

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Số: 07/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 01 năm 2019

"V/v Kiến nghị hoàn thiện cơ chế, chính sách giải quyết một số vấn đề kinh tế trong chính sách và pháp luật đất đai"

- Kính gửi:**
- Thủ tướng Chính phủ
 - Ban Kinh tế Trung ương
 - Bộ Tài nguyên Môi trường; Bộ Xây dựng
 - Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Tư pháp; Bộ Tài chính
 - Bộ Giao thông Vận tải; Ngân hàng Nhà nước
 - Trường Đại học Kinh tế Quốc dân
 - Thường trực Thành ủy thành phố Hồ Chí Minh
 - Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố

Đất đai là nguồn tài nguyên quý giá của quốc gia. Luật đất đai ngày càng được hoàn thiện, đã tác động tích cực đến công cuộc phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Nhưng nguồn lực đất đai hiện nay chưa phát huy hiệu quả cao nhất mà nguyên nhân là hệ thống pháp luật đất đai chưa thật sự hoàn thiện và khâu yếu nhất vẫn là công tác thực thi pháp luật đất đai. Cho đến nay, nước ta không có Bộ Đất đai mà chỉ có Bộ Tài nguyên và Môi trường và cũng chưa có Bộ Luật Đất đai mà mới chỉ có Luật Đất đai. Qua nghiên cứu, Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đề xuất sớm sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Luật Đất đai để phát huy nguồn lực đất đai trong công cuộc phát triển kinh tế - xã hội của đất nước; Đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, trước hết là trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư; Hỗ trợ thị trường bất động sản phát triển bền vững; Tạo nguồn thu ổn định cho ngân sách nhà nước. Hiệp hội kiến nghị hoàn thiện cơ chế, chính sách giải quyết một số vấn đề kinh tế trong chính sách và pháp luật đất đai, như sau:

I. Một số vấn đề kinh tế trong chính sách và luật pháp đất đai của nước ta:

1/- Nguồn thu ngân sách Nhà nước trực tiếp từ đất đai:

Ngân sách Nhà nước thu trực tiếp 07 khoản thu tài chính từ đất đai theo quy định tại Khoản 1 Điều 107 Luật Đất đai 2013, trong đó có tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất.

Bên cạnh đó, Nhà nước còn tiếp tục thu ngân sách được nhiều hơn, bền vững hơn sau quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp thành đất phi nông nghiệp, đất ở, để phát triển các khu đô thị, dân cư, các khu công nghiệp, thương mại, dịch vụ, du lịch, Ví dụ: *Quận 7 được thành lập năm 1997, thu ngân sách lúc đó mới chỉ đạt 65,5 tỷ đồng, năm 2017 thu ngân sách lên tới hơn 4.000 tỷ đồng, tăng 61 lần so với năm 1997. Trong đó, có vai trò đóng góp tích cực của ngành bất động sản. Chỉ riêng năm 2012, Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng là chủ đầu tư Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng, quận 7, đã nộp ngân sách 2.100 tỷ đồng, chiếm 20% khoản thu từ đất của thành phố cả năm 2012. Do vậy, việc Tổng Cục Thống kê nhận định thị trường bất động sản chỉ đóng*

góp 0,21% GDP là chưa đúng thực tế, vì một phần hoạt động xây dựng là nhằm phục vụ cho các dự án bất động sản.

Nguồn thu từ đất chiếm khoảng trên dưới 8% ngân sách địa phương, là nguồn thu rất quan trọng của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương. Theo số liệu của Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh, nguồn thu từ đất chiếm 11,75% tổng thu ngân sách thành phố năm 2017. Nguồn thu này có xu thế tăng dần qua các năm cùng với tiến trình gia tăng tốc độ đô thị hóa, như sau: Năm 2014, thu 8.298 tỷ đồng (*chưa bao gồm số thu từ thuế thu nhập do chuyển nhượng bất động sản và lệ phí trước bạ*); Năm 2015, thu 21.720 tỷ đồng; Năm 2016, thu 24.632 tỷ đồng; Năm 2017, thu 27.170 tỷ đồng. Tuy nhiên, trong giai đoạn thị trường bất động sản bị khủng hoảng đóng băng thì nguồn thu ngân sách từ đất đai bị sụt giảm nghiêm trọng, diễn hình là năm 2013, số thu tiền sử dụng đất chỉ đạt khoảng 5.600 tỷ đồng chỉ bằng phân nửa số thu năm 2012 (10.000 tỷ đồng). Riêng năm 2018, do sự sụt giảm quy mô thị trường bất động sản thành phố đến 34,2% nên nguồn thu từ đất chỉ đạt 22.600 tỷ đồng, chỉ còn chiếm 9,32% tổng thu ngân sách, trong đó số thu tiền sử dụng đất đã giảm đến 22,5% so với năm 2017.

2/- Tiềm năng kinh tế to lớn của đất đai:

2.1)- Đất đai có tính hữu hạn về mặt tự nhiên. Do vậy, cần được quản lý, khai thác, sử dụng hiệu quả và bền vững. Tài nguyên đất đai bao gồm không gian trên mặt đất, trên mặt nước, trên mặt biển; không gian tầng cao; không gian ngầm đô thị; nguồn thông tin từ hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai.

2.2)- Chiến lược gia tăng giá trị đất đai, chuyển đất có giá trị thấp thành đất có giá trị cao, thông qua các hoạt động:

(1) Quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đô thị, dân cư, công nghiệp, thương mại, dịch vụ, du lịch làm tăng giá trị của đất đai.

(2) Chuyển mục đích sử dụng đất để khai thác, sử dụng đất tối ưu làm gia tăng giá trị sử dụng của đất đai, như tại thành phố Hồ Chí Minh, có 118.052 ha đất nông nghiệp nhưng chỉ tạo được giá trị 6.494 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 0,89% GRDP, giá trị chỉ đạt 55 triệu đồng/ha/năm. Trong khi đó, đất công nghiệp - dịch vụ chỉ có 14.264 ha nhưng đã tạo ra giá trị đến 726.978 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 99,11% GRDP, giá trị đạt đến 50,9 tỷ đồng/ha/năm. Do vậy, thành phố đã quyết định kế hoạch chuyển đổi 26.000 ha đất nông nghiệp thành đất phi nông nghiệp, công nghiệp, dịch vụ, thương mại, đô thị, và dự kiến sẽ tạo thêm nguồn thu ngân sách khoảng 1,5 triệu tỷ đồng phục vụ đầu tư phát triển.

(3) Phát triển hệ thống hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội, trước hết là hạ tầng giao thông, metro làm gia tăng giá trị sử dụng của đất đai.

(4) Hoạt động đầu tư phát triển dự án, trong đó quy mô dự án và suất đầu tư có ý nghĩa quyết định. Dự án quy mô lớn với suất đầu tư cao, có nhiều dịch vụ và tiện ích làm gia tăng giá trị kinh tế của đất đai. Do vậy, trong công tác phát triển đô thị mới, cần khuyến khích phát triển các dự án khu đô thị mới từ 50 ha trở lên, các dự án khu dân cư mới có diện tích lớn; Trong công tác chỉnh trang các khu vực đô thị cũ cần khuyến khích các dự án chỉnh trang cả ô phố, khu phố, hạn chế việc "khoét lõm" hoặc xây dựng các chung cư mini trong nội thành; Đồng thời, phải hạn chế và kiểm soát xu thế phát triển đô thị lan tỏa kiểu vết dầu loang, thấp tầng gây lãng phí quỹ đất đô thị.

(5) Nhanh chóng đưa đất vào sử dụng đúng mục đích quy hoạch (*Ghi chú: Đất vàng mà không đầu tư hoặc không đưa vào sử dụng thì cũng không giá trị*).

3/- Một số nguồn thu từ đất đai chưa được khai thác, như:

(1) Hiện nay, Nhà nước chưa có chính sách, cơ chế để quy hoạch, khai thác hiệu quả không gian ngầm đô thị và nguồn thông tin cơ sở dữ liệu đất đai.

(2) Thuế tài sản bất động sản.

(3) Thuế chống đầu cơ bất động sản, chậm đưa đất vào sử dụng.

(4) Thuế thu trên giá trị gia tăng của đất đai do Nhà nước đã đầu tư hệ thống hạ tầng giao thông, hạ tầng đô thị, hoặc thu thông qua thuế tài sản bất động sản hàng năm.

(5) Tuy nhiên, lại đang có tình trạng khai thác quá mức phương thức "trực thu", thu tiền sử dụng đất một lần quá lớn, đang là gánh nặng cho doanh nghiệp và người mua nhà, đồng thời, về lâu dài sẽ cạn kiệt nguồn thu này. Phương thức thu tiền sử dụng đất hiện nay đang là "án số", không minh bạch và tạo ra cơ chế "xin-cho", gây những nhiễu, tiêu cực mà doanh nghiệp và người dân phải gánh chịu.

4/- Mười (10) hạn chế chủ yếu của hệ thống pháp luật đất đai làm giảm hiệu quả "kinh tế đất - tài chính đất đai", như sau:

(1) Quy định "Chính phủ ban hành khung giá đất định kỳ 05 năm một lần" tại Điều 113 Luật Đất đai và căn cứ "Khung giá đất" thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành "Bảng giá đất" quy định tại Khoản 1 Điều 114 đã mâu thuẫn với nguyên tắc "Giá đất phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường" đã được quy định tại Khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai, không phù hợp với thực tế tình hình của địa phương và không khả thi trên thực tế, vì các "Bảng giá đất" của các địa phương, phổ biến chỉ có giá trị bằng khoảng 30-50% giá thị trường. Quy định này đã làm hạn chế tính năng động, chủ động, tính chịu trách nhiệm và tính giải trình của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

(2) Công tác xác định "Giá đất cụ thể" quy định tại Khoản 3 Điều 114 còn nhiều bất cập chưa thể đảm bảo nguyên tắc "Giá đất phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường". Bốn phương pháp định giá đất (So sánh trực tiếp; Chiết trừ; Thu nhập; Thặng dư) để xác định "giá đất cụ thể" theo Nghị định 44/2014/NĐ-CP đã cho kết quả chênh lệch khác biệt, nhất là giữa phương pháp thu nhập và phương pháp thặng dư, chưa đảm bảo độ tin cậy, mà nguyên nhân là do thiếu thông tin giá đất, chưa có đầy đủ cơ sở dữ liệu đất đai, và chưa phát huy vai trò của đơn vị thẩm định giá đất, thẩm định viên giá đất. Chưa xây dựng được cơ sở dữ liệu về chỉ số giá đất, chỉ số giá bất động sản. Giá chào bán bất động sản, quyền sử dụng đất trên thị trường cũng chưa được coi là một căn cứ để xem xét, thẩm định giá đất. Ví dụ: Xác định giá đất cụ thể làm giá khởi điểm đấu giá mặt bằng 23 Lê Duẩn, quận 1, chỉ là 550 tỷ đồng, nhưng giá trúng đấu giá (giá thị trường) là 1.460 tỷ đồng, gấp 2,6 lần giá khởi điểm. Nếu không đấu giá mà thực hiện bán chỉ định mặt bằng này cho nhà đầu tư thì ngân sách nhà nước có thể đã bị mất đến 910 tỷ đồng.

(3) Tiền sử dụng đất là một khoản thu ngân sách nhà nước được quy định tại Luật Đất đai, mà lẽ ra phải được quy định trong Luật Thuế theo nguyên tắc các khoản thu ngân sách nhà nước đều là các khoản thuế và phí được quy định trong Luật Thuế. Tiền sử dụng đất hiện đang là "án số" không đảm bảo tính minh bạch và có thể dự đoán trước khi quyết định đầu tư; Tiền sử dụng đất là gánh nặng của cả chủ đầu tư và người tiêu dùng và đang tạo ra cơ chế "xin - cho" dẫn đến ngân sách nhà nước bị thất thu do tình trạng thỏa thuận "cua đôi, cua ba".

(4) Luật Đất đai 2003 có 02 chế định: "Đấu giá đất" và "Đấu thầu dự án có sử dụng đất". Luật Đất đai 2013 đã bỏ chế định "Đấu thầu dự án có sử dụng đất", chỉ còn lại chế định "Đấu giá đất". Sau đó, chế định "Đấu thầu dự án có sử dụng đất" được bổ sung

trong Luật Nhà ở 2014, Luật Đấu thầu 2014, nhưng rất cần thiết được bổ sung trở lại vào Luật Đất đai để đảm bảo yêu cầu của "luật nội dung, luật gốc".

(5) Luật Đất đai chưa có quy định cơ chế "*Tái điều chỉnh đất đai, tái phân lô*" để phục vụ công tác chỉnh trang, tái thiết đô thị cũ, để đảm bảo lợi ích của người dân tại chỗ, của nhà đầu tư và của xã hội. Ví dụ: Năm 1993, Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện thành công cơ chế này tại dự án chỉnh trang Khu dân cư Xóm Cải, phường 8, quận 5, quy mô 3,6 ha, với sự tham gia của cộng đồng dân cư và tái định cư tại chỗ 100%. Luật Đất đai cũng chưa có cơ chế để thực hiện quy định về việc doanh nghiệp được nhận góp vốn quyền sử dụng đất của người sử dụng đất để cùng thực hiện dự án theo Điều 167 Luật Đất đai 2013, nhất là cơ chế đảm bảo quyền lợi cho cổ đông thiểu số, cổ đông nhỏ (yếu thế) trong công ty cổ phần là những người góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

(6) Mục 2 Chương VI, từ Điều 74 đến Điều 87 Luật Đất đai đã quy định cơ chế "*Bồi thường về đất, hỗ trợ và tái định cư*" nhưng trong quá trình thực thi đã bị ách tắc. Đây là một điểm nghẽn dẫn đến thiếu quỹ đất phục vụ đầu tư phát triển và thiếu quỹ đất cho thị trường bất động sản. Để xử lý các dự án đã bồi thường dở dang, Khoản 60 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ đã đưa ra cơ chế để giải quyết "*điểm nghẽn*" của các dự án đã bồi thường dở dang trước ngày 15/07/2014 (ngày Luật Đất đai 2013 có hiệu lực), nhưng trên thực tế vẫn chưa triển khai thực hiện được.

(7) Khoản 1 Điều 68 Luật Đất đai 2013 đã đặt ra chế định "*Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; quản lý đất đã thu hồi*" thuộc loại hình "*Tổ chức dịch vụ công về đất đai*"; Khoản 2 Điều 5 Nghị định 43/2014/NĐ-CP đã quy định "*Tổ chức phát triển quỹ đất*" là đơn vị sự nghiệp công, có chức năng tạo lập, phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất; tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và thực hiện các dịch vụ khác", nhưng cho đến nay vẫn chưa phát huy được vai trò và hiệu quả như kỳ vọng. "*Tổ chức phát triển quỹ đất*" vẫn chưa phải là đơn vị chủ lực để thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng theo quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, tạo lập quỹ đất phục vụ đầu tư phát triển. Sau đó, "*Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản*" thực hiện đấu giá rộng rãi quỹ đất này để lựa chọn nhà đầu tư, để đảm bảo nguyên tắc "*giá đất phù hợp với giá thị trường*". Như vậy, giá bồi thường giải phóng mặt bằng và đảm bảo quyền lợi tái định cư cho tất cả mọi người sử dụng đất trong cùng khu vực đều ngang bằng, tránh được tình trạng khiếu kiện đông người hiện nay, vì chênh lệch địa tô về giá trị đất đai đã thuộc về ngân sách Nhà nước phục vụ lợi ích cộng đồng xã hội.

(8) Chuyển nhượng dự án nhà ở đang là một điểm nghẽn của thị trường bất động sản do tại Khoản (1.b) Điều 194 Luật Đất đai quy định bên chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án nhà ở "*khi đã có Giấy chứng nhận*"; và tại Khoản (1.c) Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định "*Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có)*". Quy định này chưa hợp lý vì chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án nhà ở phải được coi là hoạt động kinh doanh bình thường của doanh nghiệp, Nhà nước vừa thu được thuế, vừa vẫn quản lý, kiểm soát được thị trường bất động sản.

(9) Luật Đất đai 2013 chưa cho phép thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng ở nước ngoài. Quy định này cần sửa đổi vì không phù hợp với quy định của Luật Nhà ở 2014 đã cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại Việt Nam; các doanh nghiệp FDI và người sử dụng đất cũng có nhu cầu thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng ở nước ngoài.

(10) Thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản với thuế suất 2% trên giá trị hợp đồng (*không thấp hơn giá sàn theo quy định pháp luật*) được áp dụng đối với mọi trường hợp chuyển nhượng dù có lãi, hòa vốn, hoặc lỗ, đã trái tinh thần của Luật Thuế thu nhập (*có lãi mới phải chịu thuế này*), dẫn đến xu thế khai thấp giá bán, nhà nước thất thu và thị trường kém minh bạch.

5/- Mười (10) lỗ hổng và bất cập trong công tác quản lý nhà nước làm giảm nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai, gây thất thoát tài sản Nhà nước và làm giảm tính minh bạch của thị trường bất động sản:

(1)- Chỉ định nhà đầu tư dự án có sử dụng đất không đúng đối tượng được chỉ định mà không thông qua phương thức đấu thầu rộng rãi.

(2)- Bán chỉ định đất công cho nhà đầu tư với giá thấp so với giá thị trường mà không thông qua phương thức đấu giá công khai, không đúng quy định pháp luật.

(3)- Lỗ lẻo trong quá trình thực hiện chủ trương cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, nhất là doanh nghiệp có nhiều quỹ đất có giá trị cao.

(4)- Lỗ lẻo trong quá trình thực hiện chủ trương thoái vốn Nhà nước tại các công ty cổ phần, nhất là doanh nghiệp có nhiều quỹ đất có giá trị cao.

(5)- Lỗ lẻo trong quá trình thực hiện chủ trương xã hội hóa đầu tư theo phương thức hợp tác công - tư, bằng hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT) để chỉ định nhà thầu không thông qua phương thức đấu thầu rộng rãi, dẫn đến có những trường hợp nhà thầu kiêm nhà đầu tư dự án bất động sản có thể vừa được nhận thầu công trình theo giá tốt ở đầu "B" (*Building - xây dựng công trình*), vừa được nhận quỹ đất phát triển dự án bất động sản với lợi nhuận rất cao ở đầu "T" (*Transfer - chuyển giao công trình và nhận lại quỹ đất đối ứng*). Nhất là trong những trường hợp nhà đầu tư chính là người đề xuất dự toán gói thầu BT và cũng là người đề xuất quỹ đất thanh toán đối ứng.

(6)- Một số cơ quan nhà nước, đoàn thể, đơn vị sự nghiệp đang sử dụng mặt bằng đất công đã thực hiện hợp tác đầu tư với doanh nghiệp tư nhân để phát triển dự án kinh doanh, dịch vụ trên quỹ đất công, nhưng giá trị thương quyền của mặt bằng chưa được cơ quan có thẩm quyền thẩm định lại giá trị do đã chuyển đổi mục đích sử dụng.

(7)- Có tình trạng chính quyền cấp cơ sở đã không thống kê, báo cáo đầy đủ quỹ đất công trên địa bàn địa phương, nhất là các thửa đất nhỏ, hẹp, và tùy tiện cho phép khai thác sử dụng, kinh doanh; hoặc để đất công bị lấn chiếm, sử dụng trái phép.

(8)- Có tình trạng cho thuê đất công với giá thấp so với giá thị trường, hoặc chuyển nhượng quỹ đất dự án của doanh nghiệp nhà nước cho tư nhân với giá thấp hơn giá thị trường, không đúng quy định pháp luật.

(9)- Có tình trạng thỏa thuận ngầm giữa cán bộ nhà nước và doanh nghiệp để "*cửa đôi, cửa ba*" tiền sử dụng đất dự án bất động sản, dẫn đến vừa thất thu ngân sách, vừa gây thiệt hại cho doanh nghiệp mà cuối cùng người tiêu dùng phải gánh chịu khi mua nhà.

(10)- Thủ tục hành chính là 01 trong 07 điểm nghẽn của thị trường bất động sản. Trong đó, quy trình xác định giá đất, thẩm định giá đất cụ thể của dự án; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sổ đỏ*), trên thực tế bị kéo dài cũng dẫn đến thất thu ngân sách và làm giảm tính minh bạch của thị trường bất động sản.

Để khắc phục các lỗ hổng và hạn chế trên đây, Quốc hội đã ban hành Luật Quản lý, sử dụng tài sản công; Chính phủ đã ban hành các Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017, Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017, Nghị định số 63/2018/NĐ-CP ngày 04/05/2018 để triển khai thực hiện sẽ góp phần khai thác, sử dụng hiệu quả tài sản

công, trong đó có đất đai. Ngày 28/12/2018, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết 160/NQ-CP chỉ đạo nguyên tắc xử lý đối với các dự án BT đã thực hiện trước ngày 28/12/2018. Tuy nhiên, Chính phủ cần sớm ban hành Nghị định quy định việc sử dụng tài sản công, trong đó có đất đai, để thanh toán các hợp đồng BT, để khắc phục lỗ hổng pháp lý từ ngày 01/01/2018 đến nay do chưa có Nghị định của Chính phủ. Bên cạnh đó, Chính phủ cũng cần sớm sửa đổi, bổ sung Nghị định số 167/2017/NĐ-CP để xử lý các trường hợp phát sinh từ thực tiễn.

II. Kiến nghị hoàn thiện cơ chế, chính sách giải quyết một số vấn đề kinh tế trong chính sách và pháp luật đất đai:

1/- Xác định giá đất theo cơ chế thị trường:

(1) Kiến nghị bổ quy định "*Chính phủ ban hành khung giá đất định kỳ 05 năm một lần*" tại Điều 113 Luật Đất đai và giao quyền cho Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành "*Bảng giá đất*" và xác định "*Giá đất cụ thể*", thì mới đảm bảo được nguyên tắc "*Giá đất phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường*" và "*phù hợp với thực tế tình hình của địa phương*". Đồng thời cần phải có quy định cách tính mức thu tiền sử dụng đất đối với cá nhân, hộ gia đình phù hợp với khả năng tài chính khi xin cấp "*sổ đỏ*".

(2) Kiến nghị Chính phủ thay đổi phương thức tính tiền sử dụng đất hiện nay. Trước mắt, kiến nghị bổ sung khoản 2 (mới) vào Điều 107 Luật Đất đai: "*2. Thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở, với mức thu bằng 15% (hoặc ...%) Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành*". Về dài hạn, đề nghị xác định khoản thu tiền sử dụng đất là một khoản thuế, như đề xuất của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại Báo cáo số 196/BC-UBND ngày 08/11/2013 đã trình Chính phủ, như sau: "*Về lâu dài đề nghị nghiên cứu bỏ hẳn khái niệm "tiền sử dụng đất" mà thay thế bằng sắc thuế sử dụng đất ở với thuế suất nhất định, đề xuất khoảng 10% hoặc 15% bảng giá đất. Như vậy, vừa minh bạch, vừa dễ tính toán và loại trừ được cơ chế xin - cho. Hạn chế việc thu tiền sử dụng đất lần đầu quá lớn mà duy trì nguồn thu bền vững, lâu dài cho Nhà nước*". Thực hiện cách tính này trước mắt có thể làm giảm bớt nguồn thu ngân sách nhà nước. Trong trường hợp này, Nhà nước có thể xem xét ban hành "*Luật Thuế tài sản - bất động sản*" sau năm 2020 là thời điểm thích hợp để bù đắp nguồn thu ngân sách và sẽ trở thành nguồn thu ổn định, bền vững. Thị trường bất động sản sẽ minh bạch hơn; Người tiêu dùng có cơ hội hưởng lợi vì giá thành nhà ở có điều kiện giảm hơn so với trước, bởi vì hiện nay tiền sử dụng đất đang chiếm khoảng trên dưới 10% giá căn hộ chung cư, chiếm khoảng trên dưới 30% giá nhà phố, chiếm khoảng trên dưới 50% giá biệt thự trong dự án.

(3) Kiến nghị sửa đổi, hoàn thiện 04 phương pháp định giá đất (*So sánh trực tiếp; Chiết trừ; Thu nhập; Thặng dư*), để xác định "*giá đất cụ thể*" theo Nghị định 44/2014/NĐ-CP. Hiệp hội kiến nghị bổ sung thêm nguồn thông tin rao bán bất động sản, trong đó có giá đất cũng là một căn cứ để thẩm định "*giá đất cụ thể*". Đồng thời, xác định tư cách pháp lý đầy đủ của đơn vị thẩm định giá đất và thẩm định viên giá đất; Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính, giá đất theo thời gian thực (*Real time*) trong hệ thống cơ sở dữ liệu lớn dùng chung (*Big data*) để đáp ứng hiệu quả công tác thẩm định giá đất, chỉ số giá đất. Đồng thời, áp dụng "*Phương pháp Bảng giá đất*" để xác định tiền sử dụng đất dự án, bởi lẽ hiện nay chỉ áp dụng "*Phương pháp Bảng giá đất*" để tính tiền sử dụng đất dự án dưới 30 tỷ đồng.

(4) Kiến nghị trong công tác phát triển đô thị mới, cần khuyến khích phát triển các dự án khu đô thị mới từ 50 ha trở lên, các dự án khu dân cư mới có diện tích lớn; Trong công tác chỉnh trang các khu vực đô thị cũ cần khuyến khích các dự án chỉnh

trang cả ô phố, khu phố, hạn chế tối đa việc "khoét lõm" hoặc xây dựng các chung cư mini trong nội thành. Khuyến khích các dự án có suất đầu tư lớn để xây dựng hệ thống hạ tầng đồng bộ và có nhiều dịch vụ và tiện ích làm gia tăng giá trị kinh tế của đất đai.

(5) Kiến nghị bổ sung chế định "*Tái điều chỉnh đất đai, tái phân lô*"; chế định "*Đấu thầu dự án có sử dụng đất*" khi xem xét, sửa đổi Luật đất đai. Đồng thời, cần có cơ chế kiểm soát hoạt động đấu thầu để tránh tình trạng "*chân gấu*" làm sai lệch kết quả đấu thầu và phát sinh tiêu cực.

(6) Hiệp hội kiến nghị sửa đổi, bổ sung Điều 68 Luật Đất đai quy định cơ chế phát huy vai trò của Tổ chức phát triển quỹ đất (*Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường*) thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, tạo lập quỹ đất phục vụ đầu tư phát triển. Sau đó, tổ chức đấu giá đất để lựa chọn nhà đầu tư. Chênh lệch địa tô nộp vào ngân sách Nhà nước để phục vụ lợi ích công cộng của địa phương. Đây là phương thức tốt nhất vừa đảm bảo minh bạch, công bằng trong công tác giải phóng mặt bằng, hạn chế việc phát sinh khiếu kiện, hoặc khiếu kiện đông người. Nhưng đến nay, vẫn chưa có cơ chế để thực hiện cơ chế này để vừa kiến tạo môi trường kinh doanh minh bạch, vừa tạo điều kiện cho doanh nghiệp tiếp cận quỹ đất đầu tư phát triển dự án. Đồng thời, cần có cơ chế kiểm soát hoạt động tổ chức đấu giá để tránh tình trạng "*quân xanh, quân đỏ*" làm sai lệch kết quả đấu giá và phát sinh tiêu cực.

(7) Hiệp hội kiến nghị sửa đổi khoản (1.b) điều 194 Luật Đất đai, và sửa đổi khoản 2 điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản cho phép chủ đầu tư được quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án nhà ở kể từ thời điểm sau khi đã hoàn thành giải phóng mặt bằng, để phù hợp với Điều 10 Nghị quyết 42 của Quốc hội "*Về thí điểm xử lý nợ xấu*", đã quy định các điều kiện xử lý tài sản bảo đảm là dự án bất động sản, trong đó, có điều kiện dự án "*Có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền*". "*Có quyết định giao đất, cho thuê đất*" thì có thể dự án bất động sản đó đã có Giấy chứng nhận, hoặc chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(8) Kiến nghị sửa đổi, bổ sung khoản (2.d) điều 174 Luật Đất đai cho phép người sử dụng đất được quyền "*Thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng ở nước ngoài trong thời hạn sử dụng đất, nhưng khi xảy ra tranh chấp thì phải được xử lý theo pháp luật Việt Nam*", để bảo đảm chủ quyền quốc gia.

(9) Kiến nghị Chính phủ sớm ban hành "*Nghị định về sử dụng tài sản công để thanh toán cho các nhà đầu tư thực hiện dự án BT*" và sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 167/2017/NĐ-CP để thực hiện đồng bộ "*Luật Quản lý, sử dụng tài sản công*" và giải quyết các ách tắc hiện nay, nhằm huy động các nguồn lực xã hội theo phương thức hợp tác công - tư (PPP) và phát huy hiệu quả kinh tế của nguồn lực đất đai.

(10) Kiến nghị xây dựng "*Bộ Luật Đất đai*" với vị trí là một Luật gốc, cơ bản; Kiến nghị bổ sung từ "*Đất đai*" vào tên gọi của Bộ Tài nguyên và Môi trường hiện nay (*Ghi chú: Hàn Quốc có Bộ Đất đai Hạ tầng Giao thông - MOLIT; Nhật Bản có Bộ Đất đai Hạ tầng Giao thông Du lịch - MLIT*).

2/- Cơ chế, chính sách kinh tế trong chuyển đổi mục đích sử dụng đất:

Điều 13 Luật Đất đai quy định Nhà nước có 08 quyền của đại diện chủ sở hữu đất đai. Trong đó, có quyền quyết định quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất; quyết định mục đích sử dụng đất. Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tạo ra giá trị kinh tế. Đối với thị trường bất động sản, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp thành đất đô thị, đất ở theo quy hoạch đã làm gia tăng giá trị sử dụng đất. Do vậy, chuyển đổi mục đích sử

dụng đất vừa tạo tiền đề để phát triển kinh tế - xã hội, vừa là công cụ tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

Hiện nay, Luật Thuế và Luật Đất đai không đặt ra "*Thuế chuyển mục đích sử dụng đất*" mà quy định thu "*Tiền sử dụng đất; Tiền thuê đất*" sau khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, đất phi nông nghiệp, đất công nghiệp, thương mại, dịch vụ... Cách thu ngân sách nhà nước và phương pháp tính tiền sử dụng đất dự án bất động sản trên cơ sở xác định giá đất cụ thể theo 04 phương pháp xác định giá đất hiện nay là cách làm có tính tận thu, thiếu bền vững và tiền sử dụng đất hiện đang chiếm tỷ trọng lớn trong giá thành nhà ở.

Hiệp hội kiến nghị sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai theo hướng bãi bỏ chế định thu tiền sử dụng đất mà chuyển thành sắc thuế đánh trên hành vi chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp thành đất phi nông nghiệp hoặc thành đất ở, với thuế suất phù hợp để tạo điều kiện làm giảm giá thành bất động sản, nhà ở.

Nếu không còn thu tiền sử dụng đất, để thay thế một phần sự sụt giảm nguồn thu ngân sách, Hiệp hội kiến nghị ban hành "*Thuế Tài sản - bất động sản*" vào khoảng sau năm 2020 để tạo nguồn thu ngân sách ổn định, bền vững (*Ghi chú: Thuế bất động sản của Bang California khoảng trên 1,2%/giá trị tài sản; của Bang Texas khoảng trên 4%/giá trị tài sản; Trong lúc giá nhà tại California cao gấp 4 lần Texas*).

Trân trọng kính chào!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Chỉ đạo Trung ương về Chính sách Nhà ở & Thị trường bất động sản;
- Hội đồng nhân dân TPHCM;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội TPHCM;
- Sở Tài nguyên Môi trường; Sở Xây dựng;
- Sở Kế hoạch Đầu tư; Sở Tư pháp;
- Sở Tài chính; Sở Giao thông Vận tải;
- Ngân hàng Nhà nước CN TPHCM;
- 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: lehoangchau68@gmail.com