

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN
Số: 109/2023/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 07 năm 2023

***“V/v Đề nghị áp dụng “phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất” để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tất cả dự án bất động sản, nhà ở thương mại, khu đô thị, không chỉ giới hạn “thửa đất, khu đất có giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất dưới 200 tỷ đồng và đề nghị giữ lại quy định “phương pháp thặng dư”*”**

Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Tài Nguyên và Môi Trường
- Ủy ban Kinh tế của Quốc hội

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thấy, Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 44/2014/NĐ-CP (sau đây gọi là “Dự thảo Nghị định 44”) tại Điều 4 quy định 03 phương pháp định giá đất gồm “**phương pháp so sánh**”, “**phương pháp thu nhập**”, “**phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất**” và không còn quy định “**phương pháp thặng dư**” (Ghi chú: Bộ Tài nguyên Môi trường giải thích “phương pháp chiết trừ” được tích hợp vào “phương pháp so sánh”) và tại điểm d khoản 3 Điều 5 “Dự thảo Nghị định 44” quy định “**phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá đất**” cho trường hợp “d) **Xác định giá đất của thửa đất, khu đất mà thửa đất, khu đất có giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất dưới 200 tỷ đồng trong các trường hợp quy định tại các điểm b và điểm d khoản 4 Điều 114, khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai và trường hợp tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê khi Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất**”.

Hiệp hội hoan nghênh quy định áp dụng “**phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất**” để xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất các dự án bất động sản, nhà ở thương mại, khu đô thị sẽ “**công thức hóa**” việc định giá đất, thẩm định giá đất giúp cho Nhà nước và doanh nghiệp “**tiền lượng**” được số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án nộp vào ngân sách nhà nước, góp phần đảm bảo tính minh bạch, công bằng, không làm thất thu ngân sách nhà nước, thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai, khắc phục được tình trạng tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hiện nay đang là “**ẩn số**” để tạo ra cơ chế “**xin-cho**”, tham nhũng, tiêu cực, hoặc tiềm ẩn “**rủi ro vướng pháp luật**” đối với công chức, viên chức nhà nước trong thực thi công vụ và người liên quan.

Tuy nhiên Hiệp hội nhận thấy, quy định áp dụng “**phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất**” đối với thửa đất, khu đất định giá phải có mức giá “**dưới 200 tỷ đồng**” so với Bảng giá đất chưa sát thực tiễn do đã “**bỏ sót**” rất nhiều dự án bất động sản, nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô lớn mà “**thửa đất, khu đất có giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất trên 200 tỷ đồng**”, thậm chí lên đến “**hàng ngàn tỷ đồng**” tại các đô thị lớn, nhất là đô thị đặc biệt như Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, bởi lẽ không có “**phương pháp định giá đất**” nào phù hợp để áp dụng định giá đất cho các trường hợp này do Điều 4 “**Dự thảo Nghị định 44**” chỉ quy định 3 “**phương pháp định giá đất**”, trong đó không thể áp dụng “**phương**

pháp so sánh” hoặc “phương pháp thu nhập” để định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các “thửa đất, khu đất có giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất trên 200 tỷ đồng” do điểm d khoản 3 Điều 5 “Dự thảo Nghị định 44” chỉ cho phép áp dụng “phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất” để định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất các dự án bất động sản, nhà ở thương mại, khu đô thị có mức giá “dưới 200 tỷ đồng”, nên Hiệp hội đề nghị áp dụng “phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất” đối với tất cả các thửa đất, khu đất định giá, không phân biệt giá trị “dưới” hoặc “trên 200 tỷ đồng” so với Bảng giá đất, như tinh thần của Công văn số 477/UBND-ĐT ngày 17/02/2022, “Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị Thủ tướng Chính phủ chấp thuận cho Thành phố Hồ Chí Minh xây dựng và ban hành hệ số điều chỉnh giá đất phù hợp với tình hình thực tiễn trên địa bàn Thành phố, trình Hội đồng nhân dân thành phố Hồ Chí Minh thông qua, 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 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”, để không làm “ách tắc” công tác tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cả nước.

Việc quy định áp dụng “phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất” đối với tất cả dự án không phân biệt “thửa đất, khu đất có giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất dưới 200 tỷ đồng” hoặc “trên 200 tỷ đồng” sẽ góp phần đảm bảo tính minh bạch, công bằng, không làm thất thu ngân sách nhà nước, thất thoát tài sản công, như ví dụ sau đây:

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 Thủ Đức thuộc khu vực II có hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 (hệ số k1) là 3,3 lần, như vậy giá đất đường B năm 2023 là 20 triệu đồng (x) 3,3 = 66 triệu đồng/m².

Nếu áp dụng “phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số K)” để tính tiền sử dụng đất Dự án A thì Ủy ban nhân dân Thành phố có thể quy định “hệ số K” tùy thuộc khu vực (hệ số k1) và tùy thuộc loại dự án bất động sản cao cấp, trung cấp hoặc bình dân (hệ số k2); hoặc dự án nhà thấp tầng, cao tầng hoặc hỗn hợp cao tầng xen lẫn thấp tầng; hoặc hệ số sử dụng đất (hệ số k3...) để xây dựng hệ số K (tích hợp các hệ số k1, k2 hoặc k3...) để điều chỉnh phù hợp với từng dự án.

Giả định năm 2023 áp dụng “hệ số K” là 0,25 (tính bằng 25% giá đất của Bảng giá đất) cho Dự án A thì chủ đầu tư Dự án A biết rõ tiền sử dụng đất phải nộp theo công thức: 20 triệu đồng (x) 3,3 (x) 0,25 (x) 10.000 m² = 165 tỷ đồng/m² và Nhà nước cũng tiên lượng được số tiền sử dụng đất của các dự án bất động sản thu vào ngân sách.

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).

Như vậy, Nhà nước vẫn luôn luôn nắm giữ quyền điều tiết thị trường bất động sản, Nhà nước vẫn luôn luôn “nắm đằng chuôi” do chỉ có Nhà nước mới có quyền xây dựng Bảng giá đất và quyết định hoặc điều chỉnh “hệ số K” theo tín hiệu của thị trường bất động sản để điều tiết thị trường.

Hiệp hội nhận thấy, quy định áp dụng “phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất” đối với thửa đất, khu đất định giá phải có mức giá “dưới 200 tỷ đồng” so với Bảng giá đất chỉ phù hợp với các dự án nhỏ tại các tỉnh có tốc độ đô thị hóa chưa cao, hầu như không có dự án quy mô lớn có mức giá đất “trên 200 tỷ đồng” so với Bảng giá đất, nên “chiếc áo 200 tỷ đồng mặc vừa” với các địa phương này. Chính vì thế mà tất cả 20 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tham dự Hội nghị lấy ý kiến về “Dự thảo Nghị định 44” do Bộ Tài nguyên Môi

trường tổ chức tại thành phố Hồ Chí Minh ngày 11/07/2023 **đều tán thành** quy định áp dụng “**phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất**” để định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất các dự án bất động sản, nhà ở thương mại, khu đô thị **phải có mức giá “dưới 200 tỷ đồng”** so với Bảng giá đất, Chỉ riêng tỉnh Tiền Giang cho biết, nếu “**Dự thảo Nghị định 44**” được thông qua thì **trước mắt** tỉnh vẫn lựa chọn áp dụng “**phương pháp so sánh**” do Bảng giá đất của địa phương hiện còn thấp (!).

Do vậy, để **đáp ứng** yêu cầu **thực tiễn** và **áp dụng** được “**phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất**” đối với **tất cả** các dự án bất động sản, nhà ở thương mại, khu đô thị bao gồm các dự án **quy mô lớn** mà “**thửa đất, khu đất có giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất trên 200 tỷ đồng**” thì cần **phải bỏ** quy định “**dưới 200 tỷ đồng**” để áp dụng “**phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất**” đối với **tất cả** dự án **không phân biệt** “**thửa đất, khu đất có giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất dưới 200 tỷ đồng**” hoặc “**trên 200 tỷ đồng**”.

Trường hợp **vẫn quy định áp dụng** “**phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất**” đối với thửa đất, khu đất **phải có giá trị “dưới 200 tỷ đồng”** thì rất cần thiết **phải giữ lại** “**phương pháp thặng dư**” tại Điều 4 “**Dự thảo Nghị định 44**” để xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các thửa đất, **khu đất có tiềm năng phát triển, có quy mô lớn, “có giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất trên 200 tỷ đồng”** do không được phép áp dụng “**phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất**” cho các dự án này.

Đồng thời, việc cần thiết **phải giữ lại** “**phương pháp thặng dư**” còn bắt nguồn từ quy định của **điểm d khoản 2 Điều 79 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)** quy định Nhà nước thu hồi đất để “**d) Thực hiện dự án đầu tư từ hoạt động lấn biển**” (**dự án lấn biển**), mà trên thực tế thì khu đất lấn biển hoặc một số dự án đặc thù như trường hợp Nhà nước quy hoạch xây dựng mới khu kinh tế cửa khẩu, khu công nghiệp... tại các “**vùng đất mới**” không nằm gần đường giao thông hiện hữu có tên đường trong Bảng giá đất của địa phương, mà các chủ đầu tư “**dự án lấn biển**” hoặc dự án **khu kinh tế cửa khẩu, khu công nghiệp...** này **phải xây dựng mới đường giao thông kết nối dự án với đường giao thông hiện hữu** để “**đánh thức**” một khu đất “**hẻo lánh**” thành “**khu đất có tiềm năng phát triển**” thì cũng không thể áp dụng “**phương pháp so sánh**” hoặc “**phương pháp thu nhập**” để định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các “**khu đất có tiềm năng phát triển**” này, mà chỉ có “**phương pháp thặng dư**” là “**phương pháp định giá đất**” phù hợp, nên rất cần thiết **giữ lại** “**phương pháp thặng dư**” để áp dụng cho các trường hợp này.

Tuy nhiên, “**bất cập**” của “**phương pháp thặng dư**” là thực hiện trên cơ sở “**ước tính tổng chi phí phát triển giữ định của bất động sản**” và “**ước tính tổng doanh thu phát triển giữ 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 Bộ Tài nguyên Môi trường dẫn chứng 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.

Trong hơn **08 năm** qua, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP quy định 05 phương pháp định giá đất bao gồm “**phương pháp so sánh**”, “**phương pháp chiết trừ**”, “**phương pháp thu nhập**”, “**phương pháp thặng dư**”, “**phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất**” và chỉ cho phép áp dụng “**phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất**” để “**xác định giá đất cụ thể**” đối với “**thửa đất, khu đất mà thửa đất, khu đất có giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất dưới 30 tỷ đồng**” đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với

các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại...”, nhưng trong thực tế, **đa số** các dự án bất động sản, nhà ở thương mại, khu đô thị đều có giá đất **cao hơn mức 30 tỷ đồng (20 tỷ đồng; 10 tỷ đồng)** so với Bảng giá đất của địa phương, nên **tất cả** các địa phương **chủ yếu 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, điển hình là thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 01/07/2014 (ngày Nghị định 44/2014/NĐ-CP có hiệu lực) đến nay, đã thực hiện tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất **320 dự án** bất động sản, nhà ở thương mại, khu đô thị và đã **áp dụng “phương pháp thặng dư”** đối với **280 dự án, chiếm đến 87,5%.**

Về mặt khoa học định giá thì cũng cần nhận thấy, **tất cả “các phương pháp định giá đất đều có tính giả định”** 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, có nghĩa là thửa đất, khu đất này “**chưa có giá đất**” tại thời điểm định giá, mà “**bất cập**” lớn nhất, **thiếu chính xác nhất** 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.

Do vậy, 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 giả định của bất động sản**” và “**ước tính tổng doanh thu phát triển giả 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 thời gian qua.

Đối với việc **áp dụng “phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất”** để xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất các dự án bất động sản, nhà ở thương mại, khu đô thị để **đảm bảo hiệu quả cần phải có 02 điều kiện chủ yếu** sau đây:

- **Điều kiện 1:** Phải xây dựng Bảng giá đất theo tuyến đường (đoạn đường) để xác định chỉ số giá đất trong Bảng giá đất là **giá đất trung bình** của các **giao dịch nhà đất cùng loại** đã thực hiện trong **một khu vực** và trong **một khoảng thời gian nhất định** theo **thuật toán xác suất thống kê, ứng dụng công nghệ, trí tuệ nhân tạo (AI);** hoặc **phải xây dựng Bảng giá đất theo khu vực là chỉ số giá đất** được xác định bằng các **phương pháp định giá được pháp luật công nhận,** để phân đấu trong khoảng **05 năm** tới đây sẽ xây dựng được “**cơ sở dữ liệu giá đất đầu vào**” đầy đủ, chính xác, được **cập nhật kịp thời** theo thời gian thực (update real time).

Nhưng, “**bất cập và hạn chế lớn nhất**” của công tác xây dựng “**cơ sở dữ liệu giá đất đầu vào**” hiện nay **chưa bảo đảm tính chính xác và chưa cập nhật** được theo thời gian thực do một số **nguyên nhân** sau đây: (1) Do Luật Thuế thu nhập cá nhân quy định **thu thuế chuyển nhượng nhà đất bằng 2% giá trị hợp đồng, không phân biệt việc chuyển nhượng nhà đất có lãi, hòa vốn hoặc bị lỗ** dẫn đến trên thực tế có nhiều trường hợp cả bên mua và bên bán “**cùng**

thỏa thuận” kê khai giá giao dịch nhà đất thấp hơn so với giá giao dịch thật là hiện tượng phổ biến (thậm chí có trường hợp kê khai giá giao dịch nhà đất thấp hơn nhiều lần) và do pháp luật chưa xử lý nghiêm minh các trường hợp khai thấp để “né” thuế, đi đôi với công tác tuyên truyền pháp luật còn hạn chế trong việc nâng cao nhận thức của người dân về nghĩa vụ nộp thuế, nên “cơ sở dữ liệu giá đất đầu vào” hiện nay chưa bảo đảm tính chính xác; (2) Do phải có thời gian để chờ hoàn thành Đề án “Phát triển ứng dụng dữ liệu về dân cư, định danh và xác thực điện tử phục vụ chuyển đổi số quốc gia giai đoạn 2022 - 2025, tầm nhìn đến năm 2030” (“Đề án 06”), xây dựng Chính phủ điện tử, chính quyền điện tử, nhằm xây dựng “cơ sở dữ liệu lớn quốc gia (big data)” trong đó có “cơ sở dữ liệu giá đất” để ứng dụng công nghệ, trí tuệ nhân tạo (AI) và thuật toán xác suất thống kê để xác định chỉ số giá đất trung bình của các giao dịch nhà đất và được cập nhật ngay lập tức theo thời gian thực.

Bên cạnh đó, Hiệp hội đề nghị quy định “phương pháp định giá đất hàng loạt” để thực hiện xây dựng Bảng giá đất, mà trên thực tế nước ta đã áp dụng để xây dựng Bảng giá đất trong 20 năm qua, thể hiện Bảng giá đất của 63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đều được xây dựng theo từng tuyến đường, từng đoạn đường, từng khu vực, không xây dựng Bảng giá đất đến từng thửa đất, mà cũng không thể và không cần thiết xây dựng Bảng giá đất đến từng thửa đất. Nhưng sau khi đã hoàn thành “Đề án 06” và xây dựng được Chính phủ điện tử, chính quyền điện tử, cơ sở dữ liệu lớn về giá đất thì Nhà nước sẽ nắm chắc được giá đất đến từng thửa đất theo thời gian thực.

“Phương pháp định giá đất hàng loạt” gần như áp dụng tích hợp tất cả các “phương pháp định giá đất”, mà hiện nay còn được tăng cường thêm sức mạnh và tính hiệu quả thông qua kết quả của “Đề án 06”, trí tuệ nhân tạo (AI) và thuật toán xác suất thống kê để tính chỉ số giá đất trung bình của Bảng giá đất.

- Điều kiện 2: Phải xây dựng được “các hệ số điều chỉnh giá đất” phù hợp theo từng khu vực (hệ số k1), như thành phố Hồ Chí Minh chia thành 05 khu vực giá đất; hoặc theo từng loại dự án bất động sản (hệ số k2) như dự án cao cấp, dự án trung cấp, dự án bình dân; hoặc dự án cao tầng, dự án thấp tầng hoặc dự án hỗn hợp cao tầng và thấp tầng; hoặc theo hệ số sử dụng đất của dự án (hệ số k3...). Do vậy, 01 dự án bất động sản, nhà ở thương mại, khu đô thị có thể được điều chỉnh bởi 01 hoặc một số “hệ số điều chỉnh giá đất” để định giá đất để xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án.

Đối với ý kiến của một số chuyên gia cho rằng “phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất” là không có căn cứ khoa học và trên thế giới không có phương pháp này nên đề nghị loại bỏ “phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất”, Hiệp hội nhận thấy ý kiến này chưa thật chuẩn xác, bởi lẽ “phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất” căn cứ vào “Bảng giá đất” và “hệ số điều chỉnh giá đất” mà “Bảng giá đất” và “hệ số điều chỉnh giá đất” được xây dựng trên cơ sở “phương pháp định giá đất hàng loạt” là một “phương pháp định giá đất” phổ biến trên thế giới, nên “phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất” có căn cứ khoa học về thẩm định giá và phù hợp với yêu cầu của thực tiễn nước ta hiện nay.

Một vấn đề cũng rất cần đặt ra là Nhà nước nên thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo 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 sẽ sử dụng số tiền “dôi thêm” này để đầu tư hay tiêu dùng góp phần kích thích tổng cầu đầu tư và tổng cầu tiêu dùng đều có lợi cho nền kinh tế và xã hội.

Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 1 “Dự thảo Nghị định 44” sửa đổi, bổ sung Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP như sau:

“2. Sửa đổi, bổ sung Điều 4 như sau:

“Điều 4. Phương pháp định giá đất

1. Phương pháp so sánh được thực hiện 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 (sau đây gọi là thửa đất so sánh) thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định giá đất của thửa đất cần định giá.

2. Phương pháp thu nhập được tính bằng thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân năm của loại tiền gửi bằng Việt Nam Đồng (VND) kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ trên địa bàn cấp tỉnh của năm trước thời điểm định giá.

3. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện 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 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành thông qua việc phân tích, so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất phổ biến trên thị trường.

4. Phương pháp thặng dư là phương pháp định giá đất đối với thửa đất, khu đất có tiềm năng phát triển theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, đô thị, giao thông (TOD) hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất để sử dụng đất hiệu quả cao nhất bằng cách loại trừ tổng chi phí ước tính ra khỏi tổng doanh thu giả định của bất động sản.

5. 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.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn phương pháp định giá đất để áp dụng phù hợp với thực tế của địa phương.

7. Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn chi tiết thực hiện Điều này”.

(2) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 1 “Dự thảo Nghị định 44” sửa đổi, bổ sung Điều 5 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP như sau:

“3. Sửa đổi, bổ sung Điều 5 như sau:

“Điều 5. Áp dụng phương pháp định giá đất

1. Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá thửa, 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 các điểm a, b, c và d khoản 3 Điều này.

2. Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với thửa đất, khu đất nông nghiệp trừ trường hợp quy định tại khoản 1, các điểm a, b, c và d khoản 3 Điều này.

3. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá đất cho các trường hợp sau:

a) Các trường hợp quy định tại điểm a khoản 4 Điều 114 và khoản 3 Điều 189 Luật Đất đai;

b) Tính tiền thuê đất trả tiền hàng năm đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất;

d) ~~Xác định giá đất của thửa đất, khu đất mà thửa đất, khu đất có giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất dưới 200 tỷ đồng trong các trường hợp quy định tại các điểm b và điểm d khoản 4 Điều 114, khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai và trường hợp tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê khi Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;~~

đ) 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 đảm bảo yêu cầu về thông tin để áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 Nghị định này.

4. Phương pháp thặng dư áp dụng đối với thửa đất, khu đất có tiềm năng phát triển theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, đô thị, giao thông (TOD) hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất để sử dụng đất hiệu quả cao nhất, trong trường hợp không áp dụng được các phương pháp định giá đất khác theo quy định của Nghị định này.

5. Phương pháp định giá đất hàng loạt áp dụng để xây dựng bảng giá đất hoặc hệ số điều chỉnh giá đất của địa phương.

6. Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn chi tiết thực hiện Điều này”.

(Ghi chú: Hiệp hội đề nghị giao cho Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện Điều 4 và Điều 5 là căn cứ để xây dựng, sửa đổi Thông tư 36/2014/TT-BTNMT).

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Xây dựng;
Bộ Tư pháp; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
Bộ Tài chính; Bộ Thông tin Truyền thông
Bộ Giao thông Vận tải; Bộ Công thương;
Bộ Nông nghiệp Phát triển nông thôn;
Bộ Quốc phòng; Bộ Công an;
Ngân hàng Nhà nước;
Thanh tra Chính phủ;
Tổng Kiểm toán Nhà nước;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com

