ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** ——————— **HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN** Số: 111/2023/CV- HoREA	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** --------000-------- *Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 07 năm 2023*

*"V/v Đề nghị **giữ lại phương pháp thặng dư để định giá đất** và đề nghị **bỏ trần 200 tỷ đồng** trong phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất"*

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

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thấy, cơ chế, chính sách về *"tài chính đất đai, giá đất"* là nội dung rất quan trọng của Luật Đất đai để thể chế hóa Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng nhằm thực hiện mục tiêu tổng quát *"Hoàn thiện thể chế, chính sách về quản lý và sử dụng đất đồng bộ và phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. **Nguồn lực đất đai** được quản lý, khai thác, sử dụng bảo đảm **tiết kiệm, bền vững, hiệu quả cao nhất;** đáp ứng yêu cầu đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hoá, **công bằng** và **ổn định xã hội;** bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu; **tạo động lực** để nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao. Thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất, trở thành kênh phân bổ đất đai hợp lý, công bằng, hiệu quả"* trong đó, nhiệm vụ **then chốt** là xây dựng **cơ chế điều tiết *"phần giá trị tăng thêm từ đất (chênh lệch địa tô)".***

Hiệp hội nhận thấy, ***"phần giá trị tăng thêm từ đất (chênh lệch địa tô)"* do 02 chủ thể chính tạo ra** là **Nhà nước** và **nhà đầu tư** *(trong đó có vai trò rất quan trọng của nhà đầu tư **tư nhân),*** nên chính sách *"tài chính về đất đai, giá đất"* cần **điều tiết** đảm bảo tính ***"công bằng** và **ổn định xã hội"*** đối với ***"phần thu ngân sách nhà nước"*** và ***"phần thụ hưởng của nhà đầu tư",*** như sau:

(1) Nhà nước tạo ra *"phần giá trị tăng thêm từ đất (chênh lệch địa tô)"* thông qua công tác **lập quy hoạch** sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, đô thị, quy hoạch tích hợp các hình thức giao thông ***(TOD)*** và **cho phép chuyển mục đích sử dụng đất** theo quy hoạch để nhà đầu tư thực hiện các dự án đầu tư kinh doanh có sử dụng đất, nên **Nhà nước có quyền điều tiết *"phần giá trị tăng thêm từ đất (chênh lệch địa tô)"*** này để **phục vụ lợi ích quốc gia, công cộng** như khoản 10 Điều 14 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* và khoản 2 Điều 19 Luật Đất đai 2013 quy định *"2. **Nhà nước điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại** thông qua chính sách thuế, **tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** (để) đầu tư cơ sở hạ tầng và chính sách hỗ trợ cho người có đất thu hồi".*

"Phần giá trị tăng thêm từ đất (chênh lệch địa tô)" này có **giá trị rất lớn,** mà nếu được **thu đúng, thu đủ** thì **tạo ra nguồn thu ngân sách nhà nước rất lớn,** ví dụ tại thành phố Hồ Chí Minh, **1 héc-ta đất nông nghiệp** chỉ tạo ra giá trị khoảng **500 triệu đồng/năm,** nhưng khi chuyển mục đích sử dụng đất thành đất phi nông nghiệp thì **1 héc-ta đất sản xuất, công nghiệp, thương mại, dịch vụ, đô thị** lại tạo ra giá trị lên đến **55 tỷ**

đồng/năm, gấp **100 lần;** hoặc quận 7 được thành lập năm **1997** *(tách ra từ huyện nông nghiệp Nhà Bè)* tại thời điểm đó chỉ **thu ngân sách nhà nước 59 tỷ đồng,** sau 25 năm đã thu ngân sách nhà nước năm **2022** lên đến **5.550 tỷ đồng, gấp 94 lần** so với năm 1997. Do vậy năm 2018, Chính phủ cho phép thành phố Hồ Chí Minh chuyển đổi 26.000 ha đất nông nghiệp thành đất phi nông nghiệp, sản xuất, công nghiệp, thương mại, dịch vụ, đô thị trong giai đoạn 2025/2020 và hiện nay, Thành phố đang xây dựng Đề án chuyển đổi 05 huyện ngoại thành lên đô thị, đồng thời với việc Quốc hội vừa ban hành Nghị quyết 98-NQ/QH15 về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hồ Chí Minh sẽ tạo điều kiện cho Thành phố phát triển bứt phá trong các năm tới đây, trong đó có **nguồn lực** từ **đất đai.**

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

Một vấn đề cũng rất cần đặt ra là **Nhà nước chỉ nên thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất *tư "hợp tình, hợp lý"*** với **quan điểm *"<u>không tận thu</u>", "lợt 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 dư thêm"*** này để **đầu tư** hay để **tiêu dùng** thì sẽ góp phần **kích thích tổng cầu đầu tư** và **tổng cầu tiêu dùng** và **đều có lợi** cho nền **kinh tế** và **xã hội.**

Từ nhận thức trên đây, Hiệp hội xin được góp ý về *"tài chính về đất đai, giá đất",* như sau:

1/- Đề nghị bổ sung căn cứ *"địa điểm, vị trí"* của thửa đất, khu đất định giá là căn cứ quan trọng hàng đầu để định giá đất:

1.1)- Nhận xét:

Khoản 2 Điều 158 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* quy định *"căn cứ xác định giá đất"* gồm có *"mục đích sử dụng đất", "theo thời hạn sử dụng đất", "thông tin đầu vào", "các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất", "quy định của các pháp luật có liên quan",* nhưng chưa quy định căn cứ ***"địa điểm** (location)"* và ***"vị trí** (position)"* của thửa đất, khu đất định giá là căn cứ **quan trọng hàng đầu** để định giá đất, ví dụ thửa đất A nằm tại *"vị trí"* mặt tiền đường X thuộc *"địa điểm"* quận Y có giá trị cao hơn thửa đất B nằm tại *"vị trí"* trong hẻm của đường X này, hoặc thửa đất nằm tại *"vị trí"* góc đường có 2 mặt tiền thì có giá trị cao hơn thửa đất chỉ có 1 mặt tiền…

1.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa đổi điểm a khoản 2 Điều 158 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi),* như sau:

"2. Căn cứ xác định giá đất

*a) **Địa điểm, vị trí,** ~~M~~mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;"*

2/- Đề nghị Điều 158 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* giao *"Chính phủ quy định phương pháp định giá đất"* tương tự quy định tại khoản 2 Điều 112 Luật Đất đai 2013:

2.1)- Nhận xét:

(1) Khoản 4 Điều 158 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* quy định *"4. **Các phương pháp định giá đất** bao gồm: a) **Phương pháp so sánh** là phương pháp xác định giá đất bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định giá đất của thửa đất cần định giá; **(Ghi chú: Có thể "Dự thảo" thiếu cụm từ "b) Phương pháp thặng dư") Phương án 1: bổ sung phương pháp thặng dư** (quy định theo hướng nếu sử dụng thì phải sử dụng cùng với ít nhất 01 phương pháp khác để có sự đối chiếu, so sánh và sẽ chọn phương pháp nào mà kết quả xác định tiền sử dụng đất cao hơn tại thời điểm so sánh); **Phương án 2: không có phương pháp thặng dư;** c) **Phương pháp thu nhập** là phương pháp xác định giá đất 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; d) **Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất** là phương pháp xác định giá đất bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành thông qua việc phân tích, so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất phổ biến trên thị trường".*

Hiệp hội nhận thấy, quy định ***"các phương pháp định giá đất"*** trong Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* thì ***"quá cứng nhắc"*** và **không phù hợp, thống nhất** với khoản 2 Điều 23 **Luật Giá 2023 giao thẩm quyền** cho *"2. **Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành phương pháp định giá chung** đối với hàng hóa, dịch vụ **do Nhà nước định giá.** Trường hợp khi áp dụng phương pháp định giá chung **có nội dung đặc thù** cần hướng dẫn, các Bộ, cơ quan ngang Bộ quản lý ngành, lĩnh vực, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề xuất nội dung cụ thể cần hướng dẫn gửi **Bộ Tài chính xem xét, hướng dẫn thực hiện",*** mà ***"các phương pháp định giá đất"*** thuộc trường hợp ***"có nội dung đặc thù"*** nên **giao *"Chính phủ quy định phương pháp định giá đất"*** là **phù hợp.**

Hơn nữa, khoản 2 Điều 112 **Luật Đất đai 2013** đã quy định **giao** *"2. **Chính phủ quy định phương pháp định giá đất"*** là **phù hợp** với tình hình **thực tiễn** nước ta, thể hiện trong việc Chính phủ đã ban hành Nghị định 44/2014/NĐ-CP *"quy định về giá đất"* đã quy định **05 *"phương pháp định giá đất",*** nhưng sau 08 năm thực hiện đã **bộc lộ một số *"bất cập"*** nên Chính phủ đang xây dựng Dự thảo sửa đổi Nghị định 44/2014/NĐ-CP.

Do vậy, Luật Giá là *"Luật gốc"* điều chỉnh các chủ thể hoạt động *"trong lĩnh vực giá, thẩm định giá",* đã **giao thẩm quyền** cho ***"Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành phương pháp định giá chung** đối với hàng hóa, dịch vụ **do Nhà nước định giá",*** mà *"hàng hóa **quyền sử dụng đất"*** cũng là *"hàng hóa, dịch vụ **do Nhà nước định giá",*** nên Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* cần tiếp tục **giao *"Chính phủ quy định phương pháp định giá đất"*** như quy định tại khoản 2 Điều 112 **Luật Đất đai 2013** thì mới **đồng bộ, thống nhất** và **phù hợp** với quy định tại khoản 2 Điều 23 **Luật Giá 2023.**

2.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị **<u>bỏ</u> khoản 4** Điều 158 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi),* **không quy định *"các phương pháp định giá đất"*** và **bổ sung quy định giao *"Chính phủ quy định phương pháp định giá đất"*** như quy định tại khoản 2 Điều 112 **Luật Đất đai 2013.**

3/- 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 giữ lại các phương pháp định giá đất gồm *"phương pháp so sánh (tích hợp phương pháp chiết trừ)", "phương pháp thu nhập", "phương pháp thặng dư", "phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất"* và bổ sung *"phương pháp định giá đất hàng loạt";* Đồng thời đề nghị sửa đổi, bổ sung Điều 5 Nghị định 44/2014/NĐ-CP áp dụng *"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, không khống chế *"trần"* 200 tỷ đồng theo bảng giá đất; đề nghị giữ lại *"phương pháp thặng dư"* áp dụng đối với thửa đất, khu đất có tiềm năng phát triển mà không thể áp dụng các *"phương pháp định giá đất"* khác và đề nghị bổ sung *"phương pháp định giá đất hàng loạt"* áp dụng để xây dựng bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, để phủ kín phạm vi điều chỉnh công tác định giá đất của Luật Đất đai để không gây ách tắc công tác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất các dự án:

Trên cơ sở nghiên cứu nội dung khoản 4 và khoản 5 Điều 158 Dự thảo Luật Đất đai *(sửa đổi)* về *"các phương pháp định giá đất"* và *"áp dụng phương pháp định giá đất"* và khoản 2 Điều 1 Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 44/2014/NĐ-CP *(sau đây gọi là "Dự thảo Nghị định 44")* sửa đổi, bổ sung Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, Hiệp hội có nhận xét và kiến nghị, như sau:

3.1)- Nhận xét:

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thấy, *"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: "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 *"tiên 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"*** dễ 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 m^2 tiếp giáp đường B có giá ***20 triệu đồng/m^2*** *theo Bảng giá đất thành phố Hồ Chí Minh (Thành phố chia thành 05 khu vực giá đất). 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/m^2.***

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"*** *("Hệ số K" gồm các hệ số k1, k2, k3… tùy theo thực tế từng địa phương) 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 Thành phố 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 m^2* ***= 165 tỷ đồng/m^2*** *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 và **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** chó 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 giả định của bất động sản"*** và ***"ước tính tổng doanh thu phát triển giả 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 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 <u>dưới 30 tỷ đồng</u> *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 <u>87,5%</u>.**

Về mặt khoa học định giá thì cũng cần nhận thấy, **tất cả *"các phương pháp định giá đất đều <u>có tính giả định, ước đoán</u>"*** 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 và **mỗi *"phương pháp định giá đất"*** đều có mặt ưu điểm và hạn chế và chỉ phù hợp với một nhóm đối tượng định giá đất.

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

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 ***"<u>ước tính</u> tổng chi phí phát triển <u>giả định</u> của bất động sản"*** và ***"<u>ước tính</u> tổng doanh thu phát triển <u>giả định</u> của bất động sản"*** gắn liền với **<u>quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, đô thị, giao thông *(TOD)*</u> là các yếu tố <u>chưa được *"lượng hoá"*</u>, chưa được tính toán đầy đủ** trong suốt thời gian qua. Đồng thời, đề nghị *"Dự thảo Nghị định 44"* nên quy định thống nhất cách tính ***"xu hướng*** *và* ***mức biến động*** *của giá"* theo **chỉ số giá tiêu dùng CPI của địa phương** trong thời gian **3-5 năm** liền trước thời điểm tính tiền sử dụng đất *(có tính đến mức biến động giá của nhóm ngành bất động sản)* và nên **giao cấp tỉnh quyết định tỷ lệ %** *"tổng diện tích sàn thương phẩm căn hộ, diện tích kinh doanh, văn phòng"* **phù hợp với thực tế từng dự án** bất động sản, nhà ở cao cấp, trung cấp hay bình dân, **không nên *"ví dụ"*** là *"tổng diện tích sàn thương phẩm căn hộ* ***chiếm 80%;*** *tổng diện tích sàn thương phẩm khu văn phòng* ***bằng 75%".*** dẫn

Do *"ví dụ"* này được ghi trong Phụ lục của Thông tư 36/2014/TT-BTNMT nên hầu như các địa phương ***"không dám"*** tính tỷ lệ % **thấp hơn** dù đúng với thực tế của dự án, nhất là dự án cao cấp thường có tỷ lệ % **thấp hơn.**

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 phấn 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 ngành thẩm định giá vừa đề nghị **giữ lại *"phương pháp thặng dư",*** vừa lại 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, như Hiệp hội đã phân tích trên đây.

Hơn nữa, ý kiến đề xuất **loại bỏ *"phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất"*** để thực hiện ***"phương pháp thặng dư"*** áp dụng cho các thửa đất, khu đất có tiềm năng phát triển ***"hình như rất có lợi"*** cho các **doanh nghiệp thẩm định giá, chuyên gia thẩm định giá,** thể hiện trong cuộc họp lấy ý kiến Dự thảo sửa đổi Nghị định 44/2014/NĐ-CP do Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì ngày 10/07/2023 tại Đà Nẵng đã có ý kiến *"nói thẳng"* là nếu quy định áp dụng *"phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất"* với ***"trần"*** **200 tỷ đồng** thì nhiều **doanh nghiệp thẩm định giá *"sẽ thất nghiệp"*** nên đề nghị hạ *"trần"* 200 tỷ đồng xuống còn 30 - 50 tỷ đồng.

3.2)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 1*"Dự thảo Nghị định 44"* bổ sung **khoản 4, khoản 5, khoản 6** và **khoản 7 Điều 4** Nghị định 44/2014/NĐ-CP, như sau:

"2. Sửa đổi, bổ sung Điều 4 như sau:

"Điều 4. Phương pháp định giá đất (…)

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. Uỷ 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 **điểm d khoản 3** và bổ sung **khoản 4, khoản 5** và **khoản 6 Điều 5** Nghị định 44/2014/NĐ-CP, như sau:

"3. Sửa đổi, bổ sung Điều 5 như sau:

"Điều 5. Áp dụng phương pháp định giá đất (…)

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

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 (...)

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!

TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH

Lê Hoàng Châu
ĐTDĐ: 0903 811 069
Email: lehoangchau1954@gmail.com

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 toàn Nhà nước;
- *Ban Chấp hành HH; Qúy vị Hội viên;*
- *Lưu VP.*