

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 154/2023/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2023

“V/v Góp ý sửa đổi, bổ sung một số điều của Dự thảo Nghị định sửa đổi Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định về giá đất”

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Tài Nguyên và Môi Trường**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) rất hoan nghênh và cơ bản nhất trí với Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai (sau đây gọi là “Dự thảo Nghị định 44”), mà nếu **Nghị định này sớm được ban hành sẽ tháo gỡ được một số vướng mắc, khó khăn, phá thế “bế tắc” và khởi động lại công tác định giá đất, thẩm định giá đất, quyết định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất các dự án đầu tư có sử dụng đất, nhất là các dự án bất động sản, nhà ở thương mại, đô thị, tạo nguồn thu ngân sách nhà nước và thực hiện cấp Giấy chứng nhận (sổ hồng) cho người mua nhà.**

Để góp phần xây dựng hoàn thiện nội dung “Dự thảo Nghị định 44”, Hiệp hội xin được góp ý như sau:

1/- Đề nghị sửa đổi khoản 1 Điều 1 “Dự thảo Nghị định 44” sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 3 Nghị định 44/2014/NĐ-CP để giải thích đầy đủ hơn khái niệm “chuyển nhượng trên thị trường” phù hợp với thực tiễn và là căn cứ để lựa chọn “các thửa đất so sánh” theo quy định tại khoản 5 Điều 5 “Dự thảo Nghị định 44”:

1.1)- Nhận xét:

(1) Hiệp hội nhận thấy, dự thảo “khoản 4 Điều 3 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP” về “giải thích từ ngữ” đã giải thích **chưa rõ và chưa đầy đủ** khái niệm “chuyển nhượng trên thị trường”, mà cần giải thích rõ việc “chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường” hoặc “chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất trên thị trường” bao gồm hoạt động chuyển nhượng giữa cá nhân, hộ gia đình, hoặc tổ chức và hoạt động “chuyển nhượng quyền sử dụng đất” hoặc “chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất” **giữa doanh nghiệp chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở thương mại với khách hàng**, nên cần giải thích đầy đủ khái niệm “chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường” hoặc “chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất trên thị trường” tại “khoản 4 Điều 3” để áp dụng vào khoản 5 Điều 5 Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định việc thu thập “nguồn thông tin về giá đất”, trong đó có nguồn thông tin về chuyển nhượng bất động sản như các ví dụ sau đây:

Ví dụ 1: Ông A bán căn nhà X có diện tích khuôn viên 100m² cho Ông B và ủy quyền cho Ông B thực hiện nghĩa vụ nộp thuế TNCN do chuyển nhượng nhà đất, nên Ông B đến cơ quan thuế để nộp lệ phí trước bạ căn nhà X “sang tên” mình và nộp thuế TNCN thay cho Ông A. Trường hợp này được quy định tại dự thảo “khoản 4 Điều 3” trên đây.

Ví dụ 2: Công ty C bán căn nhà Y thuộc Dự án Z có diện tích khuôn viên 100m² cho Ông D và Ông D đã thanh toán đến 95% giá trị hợp đồng, đã nhận bàn giao nhà và Ông D ủy quyền cho Công ty C nộp lệ phí trước bạ bằng 0,5% giá trị hợp đồng. Trường hợp này cần được công nhận là đã “chuyển nhượng trên thị trường” để bổ sung vào “khoản 4 Điều 3”.

Ví dụ 3: Công ty E bán căn hộ M (hình thành trong tương lai) thuộc Dự án N cho Ông P và Ông P đã thanh toán nhiều đợt đến 50% giá trị hợp đồng và do chưa thanh toán đến 70% giá trị hợp đồng nên chưa được nhận bàn giao nhà. Trường hợp này cũng cần được công nhận là đã “chuyển nhượng trên thị trường” để bổ sung vào “khoản 4 Điều 3”.

(2) Hiệp hội nhận thấy, **Cơ quan thuế thực hiện nhiều loại thủ tục về thuế**, trong đó có các thủ tục “*thu tiền sử dụng đất; thu tiền thuê đất; thu thuế TNCN do chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thu phí, lệ phí trước bạ nhà đất...*”, mà dự thảo “*khoản 4 Điều 3 Nghị định 44/2014/NĐ-CP*” chỉ đề cập chung chung việc “*đã thực hiện thủ tục tại cơ quan thuế*” là **chưa rõ và chưa đầy đủ**, nên cần hoàn thiện lại nội dung “*khoản 4*” này.

1.2)- Kiến nghị:

Đề nghị sửa đổi dự thảo **khoản 4 Điều 3** Nghị định 44/2014/NĐ-CP như sau:

“1. Sửa đổi khoản 1 và bổ sung khoản 4 Điều 3 như sau: (...)

“4. **Chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất trên thị trường là khi bên nhận chuyển nhượng hoặc bên chuyển nhượng đã thực hiện thủ tục về thuế, phí, lệ phí tại cơ quan thuế hoặc đăng ký quyền sử dụng đất tại văn phòng đăng ký đất đai hoặc đã giao kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản, nhà ở thương mại giữa chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở thương mại với khách hàng và đã thực hiện thanh toán theo tiến độ quy định trong hợp đồng**”.

2/- Đề nghị sửa đổi khoản 3 Điều 1 “*Dự thảo Nghị định 44*” sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 4 và khoản 5 Điều 5 Nghị định 44/2014/NĐ-CP về áp dụng “*phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất*” để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

2.1)- Nhận xét:

(1) Khoản 3 Điều 1 “*Dự thảo Nghị định 44*” sửa đổi, bổ sung **điểm d khoản 4 Điều 5** Nghị định 44/2014/NĐ-CP vẫn quy định áp dụng “*phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất*” để “*d) Xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá mà tổng giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất đối với diện tích phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê 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...*” **tương tự** như quy định tại điểm a khoản 2 Điều 18 Nghị định 44/2014/NĐ-CP.

Hiệp hội nhận thấy, quy định mức giá đất “*dưới 30 tỷ đồng; dưới 10 tỷ đồng; dưới 20 tỷ đồng*” đã thực hiện trong **10 năm** qua. Trong lúc tình hình **hiện nay đã có nhiều thay đổi tích cực**, trước hết là năng lực, trình độ của bộ máy nhà nước, đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức nhà nước, đơn vị tư vấn thẩm định giá, chuyên gia thẩm định giá đều đã được nâng lên, nhất là sau các đợt “*sàng lọc*” qua **thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, điều tra** của các cơ quan có thẩm quyền. Đồng thời, do “*mặt bằng giá đất*” đã **cao hơn năm 2014**, nên đề nghị xem xét “*mở rộng hơn một chút*” các trường hợp được áp dụng “*phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất*” đến thửa đất, khu đất có giá trị **dưới 90 tỷ đồng; dưới 30 tỷ đồng; dưới 60 tỷ**

đồng, mà vẫn nằm trong “*tầm kiểm soát*” của các cơ quan quản lý nhà nước và cũng để góp phần xây dựng quy định về **định giá đất** của Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*).

Do vậy, Hiệp hội đề nghị quy định áp dụng “*áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất*” đối với các thửa đất, khu đất định giá có mức giá đất “*dưới 90 tỷ đồng; dưới 30 tỷ đồng; dưới 60 tỷ đồng*” như quy định của “*Dự thảo Nghị định 44*” **phiên bản trước đây**.

(2) Khoản 3 Điều 1 “*Dự thảo Nghị định 44*” sửa đổi, bổ sung **khoản 5 Điều 5** Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định “*các thửa đất so sánh*” để áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập và phương pháp thặng dư “*phải đủ điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất*” thì **chưa thật hợp lý**, mà nên quy định “*các thửa đất so sánh*” là “*các thửa đất đã chuyển nhượng*” theo giải thích từ ngữ tại dự thảo **khoản 4 Điều 3** Nghị định 44/2014/NĐ-CP mà Hiệp hội đã đề xuất sửa đổi (*trên đây*).

2.2)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị Bộ Tài nguyên Môi trường đề xuất Chính phủ xem xét sửa đổi, bổ sung dự thảo **điểm d khoản 4 Điều 3** Nghị định số 44/2014/NĐ-CP như sau:

“d)

Phương án 1: “*d) Xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá mà tổng giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất đối với diện tích phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dưới ~~30~~ 90 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương, dưới ~~40~~ 30 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao, dưới ~~20~~ 60 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại (...)*”.

Phương án 2: **Giữ nguyên quy định hiện hành** “*d) Xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá mà tổng giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất đối với diện tích phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê 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 (...)*”.

Hiệp hội nhận thấy, nếu lựa chọn **Phương án 1** thì mở rộng thêm “*một chút*” các trường hợp được áp dụng “*phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất*” mà không gây ra “*rủi ro*” thất thu ngân sách nhà nước quá lớn (nếu có, với xác suất xảy ra thấp do “*Dự thảo Nghị định 44*” quy định chặt chẽ hơn rất nhiều so với Nghị định 44/2014/NĐ-CP hiện hành).

Nhưng nếu vẫn giữ nguyên quy định tại **điểm d khoản 4 Điều 3** Nghị định số 44/2014/NĐ-CP thì cũng hợp lý do Nghị định này nếu được ban hành thì cũng chỉ áp dụng trong thời gian khoảng hơn 06 tháng, rồi sau đó sẽ tổng kết việc thực hiện Nghị định số 44/2014/NĐ-CP để ban hành Nghị định (*mới*) “*quy định về giá đất*” để thi hành Luật Đất đai (*mới*).

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

“*5. Các thửa đất so sánh để áp dụng phương pháp định giá đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này phải đủ điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai hoặc bên nhận chuyển nhượng hoặc bên chuyển nhượng đã thực hiện thủ tục về thuế, phí, lệ phí tại cơ quan thuế hoặc đăng ký quyền sử dụng đất tại văn phòng đăng ký đất đai hoặc đã giao kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản, nhà ở thương mại giữa chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở thương mại với khách hàng và đã thực hiện thanh toán theo tiến độ quy định trong hợp đồng*”.

3/- Đề nghị sắp xếp lại “thứ tự ưu tiên từ các nguồn thông tin về giá đất” tại khoản 2 Điều 5b Nghị định 44/2014/NĐ-CP theo hướng ưu tiên lựa chọn “nguồn thông tin về giá đất” của các cơ quan quản lý nhà nước:

3.1)- Nhận xét:

(1) Đề nghị sắp xếp “nguồn thông tin về giá đất” tại “**cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn**” vào **điểm c** (thay vì điểm d) khoản 2 Điều 5b do đây là cơ sở dữ liệu của các cơ quan quản lý nhà nước cần được “**xếp trước**” nguồn thông tin của “**cơ quan công chứng**” và đề nghị các cơ quan có thẩm quyền có các giải pháp sửa đổi các quy định pháp luật liên quan đề “nguồn thông tin về giá đất” tại “**cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn**” là cơ sở dữ liệu chính xác và được cập nhật theo thời gian thực.

(2) Đề nghị sắp xếp “nguồn thông tin về giá đất” tại “**tổ chức phát triển quỹ đất**” vào **điểm b** khoản 2 Điều 5b, bởi lẽ theo quy định tại **điểm b khoản 2 Điều 68 Luật Đất đai 2013** thì “**tổ chức phát triển quỹ đất**” được giao để quản lý, sử dụng đất đã thu hồi để tổ chức “**đấu giá quyền sử dụng đất**” tương tự như “**các đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá**” quy định tại **điểm b** khoản 2 Điều 5b.

(3) Đề nghị **bổ sung** “nguồn thông tin về giá đất” từ các thông tin “**rao vặt, quảng cáo, tiếp thị**” về giá mua bán, chuyển nhượng nhà, đất trên các phương tiện thông tin đại chúng, các trang tin tiếp thị nhà đất của chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở thương mại, của các đơn vị môi giới tại địa phương hoặc liên quan đến địa phương có nhà, đất định giá.

3.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sắp xếp “nguồn thông tin về giá đất” tại **khoản 2 Điều 5b** Nghị định 44/2014/NĐ-CP được bổ sung tại khoản 5 Điều 1 “**Dự thảo Nghị định 44**”, như sau:

“5. **Bổ sung Điều 5b như sau: (...)**

“2. Các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất quy định tại khoản 1 Điều này được thu thập và sử dụng theo thứ tự ưu tiên từ các nguồn sau:

- a) Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, giá đất;
- b) Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, tại cơ quan thi hành án, tổ chức tín dụng có quyền sử dụng đất đưa ra đấu giá; **tổ chức phát triển quỹ đất;**
- c) **Cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn;**
- e) d) Cơ quan công chứng;
- d) ~~Cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn;~~
- đ) Các sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản có xác nhận và đóng dấu;
- e) Tổ chức tư vấn định giá đất, thẩm định giá;
- g) Các tổ chức tín dụng, ~~tổ chức phát triển quỹ đất~~, hiệp hội, viện trung tâm nghiên cứu;
- h) **Nguồn thông tin về giá đất từ các thông tin rao vặt, quảng cáo, tiếp thị về giá mua bán, chuyển nhượng nhà, đất trên các phương tiện thông tin đại chúng, các trang tin tiếp**

thị nhà đất của chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở thương mại, của các đơn vị môi giới tại địa phương hoặc liên quan đến địa phương có nhà, đất định giá.

h i) Phòng vẫn trực tiếp ~~có ký xác nhận~~ hoặc không ký xác nhận của người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng là nguồn thông tin để Hội đồng thẩm định giá đất, người có thẩm quyền quyết định giá đất tham khảo, không có tính ràng buộc”.

4/- Đề nghị sửa đổi khoản 8 Điều 1 “Dự thảo Nghị định 44” bổ sung Điều 5đ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP về “trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư”:

4.1)- Nhận xét:

(1) Hiện nay, **khó khăn nhất là khó tìm được đơn vị tư vấn thẩm định giá** để thực hiện công tác “**định giá đất, thẩm định giá đất, xác định giá đất cụ thể**” để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án bất động sản, nhà ở thương mại để nộp vào ngân sách nhà nước và **khó khăn nhất về phía cơ quan nhà nước là công tác “xác định giá đất theo phương pháp thặng dư hoặc theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất”** do hiện nay đang có xuất hiện “**tâm lý sợ sai, sợ trách nhiệm, sợ bị rủi ro pháp lý trong thi hành công vụ**” của một số cán bộ, công chức, viên chức nhà nước và người liên quan.

(2) Hiệp hội đề nghị dự thảo **điểm c khoản 2 Điều 5đ Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định rõ “cơ quan thống kê cấp tỉnh” hoặc “cơ quan quản lý thị trường bất động sản cấp tỉnh”** là cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu phục vụ việc “**xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê” quyền sử dụng đất, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất** tại địa phương.

(3) Hiệp hội nhận thấy, điểm a khoản 3 Điều 6 **Thông tư 36/2014/TT-BTNMT** về việc “**ước tính tổng chi phí phát triển giá định của bất động sản**”, quy định “**các khoản chi phí phát triển**” của dự án, trong đó có “**Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý; lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí vốn**” là **hợp lý**.

Nhưng, dự thảo **điểm b khoản 3 Điều 5đ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP không quy định “chi phí vốn”** trong “**chi phí kinh doanh**”, mà **chỉ** quy định “**b) Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phù hợp với mặt bằng chung tại địa phương**” nên **không hợp lý và không phù hợp** với **thực tiễn** hoạt động đầu tư kinh doanh.

Bởi lẽ, Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 15% hoặc 20% tùy theo quy mô sử dụng, nên phần nhu cầu vốn đầu tư còn lại (*chiếm 80-85% tổng mức đầu tư*) thì chủ đầu tư huy động bằng các nguồn khác, trong đó có nguồn **vốn vay tín dụng ngân hàng** và Nghị định số 68/2020/NĐ-CP **cho phép trần chi phí lãi vay được trừ** khi xác định **thu nhập chịu thuế TNDN là 30%** nên **cần bổ sung “chi phí vốn”** vào dự thảo **điểm b khoản 3 Điều 5đ Nghị định 44/2014/NĐ-CP là hợp lý**.

(4) Hiệp hội đề nghị, dự thảo **điểm b khoản 4 Điều 5đ Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định bổ sung “hoặc suất vốn đầu tư xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố”** và quy định bổ sung “**chỉ số giá tiêu dùng CPI của địa phương (tỉnh, thành phố trực thuộc Trung**

wong)” để tạo điều kiện cho địa phương chủ động thực hiện các nhiệm vụ theo phân cấp của Luật Đất đai 2013.

4.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa đổi khoản 8 Điều 1 “Dự thảo Nghị định 44” bổ sung Điều 5đ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, như sau:

“Điều 5đ. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư (...)

2. Ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất (...)

c) Việc xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê **cấp tỉnh** hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản **cấp tỉnh** hoặc số liệu của các hợp đồng thuê trên thị trường. Trường hợp không xác định được mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo bình quân của chỉ số giá nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng do Tổng cục Thống kê công bố trong thời gian 03 năm liên tục liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu đến trước thời điểm định giá (...)

3. Ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất (...)

b) Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phù hợp với mặt bằng chung tại địa phương, **chi phí vốn** (...).

4. Việc xác định tổng chi phí đầu tư xây dựng được thực hiện như sau: (...)

- Suất vốn đầu tư xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố. Trường hợp không có suất vốn đầu tư xây dựng của địa phương thì sử dụng suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố;

- Sử dụng chỉ số giá tiêu dùng CPI của địa phương. Trường hợp không có chỉ số giá tiêu dùng của địa phương thì sử dụng chỉ số giá tiêu dùng CPI của cả nước

- Định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố (...).

5/- Đề nghị sửa đổi khoản 9 Điều 1 “Dự thảo Nghị định 44” bổ sung Điều 5e Nghị định 44/2014/NĐ-CP về “trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất”:

5.1)- Nhận xét:

(1) Hiệp hội nhận thấy, **khó khăn nhất** là công tác “**xác định hệ số điều chỉnh giá đất**” để “xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất” do hiện nay đang có xuất hiện “**tâm lý sợ sai, sợ trách nhiệm, sợ bị rủi ro pháp lý** trong thi hành công vụ” của một số cán bộ, công chức, viên chức nhà nước và người liên quan.

(2) “**Bất cập**” do quy định tại **điểm a khoản 1 Điều 5e** Nghị định 44/2014/NĐ-CP về “xác định hệ số điều chỉnh giá đất” quy định “a) Đối với trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và **d** khoản 4 Điều 5 Nghị định này **áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất** do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh **quyết định** và **công bố hằng năm** (...)”, trong đó **điểm d** khoản 4 Điều 5 Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định “d) Xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá mà tổng giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất đối với diện tích phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê 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** (...)” cho phép áp dụng “**hệ số điều**

chỉnh giá đất” do “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh **quyết định và công bố hằng năm**” để “xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất”.

Hiệp hội nhận thấy, “**hệ số điều chỉnh giá đất**” do “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh **quyết định và công bố hằng năm**” (thường gọi là **hệ số k1**) hiện nay được **áp dụng để điều chỉnh giá đất trong Bảng giá đất**, ví dụ năm 2023, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định 05/2023/QĐ-UBND “**quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh**” áp dụng theo 05 khu vực, theo đó **khu vực 1 là 3,5; khu vực 2 là 3,3; khu vực 3 là 3,1; khu vực 4 là 2,9; khu vực 5 là 2,7.**

Hiệp hội nhận thấy, dự thảo **điểm a khoản 1 Điều 5e** Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định **áp dụng “hệ số điều chỉnh giá đất**” do “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh **quyết định và công bố hằng năm**” để “xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất” là **không phù hợp** vì không thể áp dụng “**hệ số điều chỉnh giá đất**” chung, có tính “**đại trà**” cho cả khu vực để **định giá đất** đối với thửa đất, khu đất cần định giá có tính “**đơn nhất**”.

Thay vào đó, cần phải xây dựng “**hệ số điều chỉnh giá đất**” cụ thể (có thể gọi là **hệ số k2**) do “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh **quyết định và công bố**” để “xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất” đối với thửa đất, khu đất cần định giá, tương tự như **điểm b khoản 1 Điều 5e** Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định “**Cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp chủ trì tham mưu trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định hệ số điều chỉnh giá đất cho từng dự án hoặc khu vực**”, nhưng mặt “**hạn chế**” của **điểm b khoản 1 Điều 5e** Nghị định 44/2014/NĐ-CP là chỉ “**để áp dụng đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 4 Điều 5** Nghị định này” là trường hợp tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Do vậy, Hiệp hội **tán thành một phần** nội dung **điểm b khoản 1 Điều 5e** Nghị định số 44/2014/NĐ-CP về “xác định hệ số điều chỉnh giá đất” quy định “**Cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp chủ trì tham mưu trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định hệ số điều chỉnh giá đất cho từng dự án hoặc khu vực**”, nhưng Hiệp hội đề nghị **không chỉ “để áp dụng đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 4 Điều 5** Nghị định này” (**Điểm d** **khoản 4 Điều 5** Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định: “**d**) 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 khi áp dụng phương pháp so sánh có giá thấp hơn giá đất xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất hoặc không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh”), mà nên **áp dụng chung** cho cả các thửa đất, khu đất được áp dụng “**phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất**” theo quy định tại **điểm d** khoản 4 Điều 5 “**Dự thảo Nghị định 44**”, như ví dụ sau đây:

Ví dụ minh họa: 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 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/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**” (“**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: $20 \text{ triệu đồng} (x) 3,3 (x) 0,25 (x) 10.000 \text{ m}^2 = 165 \text{ tỷ đồng/m}^2$ 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).

(3) “**Bất cập**” do có một phần nội dung của điểm c khoản 2 Điều 5e Nghị định số 44/2014/NĐ-CP quy định “c) Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất: Thống kê giá đất thị trường theo từng vị trí đất đối với các thông tin đã thu thập được theo quy định tại điểm b khoản này và xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất. Trường hợp giá đất trên thị trường tập trung vào một khoảng giá thì giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất đó” chưa thật phù hợp, như sau:

1. Hiệp hội nhận thấy, “giá đất trên thị trường của từng vị trí đất” là độc nhất, không bao giờ có “giá đất thứ 2” tại cùng một thời điểm. Do vậy, điểm c khoản 2 Điều 5e yêu cầu xác định “giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất” là chưa thật phù hợp, mà chỉ có thể xác định “giá đất phổ biến trên thị trường của khu vực có thửa đất, khu đất định giá”.

2. Hơn nữa, quy định “xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất” lại không tương thích với quy định chi tiết cách thực hiện tiếp theo yêu cầu “thống kê giá đất thị trường theo từng vị trí đất đối với các thông tin đã thu thập được” do quy định “thống kê giá đất thị trường theo từng vị trí đất” là phù hợp.

3. Hiệp hội đề nghị bỏ các cụm từ “phổ biến” và “vị trí đất” trong phần quy định tiếp theo của điểm c khoản 2 Điều 5e thì mới phù hợp, như sau: “Trường hợp giá đất trên thị trường tập trung vào một khoảng giá thì giá đất ~~phổ biến~~ trên thị trường của từng vị trí đất thửa đất, khu đất được định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất đất tại vị trí đất đó khu vực có thửa đất, khu đất được định giá”.

(4) Hiệp hội đề nghị xác định rõ “giá đất phổ biến trên thị trường tại khu vực có thửa đất, khu đất được định giá” thay thế cho cụm từ “giá đất phổ biến trên thị trường” tại điểm d khoản 2 Điều 5e Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định “d) Xác định hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo từng vị trí đất bằng cách lấy giá đất phổ biến trên thị trường tại khu vực có thửa đất, khu đất được định giá chia cho giá đất trong bảng giá đất tại vị trí đất đó” thì mới phù hợp.

5.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa đổi khoản 9 Điều 1 “Dự thảo Nghị định 44” bổ sung Điều 5e như sau:

“9. Bổ sung Điều 5e như sau:

“Điều 5e. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất

1. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất

a) Đối với trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và ~~d~~ khoản 4 Điều 5 Nghị định này áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và công bố hằng năm; **đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 4 Điều 5 Nghị định này áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và công bố** theo quy định tại điểm c và điểm d khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, điểm đ khoản 5 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 2, khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước).

b) Cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp chủ trì tham mưu trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định hệ số điều chỉnh giá đất cho từng dự án hoặc khu vực để áp dụng đối với trường hợp quy định tại **điểm d** và điểm đ khoản 4 Điều 5 Nghị định này. Việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất quy định điểm này thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Trình tự xác định hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này như sau:

a) Khảo sát, thu thập thông tin về các thửa đất cần định giá theo vị trí đất trong bảng giá đất, bao gồm: vị trí, diện tích, loại đất và thời hạn sử dụng, thông tin giá đất trong bảng giá đất;

b) Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất của tối thiểu 03 thửa đất theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 5b Nghị định này cho từng vị trí đất theo bảng giá đất.

Trường hợp thửa đất lựa chọn để thu thập thông tin có tài sản gắn liền với đất thì thực hiện chiết trừ giá trị tài sản gắn liền với đất để xác định giá đất của thửa đất theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 5c Nghị định này.

c) **Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của ~~từng vị trí đất~~ khu vực có thửa đất, khu đất cần định giá**

Thống kê giá đất thị trường theo từng vị trí đất đối với các thông tin đã thu thập được theo quy định tại điểm b khoản này và xác định giá đất phổ biến trên thị trường của ~~từng vị trí đất~~ **khu vực có thửa đất, khu đất cần định giá.**

Trường hợp giá đất trên thị trường tập trung vào một khoảng giá thì giá đất ~~phổ biến~~ trên thị trường của từng ~~vị trí đất~~ **thửa đất, khu đất được định giá** được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất đất tại ~~vị trí đất đó~~ **khu vực có thửa đất, khu đất được định giá.**

d) Xác định hệ số điều chỉnh giá đất

Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo từng ~~vị trí đất~~ **thửa đất, khu đất được định giá** bằng cách lấy giá đất phổ biến trên thị trường **tại khu vực có thửa đất, khu đất được định giá** chia cho giá đất trong bảng giá đất tại vị trí đất đó.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;

TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH

*Bộ Tư pháp; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
Bộ Xây dựng; Bộ Tài chính;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.*

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