

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 85/2023/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 05 năm 2023

“V/v Đề nghị không quy định ban hành **“bảng giá đất hàng năm”** mà nên quy định ban hành **“bảng giá đất định kỳ 2-3 năm một lần”**”

Kính gửi: - Ủy ban Thường vụ Quốc hội
- Ủy ban Kinh tế của Quốc hội
- Bộ Tài nguyên và Môi trường

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thấy, để xây dựng các quy định về “tài chính về đất đai, giá đất” của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) thì trước hết cần phải quán triệt **quan điểm và nhiệm vụ, giải pháp** của Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng về “tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”, đã khẳng định **quan điểm “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước thực hiện quyền của chủ sở hữu thông qua việc quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng và quy định thời hạn sử dụng đất; quyết định giá đất; quyết định chính sách điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất không phải do người sử dụng đất tạo ra (...)** Quyền sử dụng đất là một loại tài sản và hàng hóa đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu; quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được pháp luật bảo hộ”.

Về **nhiệm vụ, giải pháp**, Nghị quyết 18-NQ/TW đã chỉ đạo “**Hoàn thiện cơ chế xác định giá đất: Bỏ khung giá đất, có cơ chế, phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường, quy định chức năng, nhiệm vụ và trách nhiệm của cơ quan có nhiệm vụ xác định giá đất. Trung ương xây dựng tiêu chí và quy trình kiểm tra, giám sát các địa phương trong việc xây dựng bảng giá đất. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định và kiểm tra, giám sát việc thực hiện giá đất. Có cơ chế hữu hiệu để nâng cao chất lượng công tác định giá đất, bảo đảm tính độc lập của hội đồng thẩm định giá đất, năng lực của tổ chức tư vấn xác định giá đất, năng lực và đạo đức của các định giá viên. Bỏ sung, hoàn thiện các quy định bảo đảm công khai, minh bạch như: Công khai giá đất, bắt buộc giao dịch qua các sàn giao dịch, thanh toán qua ngân hàng, không dùng tiền mặt; xử lý nghiêm các vi phạm (...); Chính sách tài chính về đất đai phải bảo đảm hài hòa về lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư; nghiên cứu có chính sách điều tiết chênh lệch địa tô, bảo đảm công khai, minh bạch. Rà soát chính sách, pháp luật về thuế sử dụng đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp, xây dựng chính sách, pháp luật về thuế sử dụng đất theo thông lệ quốc tế, phù hợp với trình độ phát triển, điều kiện cụ thể và lộ trình thích hợp. Quy định mức thuế cao hơn đối với người sử dụng nhiều diện tích đất, nhiều nhà ở, đầu cơ đất, chàm sử dụng đất, bỏ đất hoang (...)** Hoàn thiện các quy định pháp luật có liên quan đến thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất (...) **Đẩy mạnh thương mại hóa quyền sử dụng đất. Xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản gắn với thông tin đất đai; có chính sách khuyến khích phát triển thị trường quyền sử dụng đất, nhất là thị trường cho thuê đất nông nghiệp. Hoàn thiện cơ sở pháp lý và tăng cường thực hiện thanh toán không dùng**

tiền mặt trong giao dịch bất động sản. Có cơ chế bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững; kiểm soát chặt chẽ, khắc phục tình trạng đầu cơ đất đai... ”.

Đề “luật hóa” chủ trương của Nghị quyết 18-NQ/TW nhằm xây dựng hoàn thiện “*chính sách tài chính về đất đai, giá đất*” của Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), Hiệp hội kiến nghị **không** ban hành “bảng giá đất hàng năm” mà nên ban hành “bảng giá đất định kỳ 2-3 năm một lần”, nhưng đề đảm bảo cho **giá đất** trong bảng giá đất **luôn tiệm cận** với **giá đất trên thị trường** thì **phải đi đôi** với việc **tiếp tục** quy định các “hệ số điều chỉnh giá đất”, trong đó có “hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm (hệ số k1)” (áp dụng từ ngày 01/01 hàng năm) để điều chỉnh “bảng giá đất”, hoặc “hệ số điều chỉnh giá đất khi thị trường giá đất có biến động (hệ số k2)”, hoặc “hệ số điều chỉnh giá đất khi Nhà nước quyết định thu hồi đất (hệ số k3)”, hoặc áp dụng “phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số k4) để định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với tất cả các dự án bất động sản, nhà ở thương mại không phân biệt giá trị khu đất dưới hay trên 30 tỷ đồng theo Bảng giá đất, thay vì thuê đơn vị tư vấn thẩm định giá đất”.

Việc quy định ban hành “bảng giá đất định kỳ 2-3 năm một lần” là **phù hợp** với thực tiễn trình độ, năng lực của bộ máy hành chính, nhân lực, trang thiết bị công nghệ, phần mềm quản lý hiện nay, đi đôi với “định lượng, công thức hoá” việc “định giá đất cụ thể” để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất các dự án bất động sản, nhà ở, đô thị sẽ bảo đảm tính minh bạch, dễ hiểu dễ làm và không gây “rủi ro pháp lý” cho cán bộ, công chức, viên chức nhà nước và người liên quan trong thực thi công vụ.

Đồng thời, cần bổ sung quy định các trường hợp **áp dụng bảng giá đất** và **rất cần thiết** giao Chính phủ quy định chi tiết thực hiện Điều 155 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*).

1/- Hiện nay, để xây dựng “bảng giá đất định kỳ 5 năm một lần” thì cấp tỉnh phải thực hiện trình tự, thủ tục với nhiều công đoạn và công việc rất chi tiết, phức tạp mất rất nhiều thời gian không dưới 06 tháng, nên việc xây dựng “bảng giá đất hàng năm” là không khả thi gây quá tải cho chính quyền các địa phương:

Hiệp hội nhận thấy, việc xây dựng “bảng giá đất hàng năm” sẽ gây **quá tải** cho **chính quyền các địa phương**, nhất là Sở (Phòng) Tài nguyên Môi trường và Sở (Phòng) Tài chính, Hội đồng thẩm định giá đất địa phương phải “*loay hoay*” xây dựng, thẩm định “bảng giá đất hàng năm” và cả Ủy ban nhân dân, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh.

Nếu quy định xây dựng “bảng giá đất hàng năm” thì vẫn phải thực hiện trình tự, thủ tục với nhiều công đoạn và các công việc cụ thể rất chi tiết, mất rất nhiều thời gian tương tự như thực hiện quy định xây dựng “bảng giá đất định kỳ 5 năm một lần” hiện nay:

1.1)- Điều 12 Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định “*trình tự, thủ tục xây dựng bảng giá đất định kỳ 5 năm một lần*”:

“1. Trình tự xây dựng bảng giá đất thực hiện theo quy định sau đây: a) **Xác định loại đất, vị trí đất** theo xã đồng bằng, trung du, miền núi và theo loại đô thị trên địa bàn đơn vị hành chính cấp tỉnh; b) **Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin** giá đất thị trường; các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai **ảnh hưởng đến giá đất**; c) **Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành**; d) **Xây dựng bảng giá đất** và Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất; **xử lý giá đất** trong bảng giá đất tại khu vực **giáp ranh** theo quy định tại Điều 13 của Nghị định này; đ) **Tổ chức lấy ý kiến** về dự thảo bảng giá đất; e) **Hoàn thiện dự thảo bảng giá đất** trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; g) **Thẩm định dự thảo bảng giá đất**; h) **Trình Hội đồng nhân dân** cùng cấp thông qua bảng giá đất; i) **Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành bảng giá**

đất; 2. Hồ sơ xây dựng bảng giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gồm có: **a) Tờ trình** về việc ban hành bảng giá đất; **b) Dự thảo** bảng giá đất; **c) Báo cáo thuyết minh** xây dựng bảng giá đất; **d) Văn bản thẩm định** bảng giá đất; **3. Hồ sơ xây dựng** bảng giá đất trình **Hội đồng nhân dân cấp tỉnh** thông qua gồm: **Tờ trình** của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; **dự thảo** bảng giá đất và **Báo cáo thuyết minh** xây dựng bảng giá đất; **4. Việc thẩm định bảng giá đất** do Hội đồng thẩm định bảng giá đất thực hiện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định bảng giá đất bao gồm các thành phần sau: **a) Đại diện** lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng; **b) Đại diện** lãnh đạo Sở Tài chính làm thường trực Hội đồng; đại diện lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp và Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện); tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất và các thành viên khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định; **5. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức xây dựng, trình** Ủy ban nhân dân cấp tỉnh **ban hành bảng giá đất** tại địa phương định kỳ 05 năm một lần và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ”.

1.2)- Khoản 2 Điều 10 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT quy định “trình tự lập dự án xây dựng bảng giá đất định kỳ 5 năm một lần”:

“2. Trình tự lập dự án xây dựng bảng giá đất thực hiện như sau: a) Thu thập thông tin, tài liệu chung phục vụ việc xây dựng dự án bao gồm: **vị trí địa lý, địa hình, địa mạo; tình hình kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất ảnh hưởng đến giá đất và bảng giá đất hiện hành; b) Xác định số lượng điểm điều tra:** điểm điều tra phải tập trung vào khu vực có biến động về giá đất và phải đạt tối thiểu 50% trong tổng số xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là cấp xã) của mỗi huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi là cấp huyện); điểm điều tra phải đại diện cho loại đất điều tra và được phân bố đều trên địa bàn cấp huyện; **c) Xác định số lượng thửa đất cần điều tra.** Số lượng thửa đất cần điều tra đối với từng loại đất tại mỗi điểm điều tra phải đạt tối thiểu 50% trong tổng số thửa đất của loại đất đó đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm điều tra nhưng không ít hơn 03 thửa đất. Đối với trường hợp thửa đất xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất thì số lượng thửa đất cần điều tra, khảo sát thông tin để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập phải đạt tối thiểu 03 thửa đất tại mỗi điểm điều tra”.

1.3)- Điều 9 Thông tư liên tịch 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT quy định “hồ sơ đề nghị thẩm định dự thảo bảng giá đất”:

“Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi Hồ sơ đề nghị thẩm định dự thảo bảng giá đất đến Thường trực Hội đồng thẩm định bảng giá đất. Hồ sơ đề nghị thẩm định dự thảo bảng giá đất bao gồm: 1. Văn bản đề nghị thẩm định dự thảo bảng giá đất; 2. Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất; **dự thảo** bảng giá đất và **báo cáo thuyết minh** xây dựng bảng giá đất theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 20 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT; **3. Văn bản tổng hợp ý kiến** tham gia của các Sở, ngành, cơ quan liên quan; **4. Các tài liệu khác** có liên quan (nếu có)”.

1.4)- Điều 10 Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT quy định công tác “thẩm định dự thảo bảng giá đất”:

“1. Hội đồng thẩm định bảng giá đất tiến hành tổ chức các phiên họp theo các nội dung sau: **a) Thẩm định việc xác định** loại xã, loại đô thị; xác định khu vực, vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất; **b) Thẩm định việc áp dụng nguyên tắc định giá đất** theo quy định tại Khoản 1 Điều 112 của Luật Đất đai trong xây dựng bảng giá đất; **c) Thẩm định việc áp dụng các phương pháp định giá đất** theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP trong xây dựng bảng giá

đất; **d) Thẩm định sự phù hợp của dự thảo bảng giá đất so với khung giá đất** do Chính phủ quy định, kết quả Điều tra giá đất thị trường, chênh lệch giá đất tại khu vực giáp ranh quy định tại Khoản 2 Điều 13 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP; **đ) Thẩm định nội dung đánh giá tác động** của dự thảo bảng giá đất đến tình hình kinh tế - xã hội, môi trường đầu tư, việc thực hiện chính sách tài chính về đất đai và thu nhập, đời sống của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng đất; **2. Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường**, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất được thuê để thực hiện việc Điều tra giá đất thị trường, xây dựng bảng giá đất (nếu có) **có trách nhiệm giải trình** trước Hội đồng về các nội dung của dự thảo bảng giá đất khi được yêu cầu; **3. Căn cứ Biên bản cuộc họp thẩm định, Chủ tịch Hội đồng ký hoặc Thường trực Hội đồng thẩm định bảng giá đất ký thừa ủy quyền văn bản thẩm định bảng giá đất** theo hình thức thông báo kết quả thẩm định bảng giá đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để hoàn thiện hồ sơ xây dựng bảng giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; **4. Thời hạn thẩm định** và ban hành văn bản thẩm định bảng giá đất tối đa không quá **12 ngày** làm việc kể từ ngày nhận đủ Hồ sơ đề nghị thẩm định dự thảo bảng giá đất. Trường hợp cần thiết kéo dài thời gian thẩm định thì thời hạn kéo dài thêm tối đa không quá **05 ngày** làm việc; **5. Tổ giúp việc** của Hội đồng thẩm định bảng giá đất (nếu có) chịu trách nhiệm chuẩn bị các nội dung theo phân công để đề xuất, báo cáo Hội đồng thẩm định bảng giá đất xem xét tại phiên họp thẩm định dự thảo bảng giá đất”.

Hiệp hội nhận thấy, Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) bỏ “**khung giá đất**” nên thực hiện trình tự, thủ tục xây dựng “**bảng giá đất**” cũng **chỉ giảm bớt được 01 công việc là không phải thực hiện “thẩm định sự phù hợp của dự thảo bảng giá đất so với khung giá đất”** (quy định tại điểm d khoản 1 Điều 10 Thông tư số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT) mà thôi.

(Ghi chú: Hiệp hội nhận thấy, Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) sử dụng chữ “**định kỳ**” trong cụm chữ “**bảng giá đất định kỳ hàng năm**” là không chính xác vì về ngữ pháp thì không sử dụng chữ “**định kỳ**” trong trường hợp gắn với đơn vị thời gian, nên không viết là “**định kỳ hàng ngày**”, “**định kỳ hàng tháng**”, “**định kỳ hàng năm**” mà viết là “**hàng ngày**”, “**hàng tháng**”, “**hàng năm**” và chỉ sử dụng chữ “**định kỳ**” gắn với một khoảng thời gian như “**bảng giá đất định kỳ 5 năm một lần**” nên không viết là “**bảng giá đất định kỳ hàng năm**” mà viết đúng là “**bảng giá đất hàng năm**”)

2/- Quy định xây dựng “bảng giá đất theo khu vực, vị trí” là đúng và hợp lý, nhưng quy định “xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn” đối với nơi “**có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất**” là chưa khả thi và chưa phù hợp với thực tế vì hiện nay “**chưa có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất**” đầy đủ, chính xác, đáng tin cậy, được cập nhật theo thời gian thực:

Nghiên cứu nội dung khoản 2 Điều 155 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định “**2. Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí. Đối với nơi có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thì xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn**” và đối chiếu với điều kiện thực tiễn của nước ta hiện nay, Hiệp hội có ý kiến như sau:

2.1)- Giá đất trong Bảng giá đất theo quy định của Luật Đất đai 2013 gần như là quy định “mức giá trung bình của giá đất được xác định bằng bình quân của các mức giá giao dịch thực tế của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng trên thị trường thông qua thống kê tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định” và chỉ bằng 20-30% giá đất thị trường:

“**Bảng giá đất**” hiện nay “**được xây dựng theo khu vực, vị trí**” tương tự như “**phương pháp định giá đất hàng loạt**”, thể hiện giá đất của “**bảng giá đất**” theo từng tuyến đường, từng đoạn đường tại khu vực nội thành, nội thị, thị trấn có các tuyến

đường có tên trong bảng giá đất ở, hoặc theo **khu vực** ở các khu dân cư nông thôn và theo **vị trí** của đất nông nghiệp, có nghĩa là các **thửa đất** tại cùng tuyến đường, đoạn đường, cùng khu vực thì có **mức giá sàn giống nhau**, ví dụ: *Giá đất ở của 03 tuyến đường Đồng Khởi, Lê Lợi, Nguyễn Huệ quận 1 TPHCM có mức giá cao nhất thành phố là 162 triệu đồng/m² tính trên toàn tuyến đường, áp dụng cho mọi thửa đất mặt tiền đường, không phân biệt vị trí cụ thể của thửa đất, không phân biệt thửa đất có 2 mặt tiền, ở góc đường, đầu đường, cuối đường hay nằm giữa các thửa đất khác hay nằm ở đoạn đường sung túc nhất hay nằm ở đoạn đường ít sung túc hơn hay thửa đất bị tác động bởi các yếu tố có lợi hoặc yếu tố bất lợi khác và căn cứ Quyết định 05/2023/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân TPHCM quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 (hệ số k1), thì khu vực 1 có hệ số k1 = 3,5 thì đường Đồng Khởi, Lê Lợi, Nguyễn Huệ có mức giá đất là 162 triệu đồng/m² (x) 3,5 = 567 triệu đồng/m² rất thấp so với giá thị trường khoảng 2 tỷ đồng/m².*

Nhưng do thành phố Hồ Chí Minh đã không sử dụng **thẩm quyền** được quy định “**mức giá đất tối đa**” của Bảng giá đất cao hơn 30% so với “**mức giá đất tối đa**” của **khung giá đất**, mà nếu thực hiện “**thẩm quyền**” này thì 03 tuyến đường trên đây sẽ có **mức giá lên đến 162 triệu đồng/m² (x) 30% (x) 3,5 = 737,1 triệu đồng/m² cao hơn mức giá 567 triệu đồng/m² theo quy định hiện nay.**

Đối với **đất nông nghiệp** được “**phân khu vực và vị trí đất**”, theo 03 khu vực gồm “**Khu vực I: thuộc địa bàn các quận; Khu vực II: thuộc địa bàn các huyện Hóc Môn, Bình Chánh, Nhà Bè, Củ Chi; Khu vực III: thuộc địa bàn huyện Cần Giờ**”; Theo 03 vị trí như sau: “**Vị trí 1: tiếp giáp với lề đường (đường có tên trong bảng giá đất ở) trong phạm vi 200 m; Vị trí 2: không tiếp giáp với lề đường (đường có tên trong bảng giá đất ở) trong phạm vi 400 m; Vị trí 3: các vị trí còn lại.**

Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa có mức giá đối với khu vực I như sau: Vị trí 1: 250.000 đồng/m²; Vị trí 2: 200.000 đồng/m²; Vị trí 3: 160.000 đồng/m².

Với phương thức và kết quả xây dựng Bảng giá đất trên đây đã cho thấy “**giá đất**” của Bảng giá đất chỉ là “**mức giá trung bình của giá đất trên toàn tuyến đường, đoạn đường, khu vực**” và có thể nói **giá đất** trong Bảng giá đất gần như là “**mức giá trung bình của giá đất được xác định bằng bình quân của các mức giá giao dịch thực tế của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng trên thị trường thông qua thống kê tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định**”.

2.2)- Cần xây dựng “**bản đồ số giá đất**” trên nền “**bản đồ số địa chính**” để tăng cường năng lực quản lý nhà nước về tài chính đất đai và “**thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất**” theo thời gian thực:

“**Bản đồ số địa chính**” hoặc “**bản đồ địa chính số**” là “**bản đồ địa chính**” được “**số hoá**” (Geographic Information System - GIS) thể hiện các thửa đất và các đối tượng địa lý có liên quan theo khoản 1 Điều 3 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). “**Bản đồ địa chính**” lập theo đơn vị hành chính cấp xã, nhưng khi được “**số hoá**” (GIS hóa) thì hoàn toàn có thể “**tích hợp**” để sử dụng đa mục tiêu.

Tuy nhiên, theo Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT thì nội dung “**bản đồ địa chính**” chỉ bao gồm các **thông tin địa lý** của thửa đất và một số thông tin sơ lược về nhà ở, công trình xây dựng trên thửa đất, nhưng “**bản đồ địa chính**” **chưa** bao gồm “**giá thửa đất**” đã đặt ra yêu cầu xây dựng “**bản đồ số giá đất**” trên nền “**bản đồ số địa chính**” khi có đủ điều kiện, mà hiện nay thì **chưa hội đủ 02 điều kiện** là **chưa “có bản đồ số địa chính và cơ sở dữ liệu giá đất”**, nên **chưa thể “xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất”** như quy định tại khoản 2 Điều 155 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

2.3)- **“Cơ sở dữ liệu giá đất đầu vào”** hiện nay chưa chính xác, chưa đầy đủ, chưa đáng tin cậy và chưa được cập nhật theo thời gian thực:

Với tình trạng khai thác giá mua bán, giao dịch bất động sản, nhà đất, kể cả một số trường hợp giá trúng đấu giá **“chưa phản ánh đúng giá thị trường”** do **“đấu giá cuối, quân xanh quân đỏ, thông đồng”** và do hạn chế về công nghệ, chưa cập nhật được giá đất theo thời gian thực (*update realtime*), nên **“cơ sở dữ liệu giá đất đầu vào”** hiện nay chưa chính xác, chưa đầy đủ, chưa đáng tin cậy (do hiện tượng khai thác giá mua bán, giao dịch, chuyển nhượng) nên chưa thể sử dụng cơ sở dữ liệu này làm căn cứ để xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất.

2.4)- Quy định **“xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn”** đối với nơi **“có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất”** là chưa khả thi và chưa phù hợp với thực tế:

Nghiên cứu nội dung khoản 54 và khoản 60 Điều 3 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) giải thích **“54. Thửa đất chuẩn là thửa đất có các đặc tính về diện tích, hình thể, kích thước mang tính đại diện cho các thửa đất trong vùng giá trị, được chọn làm thửa đất chuẩn để định giá cho các thửa đất khác (...); 60. Vùng giá trị là khu vực các thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và có các yếu tố tương đồng về vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện về kết cấu hạ tầng và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất”**, Hiệp hội có ý kiến như sau:

(1) Mỗi thửa đất là đơn nhất và chỉ có 1 tọa độ địa lý duy nhất, không bao giờ có 02 thửa đất có cùng tọa độ, giống nhau, mà chỉ có các thửa đất tương đồng, tương tự trong **“vùng giá trị của giá đất”** của cùng loại đất tại một khu vực tại một thời điểm hoặc trong một khoảng thời gian cụ thể nào đó, nên việc **“nội suy” giá đất từ giá đất của “thửa đất chuẩn”** để tính giá đất của các thửa đất **“tương tự”** trong khu vực thì cũng chỉ có tính tương đối, không bao giờ đạt được độ chính xác tuyệt đối. Vì vậy, không nên bỏ công sức lớn để đi tìm **“thửa đất chuẩn”** và giá đất của **“thửa đất chuẩn”**.

(2) Việc quy định **“thửa đất chuẩn”** với các tiêu chí như trên để **“đi tìm”** và xác định **“thửa đất chuẩn”** để **“nội suy” giá đất** cho các thửa đất tương tự trong khu vực vừa mất nhiều thời gian, công sức của cả bộ máy nhà nước và xã hội, vừa cho kết quả giá đất chưa thật chính xác. Bởi lẽ, để xây dựng được **“bản đồ giá đất số hóa”** thì chỉ có thể thực hiện được khi hội đủ 02 điều kiện: (i) Khi đã xây dựng được **“cơ sở dữ liệu giá đất đầu vào” trung thực, chính xác** (đi đôi với xử lý nghiêm minh các trường hợp thông đồng trong đấu giá, hoặc khai gian, khai thác giá mua bán, chuyển nhượng nhà, đất); (ii) Khi đã xây dựng được **Chính phủ điện tử, chính quyền điện tử, ứng dụng công nghệ, trí tuệ nhân tạo (AI), hoàn thành Đề án 06 - cấp mã số định danh cá nhân và tích hợp vào cơ sở dữ liệu lớn (Big data) được cập nhật theo thời gian thực (real time)**.

3/- Quy định áp dụng **“bảng giá đất”** để **“tính thuế sử dụng đất” chưa tiên lượng** các đối tượng chịu thuế theo dự kiến vào khoảng năm 2025 thì Bộ Tài chính sẽ trình Chính phủ, Quốc hội xem xét Dự án Luật thuế tài sản (**thuế nhà đất**):

Hiệp hội nhận thấy, điểm c khoản 3 Điều 155 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định áp dụng **“bảng giá đất”** để **“c) Tính thuế sử dụng đất” chỉ phù hợp** trong trường hợp thu thuế sử dụng đất nông nghiệp (*hiện nay, được Quốc hội cho miễn thu đến năm 2025*) và trường hợp thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp trong đó có đất ở (*chưa đánh thuế nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất*) với thuế suất hiện nay **rất thấp 0,03%; 0,07%; 0,15%** tùy trường hợp.

Nhưng quy định áp dụng “**bảng giá đất**” để “**tính thuế sử dụng đất**” **chưa tiên lượng các đối tượng chịu thuế** theo dự kiến vào khoảng năm 2025 thì Bộ Tài chính sẽ trình Chính phủ, Quốc hội xem xét Dự án Luật thuế tài sản (thuế bất động sản, nhà, đất) liên quan đến hoạt động quản lý, sử dụng, giao dịch về bất động sản, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất, trong đó có thuế sử dụng đất, thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuế đối với trường hợp sở hữu nhiều tài sản nhà đất, hoặc chậm hoặc không đưa đất vào đầu tư kinh doanh, hoặc thuế chống đầu cơ để điều tiết thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất và để tạo nguồn thu bền vững cho ngân sách nhà nước.

Do vậy, rất cần thiết bổ sung quy định áp dụng “**bảng giá đất**” để “**tính thuế sử dụng đất theo quy định của pháp luật về thuế**” vào điểm c khoản 3 Điều 155 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

4/- Quy định áp dụng “**bảng giá đất**” để “**tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân**” cùng với quy định của pháp luật về thuế quy định “**thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định là giá chuyển nhượng từng lần**” và chịu thuế suất 2% giá chuyển nhượng là chưa chính xác, chưa công bằng, người chịu thuế bị “**thiệt**”, chưa phù hợp với nguyên lý của pháp luật về thuế thu nhập là “**chỉ đánh thuế thu nhập khi có thu nhập chịu thuế**” và cách thu thuế này chỉ “**tiên**” cho cơ quan thuế, nên cần phải bổ sung “**theo quy định của pháp luật về thuế**” vào quy định áp dụng “**bảng giá đất**” để “**tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân**”, đồng thời phải sửa đổi quy định của pháp luật về thuế hiện hành:

4.1)- Quy định pháp luật có liên quan:

- Khoản 1 và khoản 2 Điều 14 Văn bản hợp nhất 15/VBHN-VPQH ngày 11/12/2014 về “**Luật Thuế thu nhập cá nhân (TNCN)**” quy định: “**1. Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định là giá chuyển nhượng từng lần; 2. Chính phủ quy định nguyên tắc, phương pháp xác định giá chuyển nhượng bất động sản**”.

- Điều 18 Văn bản hợp nhất số 14/VBHN-BTC ngày 26/05/2015 của Bộ Tài chính về “**Nghị định quy định chi tiết một số điều của luật thuế thu nhập cá nhân và luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật thuế thu nhập cá nhân**” quy định: “**Điều 18. Thu nhập tính thuế từ chuyển nhượng bất động sản: 1 Thu nhập tính thuế được xác định là giá chuyển nhượng từng lần; 2. Giá chuyển nhượng bất động sản là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng: a) Trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá đất hoặc giá đất trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì giá chuyển nhượng đất là giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai; b) Trường hợp chuyển nhượng nhà gắn liền với đất thì phân giá trị nhà, kết cấu hạ tầng và công trình kiến trúc gắn liền với đất được xác định căn cứ theo giá tính lệ phí trước bạ nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không có quy định giá lệ phí trước bạ nhà thì căn cứ vào quy định của Bộ Xây dựng về phân loại nhà, về tiêu chuẩn, định mức xây dựng cơ bản, về giá trị còn lại thực tế của công trình trên đất. Đối với công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì được xác định căn cứ vào tỷ lệ góp vốn trên tổng giá trị hợp đồng nhân (x) với giá tính lệ phí trước bạ công trình xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa có quy định về đơn giá thì áp dụng theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố, đang áp dụng tại thời điểm chuyển nhượng... ”.**

- Điều 22 Văn bản hợp nhất số 14/VBHN-BTC ngày 26/05/2015 của Bộ Tài chính về “*Nghị định quy định chi tiết một số điều của luật thuế thu nhập cá nhân và luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật thuế thu nhập cá nhân*” quy định: **“Điều 22. Thuế suất: Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là 2% trên giá chuyển nhượng”**.

- Điểm d khoản 3 Điều 155 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định áp dụng **“bảng giá đất”** để **“d) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân”**.

Căn cứ các quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân trên đây thì cách tính thuế TNCN khi chuyển nhượng bất động sản trong 02 trường hợp cụ thể, như sau:

(1) Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nhà ở:

Thuế TNCN được tính theo công thức sau:

Thuế thu nhập cá nhân phải nộp = 2% x Giá chuyển nhượng

Trong đó, giá chuyển nhượng là giá ghi trên hợp đồng tại thời điểm chuyển nhượng.

Nếu hợp đồng chuyển nhượng **không ghi giá** hoặc **giá** trên hợp đồng **thấp hơn** giá đất do UBND cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng thì **giá chuyển nhượng** được xác định **theo bảng giá đất** do UBND cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng.

Trong trường hợp này, thuế TNCN được tính theo công thức sau:

Thuế TNCN phải nộp = 2% x (Diện tích x Giá 1m² theo bảng giá đất)

(2) Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất:

Thuế TNCN được tính theo công thức sau:

Thuế TNCN = 2% x Giá chuyển nhượng

Trong đó, giá chuyển nhượng là giá ghi trên hợp đồng tại thời điểm chuyển nhượng.

Trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá đất hoặc giá đất trên hợp đồng thấp hơn giá do UBND cấp tỉnh quy định thì:

Thuế TNCN = giá chuyển nhượng đất (giá do UBND cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai) x 2%.

4.2)- Nhận xét:

(1) Hiệp hội nhận thấy, điểm d khoản 3 Điều 155 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định áp dụng **“bảng giá đất”** để **“d) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân”** và pháp luật về **thuế thu nhập cá nhân** do mua bán, chuyển nhượng bất động sản quy định **thuế suất 2%** tính trên **giá trị hợp đồng** tương tự như cách thu **“thuế doanh thu”** trước đây đã bị bãi bỏ. Cách thu thuế này **chưa chính xác, chưa công bằng, người chịu thuế bị “thiệt”** và cách thu thuế này chỉ **“tiên”** cho cơ quan thuế.

Bởi lẽ hiện nay, Luật Thuế TNCN (*theo Văn bản hợp nhất số 15/VBHN-VPQH ngày 11/12/2014 của Văn phòng Quốc hội*) chỉ quy định **01 cách tính thuế TNCN** đối với **“thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định là giá chuyển nhượng từng lần”** và áp dụng **thuế suất 2%** tính trên **giá trị hợp đồng**, mà không quy định 02 trường hợp để có cách tính thuế TNCN phù hợp trong trường hợp xác định được **“thu nhập chịu thuế”**, hoặc trường hợp **không** xác định được **“thu nhập chịu thuế”**, nên đã **không phân biệt** trường hợp mua bán, chuyển nhượng bất động sản có **lợi nhuận**

(có lãi), hòa vốn hoặc bị lỗ, nên cách đánh thuế này trái với nguyên lý của pháp luật về thuế thu nhập là chỉ đánh thuế thu nhập khi có “thu nhập chịu thuế” và đây cũng là một nguyên nhân dẫn đến tình trạng khai thấp giá mua bán, chuyển nhượng nhà đất, vừa gây thất thu ngân sách nhà nước, vừa làm cho “cơ sở dữ liệu đầu vào về giá mua bán, chuyển nhượng nhà, đất của ngành thuế” chưa đảm bảo độ chính xác, tin cậy và có thể gây “thiệt” cho người chịu thuế như các ví dụ sau:

1. Ông A vừa mua căn nhà X với giá 5 tỷ đồng, nay bán lại cũng với giá 5 tỷ đồng (bán hòa vốn) vẫn phải nộp thuế TNCN 2% là 100 triệu đồng, bị “thiệt” thêm 100 triệu đồng do phải nộp thuế TNCN dù không có “thu nhập chịu thuế”.

2. Ông B vừa mua căn nhà Y với giá 5 tỷ đồng, nay bán lại chỉ với giá 4,5 tỷ đồng (bán lỗ 500 triệu đồng) vẫn phải nộp thuế TNCN 2% là 90 triệu đồng, nên bị “thiệt” thêm 90 triệu đồng do phải nộp thuế TNCN dù không có “thu nhập chịu thuế”.

3. Ông C vừa mua căn nhà Z với giá 5 tỷ đồng, nay bán lại với giá 5,5 tỷ đồng (có lãi 500 triệu đồng) phải nộp thuế TNCN 2% là 110 triệu đồng. Trường hợp này nếu Luật Thuế TNCN quy định đánh thuế suất 20% trên “thu nhập chịu thuế” 500 triệu đồng thì Ông C chỉ phải nộp thuế TNCN: 500 triệu đồng (x) 20% = 100 triệu đồng, chứ không phải nộp 110 triệu đồng, nên với cách tính thuế TNCN này thì Ông C bị “thiệt” thêm 10 triệu đồng do cách tính thuế TNCN không hợp lý hiện nay.

Trước đây, Luật Thuế TNCN 2007 quy định 02 trường hợp tính thuế TNCN chuyển nhượng bất động sản như sau: (i) Trường hợp xác định được “thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định bằng giá chuyển nhượng bất động sản theo từng lần chuyển nhượng trừ giá mua bất động sản và các chi phí liên quan” thì áp dụng thuế suất 25%; (ii) “Trường hợp không xác định được giá mua và chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng bất động sản thì thu nhập chịu thuế được xác định là giá chuyển nhượng bất động sản” thì áp dụng thuế suất 2%.

Hiệp hội nhận thấy, nếu pháp luật về thuế TNCN quy định đánh thuế suất 20% trên “thu nhập chịu thuế” thì cần lưu ý các trường hợp tuy xác định được giá mua, giá bán bất động sản, nhưng thời điểm mua bất động sản đã xảy ra từ nhiều năm trước đó thì không thể “áp dụng máy móc” việc đánh thuế 20%, ví dụ: Ông A mua căn nhà B với giá 1 tỷ đồng tại thời điểm năm 2001, nay (năm 2023) bán lại với giá 20 tỷ đồng thì không thể tính thuế: 20 tỷ đồng - 1 tỷ đồng = 19 tỷ đồng (x) 20% = 3,8 tỷ đồng tiền thuế TNCN, mà trường hợp này cần xác định thuế TNCN là 1,9% (thay vì 2% như quy định hiện nay) tính theo giá chuyển nhượng bất động sản thì hợp lý hơn.

(2) Dự kiến vào khoảng năm 2025, Bộ Tài chính sẽ trình Chính phủ, Quốc hội xem xét sửa đổi các Luật Thuế và Dự án Luật thuế tài sản (thuế bất động sản) liên quan đến hoạt động quản lý, sử dụng, giao dịch về bất động sản, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất, trong đó có thuế sử dụng đất, thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuế đối với trường hợp sở hữu nhiều tài sản nhà đất hoặc chậm hoặc không đưa vào đầu tư kinh doanh, thuế chống đầu cơ... để điều tiết thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất và để tạo nguồn thu bền vững cho ngân sách nhà nước.

5/- Trường hợp chấp thuận quy định “bảng giá đất định kỳ 2-3 năm một lần” thì cần phải được điều chỉnh bằng các “hệ số điều chỉnh giá đất”, tương tự như việc thực hiện quy định “bảng giá đất định kỳ 5 năm một lần” của Luật Đất đai 2013:

5.1)- Các “hệ số điều chỉnh giá đất” hiện hành:

Để thực hiện khoản 1 Điều 114 Luật Đất đai 2013 quy định “bảng giá đất được xây dựng định kỳ 05 năm một lần và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu

kỳ”, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 44/2014/NĐ-CP giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định các “*hệ số điều chỉnh giá đất*” sau đây:

(1) **Hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm (hệ số k1)** để điều chỉnh “**bảng giá đất**”, tương tự như Quyết định 02/2023/QĐ-UBND ngày 17/01/2023 “*quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh*”.

(2) **Hệ số điều chỉnh giá đất** để thực hiện quy định tại khoản 1 Điều 114 Luật Đất đai 2013 khi “*Trong thời gian thực hiện bảng giá đất, khi Chính phủ điều chỉnh khung giá đất hoặc giá đất phổ biến trên thị trường có biến động thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp*” (**hệ số k2**), nhưng trong các năm qua thì chưa thấy Chính phủ và các địa phương thực hiện quy định này.

(3) **Hệ số điều chỉnh giá đất khi Nhà nước quyết định thu hồi đất (hệ số k3)**, áp dụng để xây dựng Phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất cho từng dự án cụ thể theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 18 Nghị định 44/2014/NĐ-CP, như thành phố Hồ Chí Minh vừa ban hành Quyết định 13/2023/QĐ-UBND ngày 08/03/2023 “*quy định về hệ số điều chỉnh giá đất để lập phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư lấy ý kiến người dân có đất bị thu hồi trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh năm 2023*”.

5.2)- Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đề xuất thí điểm áp dụng “phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất” để tính “tiền sử dụng đất”:

(1) Vừa qua, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã có Tờ trình số 477/UBND-ĐT ngày 17/02/2022 trình Chính phủ đề nghị cho phép thí điểm áp dụng “**phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất**” (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, để Nhà nước có thể quyết định được tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời hạn không quá 06 tháng kể từ ngày ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất (*tương tự quy định “chứng thư thẩm định giá đất có giá trị không quá 06 tháng*”).

(2) Hiệp hội nhận thấy, việc áp dụng “**phương pháp điều chỉnh giá đất**” theo đề xuất của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh sẽ “**công thức hóa**” việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án bất động sản, nhà ở thương mại, đô thị đảm bảo được tính minh bạch, mà cả Nhà nước và doanh nghiệp đều có thể tiên lượng được số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp vào ngân sách nhà nước, khắc phục được tình trạng tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là “**ẩn số**” hiện nay; vừa tránh được “**rủi ro pháp lý**” cho cán bộ, công chức, viên chức nhà nước trong thi hành công vụ và người có liên quan; vừa đảm bảo cho cơ quan nhà nước có đầy đủ thẩm quyền để quyết định số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp vào ngân sách nhà nước (*thông qua quyền quyết định “hệ số điều chỉnh giá đất” hàng năm hoặc khi thị trường có biến động và phù hợp với từng loại dự án bất động sản, nhà ở thương mại, đô thị, để thực hiện vai trò “Nhà nước dẫn dắt thị trường” chứ “không chạy theo đuôi thị trường*”); vừa đảm bảo thu đủ, thu đúng, thu kịp thời cho ngân sách nhà nước, vừa đảm bảo quyền lợi của chủ đầu tư dự án.

6/- “**Điều 155. Bảng giá đất**” của Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) đã bỏ quy định “**Chính phủ quy định chi tiết Điều này**” là không hợp lý, bởi lẽ nếu không giao Chính phủ quy định chi tiết thì không sát với thực tiễn và còn có một số trường hợp cần thiết phải phân cấp cho cấp tỉnh quy định cụ thể để đảm bảo phù hợp với tình hình của địa phương:

Hiệp hội nhận thấy, khoản 5 “Điều 154. Bảng giá đất” Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) (*bản lấy ý kiến toàn dân*) vẫn còn quy định “5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này”, nhưng nay “**Điều 155. Bảng giá đất**” Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã bỏ quy định “**Chính phủ quy định chi tiết Điều này**” là không hợp lý, không sát với yêu cầu của thực tiễn, điển hình là việc thực hiện điểm a khoản 3 Điều 155 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định áp dụng bảng giá đất để “**tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân**” thì rất cần thiết phải được Chính phủ quy định chi tiết thực hiện, trong đó có phân cấp cho các địa phương, bởi lẽ:

(1) Điểm a khoản 3 Điều 155 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định áp dụng bảng giá đất để “**tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân**” là quy phạm pháp luật kiểu “**luật khung, luật ống**”, không phải là “**luật chi tiết**” nên không thể triển khai thực hiện trên thực tế nếu không có quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện của Chính phủ. Như hiện nay, để thực hiện quy định về “**bảng giá đất và giá đất cụ thể**” theo Điều 114 Luật Đất đai 2013 thì đã ban hành các văn bản dưới luật như sau:

- Chính phủ đã ban hành các Nghị định 44/2014/NĐ-CP, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP, Nghị định 10/2023/NĐ-CP...

- Các Bộ, ngành đã ban hành các Thông tư, như Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên Môi trường, Thông tư liên tịch 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên Môi trường và các Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT, Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT, Thông tư 61/2015/TT-BTNMT, Thông tư 33/2017/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên Môi trường, Thông tư 323/2016 TT-BTC của Bộ Tài chính...

- Bên cạnh đó, các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, điển hình là thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành nhiều quyết định, như Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND “**ban hành bảng giá đất 2020-2024**”, Quyết định 05/2023/QĐ-UBND “**ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023**”, Quyết định 13/2023/QĐ-UBND “**quy định về hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số k) để lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lấy ý kiến người dân có đất thu hồi trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh năm 2023**”...

(2) Do nhiều quy định của khoản 2 Điều 114 Luật Đất đai 2013 và khoản 3 Điều 155 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), trong đó có quy định về áp dụng bảng giá đất để “**tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân**” là quy phạm pháp luật kiểu “**luật khung, luật ống**”, không phải là “**luật chi tiết**” nên không sát với tình hình thực tiễn của từng địa phương, không thể triển khai thực hiện trên thực tế nếu không phân cấp cho cấp tỉnh quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện, như tại các đô thị thì có rất nhiều vị trí đất ở nằm trong “**hẻm (ngõ) có số nhà 10/5**”, “**hẻm của hẻm (ngách) có số nhà 10/5/3**”, “**hẻm của hẻm của hẻm (ngách phụ) có số nhà 10/5/3/6**”.

Để triển khai thực hiện quy định về áp dụng bảng giá đất để “**tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân**” thì Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 05/2023/QĐ-UBND ngày 17/01/2023 quy định “**hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng tùy theo mục đích sử dụng đất và khu vực**”, trong đó phân chia địa bàn thành phố thành 05 khu vực và “**tùy theo vị trí, hệ số sử dụng đất để tính bổ sung thêm hệ số**” đối với 09 vị trí đất, ví dụ: Lô đất “**có 02 mặt tiền trở lên**” tính “**tăng thêm 10%**” so với hệ số điều chỉnh giá đất, nếu lô đất có “**hệ số sử dụng đất từ 6.0 < 8.0; 8.0 < 10.0; 10.0 < 12.0; 12.0 < 14.0; 14.0 < 16.0; từ 16.0 trở lên**” thì “**hệ số điều chỉnh giá đất được tăng thêm**” từ “**10% đến 30%**” tùy theo từng trường hợp...

(3) Các nội dung quy định chi tiết tại các Nghị định của Chính phủ, các Thông tư liên tịch, Thông tư của các Bộ và các Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (*trên đây*) là **rất cần thiết để thực thi** quy định về **áp dụng bảng giá đất để “tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân”** của Luật Đất đai 2013, mà các quy định chi tiết này **đều chưa** được quy định trong Luật Đất đai 2013 và Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*).

Do vậy, rất cần thiết **giao Chính phủ quy định chi tiết** thi hành **Điều 155** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) và cần phải tiếp tục **phân cấp cho cấp tỉnh** quy định cụ thể để đảm bảo **phù hợp** với tình hình **thực tiễn** của địa phương.

7/- Kiến nghị:

a. Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung Điều 155 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) như sau:

“Điều 155. Bảng giá đất

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành bảng giá đất định kỳ ~~hàng năm 3 năm một lần (hoặc 2 năm một lần)~~ sau khi được Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua. Bảng giá đất được công bố công khai và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 ~~hàng năm của năm đầu kỳ~~.

2. Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí. Đối với nơi có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thì xây dựng bảng giá đất ~~đến từng thửa đất~~ theo mức giá trung bình của giá đất được xác định bằng bình quân của các mức giá giao dịch thực tế của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng trên thị trường thông qua thống kê tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn.

Bảng giá đất được điều chỉnh bằng hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm hoặc khi thị trường giá đất có biến động hoặc theo đối tượng điều chỉnh.

3. Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;

b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất, trừ trường hợp cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Tính thuế sử dụng đất **theo quy định của Luật này và pháp luật về thuế;**

d) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân **theo quy định của Luật này và pháp luật về thuế;**

đ) Tính tiền sử dụng đất tăng thêm đối với những trường hợp chậm đưa đất vào sử dụng, không đưa đất vào sử dụng;

e) Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;

g) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

h) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;

i) Làm căn cứ tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

k) Tính giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 156 của Luật này;

l) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi bố trí tái định cư.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức xây dựng bảng giá đất. Trong quá trình thực hiện, Sở Tài nguyên và Môi trường được thuê tổ chức tư vấn định giá đất để xây dựng bảng giá đất, thẩm định bảng giá đất; trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này”.

b. Để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung một số quy định của Luật Thuế thu nhập cá nhân, như sau:

(1) Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 14 Luật Thuế thu nhập cá nhân, như sau:

“1. Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định là giá chuyển nhượng từng lần trừ giá mua bất động sản và các chi phí liên quan, cụ thể như sau:

a) Giá chuyển nhượng bất động sản là giá theo hợp đồng tại thời điểm chuyển nhượng;

b) Giá mua bất động sản là giá theo hợp đồng tại thời điểm mua;

c) Các chi phí liên quan được trừ căn cứ vào chứng từ, hoá đơn theo quy định của pháp luật, bao gồm các loại phí, lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến quyền sử dụng đất; chi phí cải tạo đất, cải tạo nhà, chi phí san lấp mặt bằng; chi phí đầu tư xây dựng nhà ở, kết cấu hạ tầng và công trình kiến trúc trên đất; các chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng bất động sản”.

(2) Đề nghị bổ sung khoản 1bis (mới, tiếp sau khoản 1) Điều 14 Luật Thuế thu nhập cá nhân, như sau:

“1bis. Trường hợp không xác định được giá mua và chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng bất động sản thì thu nhập chịu thuế được xác định là giá chuyển nhượng bất động sản”.

(3) Đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm e khoản 2 Điều 23 Luật Thuế thu nhập cá nhân, như sau:

“e) Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản quy định tại khoản 1 Điều 14 của Luật này: 20%

Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản quy định tại khoản 1bis Điều 14 của Luật này: 2% 1,9%”.

Hiệp hội xin được tiếp tục góp ý Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trong các văn bản tiếp theo.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;
- Bộ Xây dựng; Bộ Tài chính;
- Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Công thương;
- Bộ Giao thông Vận tải;
- Bộ Nông nghiệp & Phát triển nông thôn;
- Bộ Quốc phòng, Bộ Công an;
- Ngân hàng 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

