất**

1. Bảng giá đất được xây dựng định kỳ ~~hàng năm 3 năm (hoặc 2 năm) một lần~~ được công bố công khai và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm **đầu kỳ**.

Căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng bảng giá đất, được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để xây dựng bảng giá đất; trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất; căn cứ kết quả của Hội đồng thẩm định bảng giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua bảng giá đất trước khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành.

2. Bảng giá đất được xây dựng theo vị trí. Đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thì xây dựng bảng giá đất ~~đến từng thửa 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** theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn.

3. Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau:

- a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;
- b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm;
- c) Tính thuế sử dụng đất, ~~thuế đối với các dự án chậm tiến độ hoặc không đưa đất vào sử dụng;~~
- d) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;
- đ) Tính tiền sử dụng đất tăng thêm đối với những trường hợp chậm đưa đất vào sử dụng, không đưa đất vào sử dụng;
- e) Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;

g) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

h) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;

i) Tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

k) Tính giá khởi điểm đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất.

l) Làm căn cứ để tính giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, xây dựng công trình trên không.

m) Tính tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 77 và Điều 78 Luật Đất đai.

n) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần cho cả chu kỳ thuê khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho tổ chức, cá nhân thực hiện dự án đầu tư bất động sản, nhà ở thương mại, trong trường hợp bảng 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 theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn và theo hệ số điều chỉnh giá đất do cấp tỉnh quy định.

4. Đối với các trường hợp tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì giá đất để tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm ổn định trong 05 năm.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

(Ghi chú: Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định tại “Điều 77. Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh”; “Điều 78. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng”)

2/- Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 155 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định **“áp dụng bảng giá đất để định giá đất cụ thể đối với khu vực đã có bảng 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 theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn và theo hệ số điều chỉnh giá đất do cấp tỉnh quy định”**:

### 2.1)- Nhận xét:

Hiệp hội hoan nghênh nội dung khoản 3 Điều 155 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định “3. Đối với khu vực đã có bảng giá đất tới từng thửa đất theo vùng giá trị đất, giá thửa đất chuẩn thì **việc định giá đất cụ thể được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm định giá**”, nhưng quy định “**khu vực đã có bảng giá đất tới từng thửa đất**” chưa chính xác và **không cần thiết thực hiện “bảng giá đất tới từng thửa đất”**.

Hiệp hội nhận thấy, khoản 3 Điều 155 là quy định **có tính “đột phá” và thống nhất** với đề xuất của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tại Văn bản số 477/UBND-ĐT ngày 17/02/2022 kiến nghị Chính phủ **cho phép về áp dụng “phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất”** để **“tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với tất cả các khu đất, thửa đất (không phân biệt giá trị tính theo Bảng giá đất trên 30 tỷ đồng hay dưới 30 tỷ đồng), thay vì phải thực hiện thuê đơn vị tư vấn để xác định giá đất cụ thể theo các phương pháp thẩm định giá”**.

## 2.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 155** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) như sau:

*“3. Đối với khu vực đã có bảng giá đất ~~tại từng thửa 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 theo vùng giá trị đất, giá thửa đất chuẩn và theo hệ số điều chỉnh giá đất do cấp tỉnh quy định thì việc định giá đất cụ thể được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm định giá”.*

3/- Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung Điều 153 Dự thảo Luật Đất đai quy định *“Giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường 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 và phù hợp với tình hình thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất tại địa phương. Các phương pháp định giá đất gồm phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp chiết trừ, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư, phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất, phương pháp định giá đất hàng loạt. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất để điều chỉnh bảng giá đất hàng năm hoặc khi thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất có biến động hoặc trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần cho cả chu kỳ thuê. Chính phủ quy định chi tiết nội dung và trường hợp áp dụng phương pháp định giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất; quy trình xây dựng bảng giá đất, định giá đất cụ thể; xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất; kiểm tra, giám sát việc tổ chức thực hiện”*:

### 3.1)- Nhận xét:

Nghiên cứu nội dung Điều 153 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) về “nguyên tắc, phương pháp định giá đất”, Hiệp hội xin được có ý kiến như sau:

a. Đề nghị xem xét **bổ** cụm từ **“và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất”** tại điểm b khoản 1 Điều 153 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) do quy định này có tính “**định tính**”, nên có thể gây “**rủi ro pháp lý**” cho cán bộ công chức nhà nước trong thực thi công vụ và người liên quan:

Hiệp hội nhận thấy, Luật Giá 2014 tại điểm c khoản 3 Điều 19 đã quy định Nhà nước **định giá đất**; tại Điều 20 về “**nguyên tắc định giá của Nhà nước**” quy định việc định giá phải “**phù hợp với mặt bằng giá thị trường và chủ trương, chính sách phát triển kinh tế - xã hội của Nhà nước trong thời kỳ**” và phải “**kịp thời điều chỉnh giá khi các yếu tố hình thành giá thay đổi**”; tại khoản 1 Điều 21 quy định “**căn cứ định giá**” trong đó có căn cứ vào “**quan hệ cung cầu của hàng hóa và sức mua của đồng tiền; khả năng thanh toán của người tiêu dùng; giá thị trường trong nước, thế giới và khả năng cạnh tranh của hàng hóa tại thời điểm định giá**” và tại điểm b khoản 1 Điều 26 quy định kiểm tra yếu tố hình thành giá “**khi giá có biến động bất thường**” hoặc theo yêu cầu của người có thẩm quyền.

Hiệp hội nhận thấy, do Luật Giá 2014 đã quy định “**căn cứ định giá**” và việc định giá phải “**kịp thời điều chỉnh giá khi các yếu tố hình thành giá thay đổi**” và đã được quy định tại các điểm a, c, d và đ **khoản 1 Điều 153** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), đồng thời cụm từ “**và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất**” cũng không tương thích với quy định “**theo thời hạn sử dụng đất**” tại cùng điểm b, nên **không cần thiết** quy định “**và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất**” tại điểm b khoản 1 Điều 153 Dự thảo Luật Đất đai.

b. Đề nghị xem xét **bỏ** cụm từ **“xuất hiện với tần suất nhiều nhất, 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”** tại khoản 2 Điều 153 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) do quy định này có tính **“định tính”** hầu như **không thể xác định được tại thời điểm thẩm định giá**, nên có thể gây **“rủi ro pháp lý”** cho cán bộ, công chức nhà nước trong thực thi công vụ và người liên quan, nên đề nghị **thay thế** bằng cụm từ **“và phù hợp với tình hình thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất tại địa phương do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định”**:

(1) Quy định **“giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường”** là giá đất **“xuất hiện với tần suất nhiều nhất”** là bao nhiêu lần (?) có tính **“định tính”** mà không được **“định lượng”**. Hơn nữa, khi áp dụng thuật toán **“xác suất thống kê”** để định giá đất **“được xác định bằng bình quân của các mức giá giao dịch thực tế thông qua thống kê tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định”** thì không còn cần thiết phải xác định yếu tố giá đất **“xuất hiện với tần suất nhiều nhất”** vì **“giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường”** là giá đất **“bằng bình quân của các mức giá giao dịch thực tế”**.

Quy định trên đây chưa bao gồm trường hợp địa phương **không có giao dịch bất động sản**, quyền sử dụng đất trước đó thì **rất cần thiết** phải quy định việc **định giá đất** được thực hiện theo **“các phương pháp định giá đất”** của pháp luật về đất đai.

(2) Quy định **“giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường”** là giá đất **“không chịu tác động của các yếu tố gây tăng hoặc giảm giá đột biến”** cũng có tính **“định tính”** và hầu như **không thể xác định được kịp thời các yếu tố này (như thông đồng để tăng hoặc giảm giá hoặc hành vi đầu cơ đất đai...)** tại thời điểm thẩm định giá.

(3) Quy định **“giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường”** là giá đất **“không chịu tác động của giao dịch có quan hệ huyết thống”** thì vẫn **chưa đủ** vì **chưa** bao gồm các đối tượng theo **“quan hệ pháp luật”** (như nhận con nuôi; người được bảo trợ, nuôi dưỡng); hoặc quy định giá đất **“không chịu tác động của giao dịch có những ưu đãi khác”** thì vẫn **chưa đủ** vì **chưa** bao gồm **“quan hệ nội gián”** có tính **thông đồng**, nên quy định này cũng có tính **“định tính”** và hầu như **không thể xác định được kịp thời yếu tố “giao dịch có những ưu đãi khác”** tại thời điểm thẩm định giá.

Các quy định này còn **làm phát sinh thủ tục hành chính (để xác định có hay không có quan hệ hôn nhân, quan hệ huyết thống hoặc có những ưu đãi khác)** và còn **làm tăng chi phí tuân thủ pháp luật** của cả cơ quan nhà nước và người dân.

c. Đề nghị xem xét **“luật hóa”** các **“phương pháp định giá đất”** và **“hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định để điều chỉnh bảng giá đất hàng năm hoặc khi thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất có biến động hoặc trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần cho cả chu kỳ thuê”** vào Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi):

(1) Luật Đất đai 2003, Luật Đất đai 2013 và khoản 3 Điều 153 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đều quy định: **“Chính phủ quy định phương pháp định giá đất”** mà **không quy định trong Luật Đất đai** và trong 20 năm qua, Chính phủ đã quy định **05 “phương pháp định giá đất”**, như sau:

1. Phương pháp so sánh trực tiếp;
2. Phương pháp chiết trừ;
3. Phương pháp thu nhập;
4. Phương pháp thặng dư;
5. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

Trong đó:

- Áp dụng phổ biến “*phương pháp thặng dư*” để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở thương mại.

- Áp dụng “*phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất*” để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các “*thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương...*”.

Nhưng theo tính toán của các chuyên gia, nếu một dự án nhà ở thương mại do 02 đơn vị tư vấn định giá đất “*cùng áp dụng 01 phương pháp định giá đất*” (ví dụ “*phương pháp thặng dư*”) thì cho ra 02 kết quả tính “*tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*” khác nhau với mức chênh lệch khoảng 17%; nếu chỉ 01 đơn vị tư vấn định giá đất nhưng “*áp dụng 02 phương pháp định giá đất*” thì cũng cho ra 02 kết quả tính “*tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*” khác nhau với mức chênh lệch khoảng 17% nên độ tin cậy vẫn không cao và phụ thuộc hoàn toàn vào việc lấy cơ sở dữ liệu đầu vào về giá đất của đơn vị tư vấn thẩm định giá đất.

(2) Khoản 2 Điều 153 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định “*Giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường 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 xuất hiện với tần suất nhiều nhất thông qua thống kê tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định*”, nếu loại bỏ cụm từ “*xuất hiện với tần suất nhiều nhất*” thì có thể coi đây là “*phương pháp định giá đất (mới)*” là “*phương pháp định giá đất hàng loạt*” áp dụng thuật toán “*xác suất thống kê*” và ứng dụng “*trí tuệ nhân tạo (AI)*” được cập nhật theo thời gian thực (*update real time*) nhưng phải hội đủ các điều kiện sau đây:

Một là, phải xây dựng được “*cơ sở dữ liệu quốc gia về giá đất*” kết nối với “*cơ sở dữ liệu dân cư*” theo Đề án 06 về xây dựng “*mã số định danh cá nhân, căn cước công dân gắn chip*” liên thông đồng bộ, thống nhất với “*cơ sở dữ liệu lớn của quốc gia (Big data)*” từ Trung ương, các Bộ, ngành đến địa phương trên “*nền tảng phát triển Chính phủ điện tử, hướng tới Chính phủ số, nền kinh tế số và xã hội số*” theo quy định tại Điều 159 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Hai là, phải sửa đổi đồng bộ các quy định pháp luật, trước hết là Luật Thuế để đảm bảo “*cơ sở dữ liệu đầu vào về giá bất động sản, trong đó có giá đất*” đáng tin cậy và được cập nhật theo thời gian thực (*update real time*). Bởi lẽ hiện nay, giá giao dịch nhà đất hầu như bị kê khai thấp, thường chỉ bằng 20-50% giá trị giao dịch thật (thường chỉ bằng hoặc cao hơn một chút so với bảng giá sàn để tính thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng nhà đất của các địa phương) có nguyên nhân do Luật Thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng nhà đất quy định thu 2% giá trị Hợp đồng chuyển nhượng bất kể chuyển nhượng có lãi hoặc hòa vốn hoặc bị lỗ đều phải chịu thuế 2%, dẫn đến tình trạng thất thu ngân sách nhà nước và nhất là không thể xây dựng được cơ sở dữ liệu đầu vào về giá chuyển nhượng bất động sản, quyền sử dụng đất đáng tin cậy vì giá kê khai không thật.

Ở các nước tiên tiến thì cơ sở dữ liệu về giá nhà đất của cơ quan thuế thông qua việc quản lý giá chuyển nhượng nhà đất rất đầy đủ, kịp thời, chính xác và đáng tin cậy được cập nhật theo thời gian thực, nên đã xây dựng được giá đất đến từng thửa đất theo “*vùng giá trị*”, “*thửa đất chuẩn*” là nhờ có sự hợp tác và tự giác của người dân kê khai đúng giá giao dịch nhà đất và pháp luật xử lý rất nghiêm các trường hợp trốn thuế, khai gian thuế.

(3) Trong điều kiện bỏ “*khung giá đất*” và giao thẩm quyền, trách nhiệm cho cấp tỉnh ban hành “*bảng giá đất*” phù hợp với giá thị trường, Hiệp hội rất nhất trí với Văn bản số 477/UBND-ĐT ngày 17/02/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị Thủ tướng Chính phủ cho phép về áp dụng “*phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất*” theo nguyên tắc Hội đồng nhân dân thành phố thông qua “*hệ số điều chỉnh giá đất*” phù hợp với



tình hình thực tiễn trên địa bàn thành phố, “trên cơ sở đó Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành hệ số điều chỉnh giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với tất cả các khu đất, thửa đất (không phân biệt giá trị tính theo Bảng giá đất trên 30 tỷ đồng hay dưới 30 tỷ đồng), thay vì phải thực hiện thuê đơn vị tư vấn để xác định giá đất cụ thể theo các phương pháp thẩm định giá”.

(4) Hiệp hội đề nghị Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) xác định rõ việc “**định giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện**”, bởi lẽ người sử dụng đất cũng có **quyền định giá đất thuộc quyền sử dụng của mình** và bổ sung nội dung này vào tiêu đề của Điều 154 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

(5) Hiệp hội nhận thấy đã 20 năm qua, nhưng Luật Đất đai 2003 và Luật Đất đai 2013 đều chưa “**luật hóa**” các “**phương pháp định giá đất**”, nhất là “**phương pháp định giá đất hàng loạt**” nhưng trên thực tế đã sử dụng “**phương pháp định giá đất hàng loạt**” để xây dựng “**bảng giá đất**” và cũng chưa “**luật hóa**” quy định về “**hệ số điều chỉnh giá đất**” để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với tất cả các thửa đất, khu đất, bởi lẽ “**hệ số điều chỉnh giá đất**” cũng đã được sử dụng “**ổn định**”. Các quy định này đã thể hiện tính **ổn định** và **hiệu quả** trong nhiều năm qua nên Hiệp hội đề nghị “**luật hóa**” vào Dự thảo Luật Đất đai.

### 3.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung tiêu đề Điều 153 và nội dung Điều 153 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), như sau:

**“Điều 153. Nguyên tắc, phương pháp định giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện**

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

- a) Theo mục đích sử dụng đất định giá;
- b) Theo thời hạn sử dụng đất ~~và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất;~~
- c) Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường quyền sử dụng đất trong điều kiện bình thường;
- d) Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất theo quy định của pháp luật;
- đ) Bảo đảm tính độc lập về chuyên môn nghiệp vụ, trung thực, khách quan của kết quả định giá đất giữa cơ quan định giá, cơ quan thẩm định và cơ quan quyết định.

2. Giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều này 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 ~~xuất hiện với tần suất nhiều nhất~~ thông qua thống kê tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định, ~~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 và phù hợp với thực tiễn thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất tại địa phương do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.~~

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất để điều chỉnh bảng giá đất hàng năm hoặc khi thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất có biến động hoặc trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần cho cả chu kỳ thuê.

3. Các phương pháp định giá đất gồm phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp chiết trừ, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư, phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất, phương pháp định giá đất hàng loạt.

**3- 4. Chính phủ quy định chi tiết nội dung và trường hợp áp dụng phương pháp định giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất; quy trình xây dựng bảng giá đất, định giá đất cụ thể; xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất; kiểm tra, giám sát việc tổ chức thực hiện”.**

*(Ghi chú: Có thể xem xét phương án quy định “áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất” tại khoản 2 hoặc khoản 4 Điều 153 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi))*

**4/- Đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm e khoản 1 Điều 147 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định “các khoản thuế thu từ hoạt động quản lý, sử dụng, giao dịch về đất đai theo quy định của pháp luật về thuế” để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất của các quy định pháp luật:**

#### **4.1) Nhận xét:**

**(1)** Hiệp hội nhận thấy, điểm e khoản 1 Điều 147 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) chỉ quy định duy nhất 01 khoản thu tài chính từ đất là “e) **Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất**” nên chưa thể chế hoá đầy đủ một số nội dung của Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII, nhất là Nghị quyết số 18-NQ/TW về “**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, chậm sử dụng đất, bỏ đất hoang**”.

Điểm e khoản 1 Điều 147 chỉ quy định một khoản “**thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất**” là chưa đầy đủ, chưa bao quát các loại thuế hiện hành hoặc dự kiến sẽ ban hành các sắc thuế liên quan đến hoạt động quản lý, sử dụng, giao dịch về đất đai, như sau:

**1. Thuế sử dụng đất nông nghiệp (được Quốc hội cho miễn thu đến năm 2025).**

**2. Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (với thuế suất rất thấp 0,03%; 0,07%; 0,15% tùy trường hợp).**

**3.** Dự kiến Bộ Tài chính, Chính phủ sẽ trình Quốc hội xem xét sửa đổi các Luật Thuế hiện hành và xem xét ban hành thuế tài sản (thuế bất động sản) liên quan đến hoạt động quản lý, sử dụng, giao dịch về đất đai vào khoảng năm 2025, trong đó có thuế sử dụng đất; thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thuế đối với trường hợp sở hữu nhiều tài sản nhà đất hoặc chậm hoặc không đưa vào đầu tư kinh doanh; thuế chống đầu cơ... để điều tiết “thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất” và để tạo nguồn thu bền vững cho ngân sách nhà nước.

Bên cạnh đó, pháp luật về đất đai còn quy định một số khoản thu tài chính từ đất mà không phải là thuế, không được quy định trong Luật Thuế, như sau:

**1. Tiền bảo vệ đất lúa** khi chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang đất phi nông nghiệp (theo Nghị định 35/2015-NĐ-CP quy định mức thu tối thiểu bằng 50% giá đất trong bảng giá đất).

**2. Tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất**, mà về bản chất là “bán tài sản thuộc sở hữu nhà nước là quyền sử dụng đất”.

**3. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** được xác định trong dự án có sử dụng đất của nhà đầu tư trúng đấu thầu gần tương tự như đấu giá quyền sử dụng đất, việc “đấu thầu dự án có sử dụng đất” về bản chất cũng là “bán tài sản thuộc sở hữu nhà nước là quyền sử dụng đất” trong dự án đấu thầu.

**4. Tiền thuê đất nộp thêm** trong thời gian được gia hạn sử dụng đất thuộc trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai 2013.

**5. Các khoản thu từ đất** thông qua các hình thức **đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP)**, hoặc **nhượng quyền khai thác tài nguyên, tài sản công** trong đó có **đất đai**.

(2) Bên cạnh đó, Hiệp hội nhận thấy điểm đ khoản 1 Điều 147 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định **“tiền thuê tăng thêm đối với các dự án không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng”** mà chưa rõ đây là **“tiền thuê tăng thêm”** hay đây là **“tiền xử phạt vi phạm hành chính”** đối với người sử dụng đất (!) theo Nghị định số 91/2019/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính về đất đai.

#### **4.2)- Kiến nghị:**

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **điểm đ khoản 1** Điều 147 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), như sau:

“đ) ~~Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thuê~~ **tiền thuê tăng thêm** đối với các dự án không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng”.

(2) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **điểm e khoản 1** Điều 147 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), như sau:

“e) ~~Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất~~ **Các khoản thuế thu từ hoạt động quản lý, sử dụng, giao dịch về đất đai theo quy định của pháp luật về thuế”.**

**5/- Đề nghị hợp nhất Điều 149 vào Điều 147 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) để đảm bảo thống nhất “phạm vi điều chỉnh” của “các khoản thu tài chính từ đất đai”:**

#### **5.1)- Nhận xét:**

Hiệp hội nhận thấy, **“các khoản thu từ dịch vụ công về đất đai”** cũng là một trong **“các khoản thu tài chính từ đất đai”** không nên quy định tách rời tại Điều 149 mà cần quy định thống nhất tại **Điều 147** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*).

#### **5.2)- Kiến nghị:**

Hiệp hội đề nghị **hợp nhất Điều 149 vào Điều 147** chuyển thành **điểm h khoản 1 Điều 147** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), như sau:

“h) **Các khoản thu từ dịch vụ công về đất đai bao gồm các dịch vụ cung cấp thông tin, dữ liệu về đất đai; đo đạc địa chính; đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tư vấn định giá đất; các dịch vụ khác theo quy định của pháp luật”.**

(Ghi chú: **Điểm h** tại khoản 1 Điều 147 của “Dự thảo” đúng ra phải là **điểm g**)

Hiệp hội sẽ tiếp tục góp ý một số nội dung của 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 Kế hoạch Đầu tư;  
Bộ Quốc phòng; Bộ Công an;  
Bộ Tài chính; Bộ Nông nghiệp PTNT;  
Ngân hàng Nhà nước;
- Ban Chấp hành Hiệp hội; 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