

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN  
Số: 107/2023/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 07 năm 2023

*“V/v Đề nghị đặc biệt quan tâm góp ý các phương pháp định giá đất của Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định 44/2014/NĐ-CP”*

**Kính gửi: Ban Chấp hành Hiệp hội và Quý vị Hội viên**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) rất hoan nghênh Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính vừa có Công điện 634/CD-TTg ngày 10/07/2023 về **“Tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong công tác định giá đất”** chỉ đạo Bộ Tài nguyên Môi trường **“Trước ngày 31 tháng 7 năm 2023, trình Chính phủ xem xét, ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về giá đất đã được Thường trực Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo tại Thông báo số 244/TB-VPCP ngày 26 tháng 6 năm 2023, Công điện số 469/CD-TTg ngày 25 tháng 5 năm 2023, theo hướng đơn giản hóa thủ tục, đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, tăng cường trách nhiệm cá nhân của người đứng đầu, đồng thời tăng cường công tác kiểm tra, giám sát, dứt khoát không gây phiền hà cho người dân, doanh nghiệp, phù hợp với yêu cầu của thực tiễn và quy định của pháp luật”**.

Hiệp hội được biết, Nghị định này khi được ban hành sẽ áp dụng cho đến thời điểm Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) được ban hành và có hiệu lực.

Hiệp hội đề nghị Ban Chấp hành và Quý vị Hội viên **đặc biệt quan tâm góp ý** Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định 44/2014/NĐ-CP và Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), trong đó đề nghị tập trung góp ý về nội dung và áp dụng **các phương pháp định giá đất**. Bởi lẽ, tại Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định 44/2014/NĐ-CP và cả Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) bản trình Quốc hội tại kỳ họp tháng 5-6/2023, **đều không quy định “phương pháp thặng dư”** mà chỉ còn quy định **3 phương pháp định giá đất** sau đây:

- 1. Phương pháp so sánh.**
- 2. Phương pháp thu nhập** (trong đó có tích hợp “phương pháp chiết trừ”).
- 3. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất**, áp dụng đối với các thửa đất, khu đất có giá trị **dưới 200 tỷ đồng** theo Bảng giá đất.

Tại “*Hội thảo lấy ý kiến đối với Nghị định và Thông tư sửa đổi, bổ sung một số quy định liên quan đến định giá đất*” do Bộ Tài nguyên Môi trường và Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh chủ trì ngày 11/07/2023, có sự tham dự của Lãnh đạo 20 tỉnh, thành phố phía Nam và tỉnh Nghệ An, tỉnh Ninh Thuận, Hiệp hội nhận thấy **đa số các địa phương** đều hoan nghênh và **tán thành** việc áp dụng **“phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất”** để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà thửa đất, khu đất có giá trị **dưới 200 tỷ đồng** theo Bảng giá đất vì phù hợp với tình hình thực tế của các địa phương do **hầu như không có dự án quy mô lớn**. Riêng, tỉnh Tiền Giang cho biết trước mắt sẽ vẫn áp dụng **“phương pháp so sánh”** do Bảng giá đất của địa phương đang thấp.

Hiệp hội nhận thấy, việc áp dụng **“phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất”** để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà thửa đất, khu đất có giá trị **dưới 200 tỷ đồng** theo Bảng giá đất **không phù hợp với các đô thị lớn** là nơi có nhiều dự án bất động sản quy mô lớn

mà **tiền sử dụng đất** có thể lên đến **hàng ngàn tỷ đồng**, nhất là đối với 2 đô thị đặc biệt là **Hà Nội** và **thành phố Hồ Chí Minh**, nên Hiệp hội đề nghị **không giới hạn mức trần giá đất 200 tỷ đồng**, mà đề nghị Bộ Tài nguyên Môi trường và Chính phủ **chấp thuận** đề xuất của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tại **Văn bản 477/UBND-ĐT ngày 17/02/2022** gửi Bộ Tài nguyên Môi trường và Chính phủ đề nghị áp dụng **“phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất”** để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tất cả thửa đất, khu đất, để **“công thức hoá”** việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhằm bảo đảm tính **minh bạch, dễ hiểu, dễ làm, tiên lượng được** nghĩa vụ tài chính với Nhà nước trong việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, mà Nhà nước vẫn **“nắm đằng chuôi”** do Nhà nước có quyền quyết định và điều chỉnh kịp thời **“Bảng giá đất”, “hệ số điều chỉnh giá đất”** để không làm thất thu ngân sách nhà nước, thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai.

Đồng thời, Hiệp hội đề nghị **giữ lại “phương pháp thặng dư”** trong Dự thảo Nghị định và Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), vì đây là **“phương pháp định giá”** khoa học được áp dụng để định giá đất đối với các khu đất **có tiềm năng phát triển**.

Bên cạnh đó, Hiệp hội cũng đề nghị **giao thẩm quyền** cho Ủy ban nhân dân **cấp tỉnh** quyết định **lựa chọn “phương pháp định giá đất”** để áp dụng cho từng loại dự án hoặc từng dự án theo từng khu vực của địa phương (*như thành phố Hồ Chí Minh phân chia 05 khu vực*) để tránh **“rủi ro pháp lý”** cho công chức, viên chức nhà nước trong thi hành công vụ.

Đề nghị Quý vị tham khảo Văn bản số 86/2023/CV-HoREA ngày 22/05/2023 **“Góp ý một số quy định về nguyên tắc và phương pháp định giá đất (Điều 154), định giá đất cụ thể (Điều 156), Hội đồng thẩm định giá đất (Điều 157), tổ chức tư vấn định giá đất (Điều 158) của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)”** tại Mục 4, Hiệp hội **tán thành** nội dung **Báo cáo số 477/UBND-ĐT** ngày 17/02/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh trình Chính phủ **đề nghị cho phép thí điểm áp dụng “phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất”** (Hiệp hội nhận thấy, theo đề xuất này sẽ dẫn đến việc cần thiết ban hành **“hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số k4)”**) để tính **“tiền sử dụng đất”** tất cả các dự án nhà ở thương mại không phân biệt giá trị **trên hoặc dưới 30 tỷ đồng** theo Bảng giá đất, thay vì phải thuê đơn vị tư vấn thẩm định giá đất như quy định hiện nay.

Đề nghị Quý vị **gửi ý kiến góp ý về Bộ Tài nguyên Môi trường** và cho Hiệp hội bản sao trong thời gian nhanh nhất có thể.

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhân:**

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;  
Bộ Tài nguyên Môi trường (để báo cáo);
- Lưu VP.

**Đính kèm:**

- Công điện 634/CĐ-TTg ngày 10/07/2023 của Thủ tướng Chính phủ;
- Dự thảo sửa đổi, bổ sung Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014;
- Tờ trình Dự án Luật Đất đai (sửa đổi);
- Dự thảo Luật Đất đai;
- Văn bản 86/2023/CV-HoREA;

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI  
CHỦ TỊCH**

**Lê Hoàng Châu**

ĐTĐD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com