

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 98/2019/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 09 năm 2020

“V/v Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị bãi bỏ quy định về khung giá đất”

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Tài nguyên và Môi trường
- Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) **hoan nghênh** đề xuất của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tại Văn bản số 3461/UBND-ĐT ngày 09/09/2020 **“kiến nghị các Bộ nghiên cứu, báo cáo Thủ tướng xem xét bãi bỏ quy định về khung giá đất tối thiểu, tối đa ban hành kèm theo Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ về khung giá đất làm cơ sở để thực hiện xây dựng Bảng giá đất tiệm cận với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường tránh thất thu thuế nhà đất đối với các trường hợp áp dụng theo Bảng giá”**.

Từ năm 2006 đến nay, Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh đã kiên trì **kiến nghị bãi bỏ quy định “Chính phủ ban hành khung giá đất định kỳ 05 năm một lần”** tại Điều 113 Luật Đất đai 2013 (trước đây là Điều 56 Luật Đất đai 2003) và **giao thẩm quyền cho Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm ban hành “bảng giá đất”,** đảm bảo nguyên tắc **giá đất “phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường”,** theo quy định tại Khoản (1.c) Điều 112 Luật Đất đai và cũng để **phù hợp với thực tế tình hình của địa phương.** Đồng thời, kiến nghị **giao thẩm quyền cho cấp tỉnh quyết định “mức thu” tiền sử dụng đất đối với cá nhân, hộ gia đình và quy định các đối tượng được “nợ” tiền sử dụng đất (gồm các đối tượng hưởng chính sách, hộ nghèo, hộ cận nghèo),** khi làm thủ tục xin cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất” (sổ hồng), **để phù hợp với khả năng tài chính của người dân, đảm bảo an sinh về nhà ở cho đối tượng yếu thế trong xã hội.**

Tuy nhiên, cho đến nay, các kiến nghị trên đây của Hiệp hội chưa được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận. Hiệp hội kỳ vọng Chính phủ sẽ xem xét giải quyết vấn đề này trong “Dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai theo chương trình xây dựng pháp luật của Quốc hội” (theo Thông báo số 332/TB-VPCP ngày 16/09/2020 của Văn phòng Chính phủ).

1/- Pháp luật về đất đai quy định về giá đất, khung giá đất và bảng giá đất:

- Điều 112 Luật Đất đai 2013, về “Nguyên tắc, phương pháp định giá đất”, quy định việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc, trong đó có **nguyên tắc giá đất “Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất”**.

- Điều 113 Luật Đất đai 2013, quy định: **“Chính phủ ban hành khung giá đất định kỳ 05 năm một lần đối với từng loại đất, theo từng vùng”**.

- Khoản 1 Điều 114 Luật Đất đai 2013, quy định: **“1. Căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất và khung giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và trình Hội đồng nhân**

dân cùng cấp thông qua **bảng giá đất** trước khi ban hành. 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; 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” (Ghi chú: Điều 56 **Luật Đất đai 2003** cũng đã quy định cơ chế “Chính phủ ban hành khung giá đất” và khung giá đất là một trong các căn cứ để cấp tỉnh ban hành bảng giá đất).

- Điều 10 Nghị định 44/2014/NĐ-CP về “**Căn cứ xây dựng bảng giá đất**”, quy định “**khung giá đất**” là một trong các “**căn cứ xây dựng bảng giá đất**”.

- Khoản 1 Điều 5 Nghị định 96/2019/NĐ-CP, quy định: “**Khung giá đất** được sử dụng làm căn cứ để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất tại địa phương”.

- Khoản 2 Điều 5 Nghị định 96/2019/NĐ-CP, quy định: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào thực tế tại địa phương được quy định mức giá đất tối đa trong bảng giá đất, bảng giá đất điều chỉnh **cao hơn không quá 20%** so với mức giá tối đa của cùng loại đất trong **khung giá đất**” (Trước đây, Khoản (3.a) Điều 11 Nghị định 44/2014/NĐ-CP cho phép cấp tỉnh được quy định mức giá đất tối đa trong bảng giá đất **cao hơn không quá 30%**).

- Khoản 3 Điều 18 Nghị định 44/2014/NĐ-CP, quy định: “**Hàng năm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất**...”.

2/- Áp dụng cơ chế xây dựng “**khung giá đất**”, “**bảng giá đất**”:

Ví dụ trường hợp áp dụng cơ chế xây dựng “**khung giá đất**”, “**bảng giá đất**” để xác định giá đất tại 03 tuyến đường có mức giá cao nhất là Đồng Khởi, Lê Lợi, Nguyễn Huệ thuộc quận 1 thành phố Hồ Chí Minh (*đô thị đặc biệt*), như sau:

- “**Khung giá đất**” quy định giá đất tối đa tại thành phố là **162 triệu đồng/m²**.

- Quyết định số 03/2020/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định về “**bảng giá đất**” giai đoạn 2020-2024, **giữ nguyên mức giá đất tối đa 162 triệu đồng/m²** như “**khung giá đất**” và đã **không sử dụng thẩm quyền được tăng tối đa 30% mức giá của khung giá đất** (theo quy định tại Khoản (3.a) Điều 11 Nghị định 44/2014/NĐ-CP), quy định giá đất 03 tuyến đường Đồng Khởi, Lê Lợi, Nguyễn Huệ là **162 triệu đồng/m²**.

- **Hệ số điều chỉnh giá đất** (*hệ số k*) áp dụng cho quận 1 (*thuộc khu vực 1*) là **2,5**.

- Theo cách tính của “**khung giá đất-bảng giá đất-hệ số điều chỉnh giá đất**”, thì giá đất của 03 tuyến đường **Đồng Khởi, Lê Lợi, Nguyễn Huệ** là **405 triệu đồng/m²**.

- Trên thực tế, giá đất thị trường của 03 tuyến đường **Đồng Khởi, Lê Lợi, Nguyễn Huệ** quận 1 lên đến hơn 1 tỷ đồng/m².

3/- Một số bất cập của cơ chế ban hành “**khung giá đất**” và “**bảng giá đất**”:

(1) Khoản 1 Điều 114 Luật Đất đai 2013 quy định cơ chế xây dựng “**khung giá đất**” và “**bảng giá đất**” là **không phù hợp, thậm chí đã mâu thuẫn, xung đột với nguyên tắc giá đất “phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường”** được quy định tại Điều 112 Luật Đất đai 2013, về “**nguyên tắc, phương pháp định giá đất**”.

(2) “**Khung giá đất**” được xây dựng mỗi giai đoạn 05 năm là không phù hợp. Mặc dù Khoản 1 Điều 9 Nghị định 44/2014/NĐ-CP đã quy định việc **điều chỉnh khung giá đất “khi giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá đất tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá đất tối thiểu trong khung giá đất trong khoảng thời gian từ 180 ngày trở lên thì Chính phủ điều chỉnh khung giá đất”**. Nhưng, trong nhiều năm qua, Hiệp hội chưa thấy Bộ Tài nguyên Môi trường hoặc các địa phương **trình Chính phủ thực hiện điều chỉnh khung giá đất**.

(3) Việc phân vùng kinh tế cũng chưa thật hợp lý, mà lẽ ra các vùng nên được phân chia thành các vùng kinh tế có đặc điểm tương đồng. Ví dụ: “Vùng trung du và miền núi phía Bắc”, lẽ ra nên được phân chia thành “Vùng trung du phía Bắc”; “Vùng miền núi phía Bắc” nên được phân chia thành “Vùng miền núi phía Đông Bắc” và “Vùng miền núi phía Tây Bắc”; Hoặc “Vùng Tây nguyên” nên được phân chia thành “Vùng Bắc Tây nguyên” và “Vùng Nam Tây nguyên”; Hoặc “Vùng đồng bằng sông Cửu Long” nên được phân chia thành “Vùng đồng bằng Bắc sông Hậu” và “Vùng đồng bằng Nam sông Hậu”.

(4) “**Bảng giá đất**” của cấp tỉnh phải căn cứ vào “**khung giá đất**”; “**bảng giá đất**” được quy định mức giá cao hơn không quá 20% mức giá tối đa và **không được quy định mức giá thấp hơn mức giá tối thiểu của “khung giá đất”**. Việc không được quy định mức giá thấp hơn mức giá tối thiểu của “**khung giá đất**”, đã dẫn đến một số căn nhà có vị trí đất thuộc các hẻm sâu (*hẻm của hẻm của hẻm; ngách sâu*) “**bị**” tính tiền sử dụng đất cao hơn so với trước đây, kể từ ngày Luật Đất đai có hiệu lực (01/07/2014).

Cơ chế ban hành “**khung giá đất**”, “**bảng giá đất**” và “**phân vùng kinh tế**” (nêu trên) không đảm bảo được nguyên tắc giá đất “**phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường**” và cũng không thể phù hợp với đặc điểm tình hình của các địa phương.

4/- Đánh giá tác động của “**khung giá đất**”, “**bảng giá đất**”:

a. Tác động của “**khung giá đất**”, “**bảng giá đất**” đến nghĩa vụ tài chính của cá nhân, hộ gia đình, tổ chức, doanh nghiệp:

(1) “**Khung giá đất**”, “**bảng giá đất**” (được cập nhật bằng hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm) tác động trực tiếp đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của cá nhân, hộ gia đình, các tổ chức, cộng đồng doanh nghiệp, trong đó có doanh nghiệp bất động sản.

(2) “**Khung giá đất**” tăng, kéo theo “**bảng giá đất**” tăng, kéo theo nghĩa vụ tài chính của cá nhân, hộ gia đình và doanh nghiệp tăng. Biên độ tăng mức giá càng lớn của “**khung giá đất**”, sẽ càng kéo theo biên độ tăng mức giá của “**bảng giá đất**” và cũng sẽ kéo theo biên độ tăng nghĩa vụ tài chính của cá nhân, hộ gia đình và doanh nghiệp.

(3) Điều cần đặc biệt quan tâm là cá nhân, hộ gia đình khi làm thủ tục **hợp pháp hóa, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở (sổ hồng)**, nếu nghĩa vụ tài chính tăng cao, có thể dẫn đến một bộ phận người dân sẽ **không làm thủ tục cấp “sổ hồng**”, dẫn đến giao dịch nhà đất bằng giấy tay, làm **tăng “thị trường ngầm**”. Nhà nước vừa **thất thu thuế**, vừa **khó quản lý**, vừa dễ phát sinh **tranh chấp trong xã hội**.

Do vậy, nếu bãi bỏ “**khung giá đất**” và giao thẩm quyền ban hành “**bảng giá đất**” cho cấp tỉnh, đảm bảo nguyên tắc giá đất “**phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường**”, thì phải có chính sách để hỗ trợ các đối tượng chính sách, các hộ nghèo, hộ cận nghèo khi làm thủ tục xin cấp “**sổ hồng**”. Bởi lẽ, khi “**bảng giá đất**” được nâng lên để “**phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường**”, thì cần phải quy định mức **nộp tiền sử dụng đất của các đối tượng chính sách, các hộ nghèo, hộ cận nghèo khi làm thủ tục xin cấp “sổ hồng**”, có thể xem xét mức nộp tiền sử dụng đất với tỷ lệ khoảng trên dưới 50% mức giá quy định trong “**bảng giá đất**”, đối với diện tích đất ở trong hạn mức, thay vì nộp 100% theo “**bảng giá đất**” như quy định hiện nay. Đồng thời, cũng cần **khôi phục lại** chính sách cho các đối tượng này được “**nợ tiền sử dụng đất**”, như đã thực hiện từ trước năm 2018.

(4) Có ý kiến cho rằng việc **tăng “khung giá đất”, “bảng giá đất**” sẽ giúp cho cá nhân, hộ gia đình được **nhận tiền bồi thường giải phóng mặt bằng cao hơn**, khi Nhà nước thu hồi đất. Ý kiến này **chưa thật chính xác**, bởi lẽ công tác tính **tiền bồi thường** khi Nhà nước thu hồi đất theo 05 phương pháp định “**giá đất cụ thể**”, theo quy định tại **Khoản (4.đ) Điều 114 Luật Đất đai và Điều 18 Nghị định 44/2014/NĐ-CP**, còn “**bảng giá đất**”

được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp được quy định tại **Khoản 2 Điều 114 Luật Đất đai**.

Thực tiễn những năm qua, để thực hiện giải phóng mặt bằng các dự án phục vụ lợi ích công cộng, thì Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã phải ban hành **các Quyết định riêng về hệ số điều chỉnh giá đất cụ thể, cao hơn**, để đảm bảo giải quyết thỏa đáng quyền lợi cho người sử dụng đất và đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng.

b. Tác động của “khung giá đất”, “bảng giá đất” đến giá cả của thị trường bất động sản, nhất là giá nhà ở:

(1) **“Khung giá đất”, “bảng giá đất” tác động đến giá cả thị trường bất động sản, vì việc “bảng giá đất” tăng, sẽ kéo giá nhà ở sẽ tăng theo.**

(2) **Giá cả được hình thành theo quy luật giá trị, quy luật cạnh tranh, quan hệ cung - cầu và phụ thuộc vào tâm thế thị trường (kể cả tâm lý đám đông, bầy đàn), tâm thế của các chủ thể giao dịch tại thời điểm giao dịch. Do vậy, giá cả thị trường luôn là một biến số.**

(3) **Giá thành nhà ở bao gồm nhiều yếu tố, trong đó, có chi phí thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước. Tiền sử dụng đất thường chiếm khoảng trên dưới 10% giá thành căn hộ dự án nhà chung cư; trên dưới 30% giá thành dự án nhà phố; trên dưới 50% giá thành dự án biệt thự và là căn cứ để chủ đầu tư quyết định giá bán sản phẩm nhà ở ra thị trường. Do vậy, mức giá của “khung giá đất”, “bảng giá đất” tăng, tất yếu sẽ tác động trực tiếp làm cho giá nhà tăng, dẫn đến khả năng người có thu nhập trung bình và người có thu nhập thấp đô thị khó tạo lập nhà ở hơn.**

Hiện nay, căn hộ nhà ở thương mại 02 phòng ngủ có giá vừa túi tiền khoảng trên dưới 02 tỷ đồng. Với cặp vợ chồng (có 1-2 con) có tiền lương khoảng 20 triệu đồng/tháng, tần tiện lắm chỉ có thể tiết kiệm được khoảng 5-6 triệu đồng/tháng (60-70 triệu đồng/năm), thì giấc mơ tạo lập nhà ở càng xa vời, nếu không được hỗ trợ ưu đãi tín dụng nhà ở xã hội.

c. Tác động của “khung giá đất”, “bảng giá đất” đến quy mô giao dịch của thị trường bất động sản:

“Khung giá đất”, “bảng giá đất” tác động trực tiếp đến quy mô giao dịch trên thị trường bất động sản. Giá nhà đất tăng sẽ làm giảm quy mô tổng cầu có khả năng thanh toán do một bộ phận khách hàng không còn đủ khả năng tài chính để mua nhà.

Do vậy, có thể dẫn đến **sụt giảm quy mô giao dịch trên thị trường bất động sản**, trước hết là đối với phân khúc thị trường bất động sản cao cấp, condotel... và **giảm quy mô thị trường đầu tư thứ cấp.**

d. Tác động của “khung giá đất”, “bảng giá đất” đến môi trường đầu tư:

Nếu “khung giá đất”, “bảng giá đất” có mức giá quá cao, sẽ tác động đẩy giá đất các dự án lên cao (trên thị trường sơ cấp), tác động tiêu cực đến các doanh nghiệp, các ngành kinh tế khác và môi trường đầu tư, kể cả trong việc thu hút dòng vốn FDI.

e. Tác động của “khung giá đất”, “bảng giá đất” đến nguồn thu ngân sách:

(1) **“Khung giá đất”, “bảng giá đất” tác động trực tiếp đến nguồn thu ngân sách của Nhà nước từ đất đai và thị trường bất động sản. Hiện nay, nguồn thu ngân sách từ đất thường chiếm khoảng trên dưới 8% tổng thu ngân sách của địa phương. Riêng 08 tháng đầu năm 2020, do tác động của đại dịch CoViD-19 làm cho thị trường bất động sản đã khó khăn, lại càng thêm khó khăn, thể hiện qua số thu ngân sách nhà nước về tiền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh chỉ thu được 4.453 tỷ đồng, giảm đến 52% so với cùng kỳ năm 2019.**

(2) Hiệp hội nhận thấy, về lâu dài, nên **xem xét bãi bỏ phương thức thu tiền sử dụng đất** “*kiểu tận thu, thu trước một lần*”, mà nên chuyển thành “*sắc thuế đánh trên hành vi chuyển mục đích sử dụng đất, từ đất nông nghiệp thành đất phi nông nghiệp, đất ở*”, với thuế suất có thể bằng khoảng 15-20% “*bảng giá đất*”, để giảm nhẹ gánh nặng “*tiền sử dụng đất*” hiện nay. Đồng thời, bổ sung “*thuế bất động sản*” theo phương án đề xuất của Bộ Tài chính, để **tạo nguồn thu ổn định và bền vững cho ngân sách nhà nước**.

Nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai rất lớn, đặc biệt là các nguồn thu sau khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp thành đất đô thị, đất công nghiệp, thương mại, dịch vụ, là **nguồn thu thứ cấp, phái sinh từ đất đai**. Ví dụ tại thành phố Hồ Chí Minh: (i) Đất nông nghiệp tạo giá trị khoảng 500 triệu đồng/ha/năm, nhưng khi chuyển thành đất đô thị, đất công nghiệp, thương mại, dịch vụ, thì cho giá trị lên đến 59 tỷ đồng/ha/năm; (ii) Quận 7 khi thành lập năm 1997, thì thu ngân sách nhà nước chỉ có 55 tỷ đồng, nhưng đến năm 2019, tổng thu ngân sách nhà nước lên đến khoảng 6.000 tỷ đồng (gấp 109 lần), trong đó, có vai trò của các khu đô thị mới, như Phú Mỹ Hưng, Him Lam...

Hiệp hội nhận thấy, nếu giảm trực thu, tận thu từ đất đai, thì ban đầu, nguồn thu ngân sách nhà nước **có ít hơn một chút**, nhưng người dân và doanh nghiệp **được lợi**. Sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước mà **vẫn còn thừa tiền**, người dân sẽ **tăng chi tiêu cho tiêu dùng hoặc kinh doanh**, còn doanh nghiệp sẽ có thêm nguồn vốn để **mở rộng đầu tư kinh doanh** và cuối cùng thì **Nhà nước được lợi** vì quy mô nền kinh tế sẽ tăng trưởng lớn hơn và mở rộng được diện thu, tăng thêm nguồn thu cho ngân sách.

5/- Kiến nghị:

Hiệp hội thống nhất với Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh **kiến nghị bãi bỏ quy định “Chính phủ ban hành khung giá đất định kỳ 05 năm một lần”** tại Điều 113 Luật Đất đai, theo Chương trình xây dựng pháp luật của Quốc hội.

Trong lúc chưa sửa đổi Luật Đất đai, Hiệp hội kiến nghị Chính phủ đề xuất Ủy ban Thường vụ Quốc hội **thí điểm giao thẩm quyền cho Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh chịu trách nhiệm ban hành “bảng giá đất”**, đảm bảo nguyên tắc **giá đất “phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường”**, theo quy định tại Khoản (1.c) Điều 112 Luật Đất đai và **phù hợp với thực tế tình hình của địa phương; Đồng thời, được quyết định “mức thu” tiền sử dụng đất đối với cá nhân, hộ gia đình và được quy định các đối tượng được “nợ” tiền sử dụng đất (gồm các đối tượng hưởng chính sách, hộ nghèo, hộ cận nghèo), khi làm thủ tục xin cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất” (sổ hồng), để phù hợp với khả năng tài chính của người dân.**

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Chỉ đạo TW về CSNO&TTBDS;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Xây dựng;
Bộ Tư pháp; Bộ Tài chính;
Ngân hàng Nhà nước;
Tổng Cục quản lý đất đai;
- 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: lehoangchau68@gmail.com