

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 131/2024/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 10 năm 2024

“V/v Nhiệt liệt hoan nghênh quy định về Bảng giá đất điều chỉnh trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định 79/2024/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố”

Kính gửi: - Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh
- Sở Tài nguyên và Môi trường

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhiệt liệt hoan nghênh Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh vừa ban hành Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 “Về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh” có hiệu lực thi hành kể từ ngày 31/10/2024 đến hết ngày 31/12/2025 theo quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai 2024 và được áp dụng cho 11 trường hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai 2024 (sau đây gọi là “Bảng giá đất điều chỉnh”).

Hiệp hội nhận thấy, “Bảng giá đất điều chỉnh” lần này đã được Sở Tài nguyên Môi trường xây dựng tuân thủ nguyên tắc định giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai 2024, thực hiện phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường, tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất và bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

“Bảng giá đất điều chỉnh” đã tiếp thu nhiều ý kiến góp ý của Hiệp hội, cộng đồng doanh nghiệp, các chuyên gia, người dân và đã quán triệt đầy đủ Kết luận số 1060-KL/TU ngày 31/08/2024 của Ban Thường vụ Thành ủy thành phố Hồ Chí Minh “về chủ trương cần thiết điều chỉnh và cách thức thực hiện điều chỉnh Bảng giá đất theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh” và thực hiện theo đúng chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ và hướng dẫn của Bộ Tài nguyên Môi trường, Bộ Tài chính, nên về tổng thể đã bảo đảm hài hòa lợi ích của các chủ thể có liên quan là người sử dụng đất (đặc biệt là các cá nhân, hộ gia đình), nhà đầu tư và Nhà nước đại diện cho lợi ích công cộng, sát với tình hình thực tế về giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh và bảo đảm công bằng giữa những người đã thực hiện nghĩa vụ tài chính nộp tiền sử dụng đất trong 10 tháng đầu năm 2024 với những người sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính nộp tiền sử dụng đất kể từ ngày Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND có hiệu lực từ ngày 31/10/2024.

1/- Một số nhận xét về “Bảng giá đất điều chỉnh”:

So sánh với “Bảng giá đất ở” của “Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh” được Sở Tài nguyên Môi trường công bố ngày 29/07/2024 thì “Bảng giá đất ở” quy định tại “Bảng 8 (Phụ lục 2 đính kèm)” của “Bảng giá đất điều chỉnh” đã có sự cân chỉnh, thay đổi rất hợp tình hợp lý có tính tích cực, như sau:

1.1)- “Bảng giá đất điều chỉnh” đối với “đất ở” trên địa bàn từng quận, huyện, thành phố Thủ Đức đã được cân chỉnh, tăng thấp nhất từ 2,36 lần (quận 3) đến tăng cao nhất

38,8 lần (huyện Hóc Môn) so với “*Bảng giá đất*” ban hành theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND so với **mức tăng giá đất từ 10-20 lần** so với “*Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh*” được Sở Tài nguyên Môi trường công bố ngày 29/07/2024, cụ thể như sau:

1. “*Bảng giá đất điều chỉnh*” đối với “*đất ở*” trên địa bàn **quận 1** tăng từ **3,97 lần** đến **6,15 lần** so với “*Bảng giá đất*” ban hành theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND.

2. “*Bảng giá đất điều chỉnh*” đối với “*đất ở*” trên địa bàn **quận 3** tăng từ **2,36 lần** đến **9,72 lần** so với “*Bảng giá đất*” ban hành theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND.

3. “*Bảng giá đất điều chỉnh*” đối với “*đất ở*” trên địa bàn **quận 4** tăng từ **5,66 lần** đến **10,67 lần** so với “*Bảng giá đất*” ban hành theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND.

4. “*Bảng giá đất điều chỉnh*” đối với “*đất ở*” trên địa bàn **quận 5** tăng từ **4,15 lần** đến **6,77 lần** so với “*Bảng giá đất*” ban hành theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND.

5. “*Bảng giá đất điều chỉnh*” đối với “*đất ở*” trên địa bàn **quận 6** tăng từ **4,07 lần** đến **9,56 lần** so với “*Bảng giá đất*” ban hành theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND.

6. “*Bảng giá đất điều chỉnh*” đối với “*đất ở*” trên địa bàn **quận 7** tăng từ **6,18 lần** đến **15,57 lần** so với “*Bảng giá đất*” ban hành theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND.

7. “*Bảng giá đất điều chỉnh*” đối với “*đất ở*” trên địa bàn **quận 8** tăng từ **3,61 lần** đến **18,25 lần** so với “*Bảng giá đất*” ban hành theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND.

8. “*Bảng giá đất điều chỉnh*” đối với “*đất ở*” trên địa bàn **quận 10** tăng từ **4,35 lần** đến **6,33 lần** so với “*Bảng giá đất*” ban hành theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND.

9. “*Bảng giá đất điều chỉnh*” đối với “*đất ở*” trên địa bàn **quận 11** tăng từ **3,75 lần** đến **7,7 lần** so với “*Bảng giá đất*” ban hành theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND.

10. “*Bảng giá đất điều chỉnh*” đối với “*đất ở*” trên địa bàn **quận 12** tăng từ **8,83 lần** đến **14,11 lần** so với “*Bảng giá đất*” ban hành theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND.

11. “*Bảng giá đất điều chỉnh*” đối với “*đất ở*” trên địa bàn **quận Bình Thạnh** tăng từ **4,05 lần** đến **10,41 lần** so với “*Bảng giá đất*” ban hành theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND.

12. “*Bảng giá đất điều chỉnh*” đối với “*đất ở*” trên địa bàn **quận Phú Nhuận** tăng từ **5,25 lần** đến **9,47 lần** so với “*Bảng giá đất*” ban hành theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND.

13. “*Bảng giá đất điều chỉnh*” đối với “*đất ở*” trên địa bàn **quận Tân Bình** tăng từ **5,51 lần** đến **9,96 lần** so với “*Bảng giá đất*” ban hành theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND.

14. “*Bảng giá đất điều chỉnh*” đối với “*đất ở*” trên địa bàn **quận Bình Tân** tăng từ **5,9 lần** đến **21,4 lần** so với “*Bảng giá đất*” ban hành theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND.

15. “*Bảng giá đất điều chỉnh*” đối với “*đất ở*” trên địa bàn **quận Tân Phú** tăng từ **5,7 lần** đến **13,67 lần** so với “*Bảng giá đất*” ban hành theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND.

16. “*Bảng giá đất điều chỉnh*” đối với “*đất ở*” trên địa bàn **quận Gò Vấp** tăng từ **5,66 lần** đến **9,83 lần** so với “*Bảng giá đất*” ban hành theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND.

17. “*Bảng giá đất điều chỉnh*” đối với “*đất ở*” trên địa bàn **thành phố Thủ Đức** tăng từ **5,15 lần** đến **28,07 lần** so với “*Bảng giá đất*” ban hành theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND.

18. “*Bảng giá đất điều chỉnh*” đối với “*đất ở*” trên địa bàn **huyện Nhà Bè** tăng từ **5,4 lần** đến **23,33 lần** so với “*Bảng giá đất*” ban hành theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND.

19. “*Bảng giá đất điều chỉnh*” đối với “*đất ở*” trên địa bàn **huyện Hóc Môn** tăng từ **6,85 lần** đến **38,8 lần** so với “*Bảng giá đất*” ban hành theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND.

20. “*Bảng giá đất điều chỉnh*” đối với “*đất ở*” trên địa bàn **huyện Cần Giờ** tăng từ **5,67 lần** đến **17,65 lần** so với “*Bảng giá đất*” ban hành theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND.

21. “*Bảng giá đất điều chỉnh*” đối với “*đất ở*” trên địa bàn **huyện Củ Chi** tăng từ **7,44 lần** đến **24,17 lần** so với “*Bảng giá đất*” ban hành theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND.

22. “*Bảng giá đất điều chỉnh*” đối với “*đất ở*” trên địa bàn **huyện Bình Chánh** tăng từ **2,8 lần** đến **24 lần** so với “*Bảng giá đất*” ban hành theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND.

1.2)- **Giá đất cao nhất** của “*Bảng giá đất điều chỉnh*” trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh đối với “*đất ở*” là **687 triệu đồng/m²** tại 03 tuyến đường Đồng Khởi, Lê Lợi, Nguyễn Huệ, **quận 1**, đã giảm **15,2%** so với mức giá **810 triệu đồng/m²** theo “*Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh được công bố ngày 29/07/2024*” (**giảm 123 triệu đồng/m²**) và chỉ còn **gấp 4,24 lần** thay vì **gấp 5 lần** so mức giá đất ở **162 triệu đồng/m²** của đường Đồng Khởi, Lê Lợi, Nguyễn Huệ, quận 1 theo “*Bảng giá đất*” ban hành theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND trước đây.

Giá đất cao nhất của “*Bảng giá đất điều chỉnh*” trên địa bàn thành phố Thủ Đức đối với “*đất ở*” là **295 triệu đồng/m²** đối với **04 tuyến đường** Trần Bạch Đằng, Tô Hữu, Nguyễn Thiện Thành, Nguyễn Cơ Thạch thuộc Khu đô thị Sala là 04 trong **570 tuyến đường mới** của thành phố Hồ Chí Minh **chưa có giá đất** theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND mới vừa được bổ sung vào “*Bảng giá đất điều chỉnh*”.

1.3)- “*Bảng giá đất điều chỉnh*” đã được **cân chỉnh lại đồng bộ** từ mức giá đất cao nhất đến các mức giá đất thấp hơn trên từng địa bàn quận, huyện, thành phố Thủ Đức theo từng vị trí đất và các vị trí đất giáp ranh của từng địa phương, điển hình là mức giá đất ở của **đường song hành Quốc lộ 22** (đoạn từ đường Nguyễn Anh Thủ đến đường Lý Thường Kiệt) huyện Hóc Môn là **32,3 triệu đồng/m²**, đã giảm **54,5%** so với mức giá **71 triệu đồng/m²** theo “*Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh được công bố ngày 29/07/2024*” (**giảm 38,7 triệu đồng/m²**) và chỉ còn **gấp 38,8 lần** so mức giá đất ở **1.4 triệu đồng/m²** của **đường song hành Quốc lộ 22** (đoạn từ đường Nguyễn Anh Thủ đến đường Lý Thường Kiệt) theo “*Bảng giá đất*” ban hành theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND, thay vì **gấp 50,7 lần** như “*Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh được công bố ngày 29/07/2024*”.

1.4)- “*Bảng giá đất điều chỉnh*” đã khắc phục được tình trạng giá đất chưa hợp lý của “*Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh được công bố ngày 29/07/2024*” trên địa bàn **Quận 1, Quận 4 và Quận 5** đã được xây dựng chưa thật đảm bảo nguyên tắc, phương pháp xây dựng Bảng giá đất theo quy định của pháp luật về đất đai, do đã được tính toán bằng cách lấy “*Bảng giá đất theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND*” nhân đồng loạt với một hệ số cố định, như sau:

1. “*Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh được công bố ngày 29/07/2024*” trên địa bàn Quận 1 được xây dựng bằng cách lấy “*Bảng giá đất theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND*”

đã được **nhân đồng loạt với 5 để có các mức giá đất** của “*Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh được công bố ngày 29/07/2024*”, mà **không cân chỉnh theo từng vị trí đất**.

2. Tương tự, “*Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh được công bố ngày 29/07/2024*” trên địa bàn Quận 4 đã được **nhân đồng loạt với 11,3 để có các mức giá đất** của “*Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh được công bố ngày 29/07/2024*”, mà **không cân chỉnh theo từng vị trí đất**.

3. Tương tự, “*Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh được công bố ngày 29/07/2024*” trên địa bàn Quận 5 đã được **nhân đồng loạt với 5,6 để có các mức giá đất** của “*Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh được công bố ngày 29/07/2024*”, mà **không cân chỉnh theo từng vị trí đất**.

Nay, “*Bảng giá đất điều chỉnh*” trên địa bàn Quận 1, Quận 4 và Quận 5 đã **khắc phục được “bất cập”** trên đây và **đã cân chỉnh lại** theo từng vị trí đất của các tuyến đường trên địa bàn của từng quận **hợp lý hơn**.

2/- Tác động của “*Bảng giá đất điều chỉnh*” và đề xuất một số giải pháp để triển khai thực hiện hiệu quả “*Bảng giá đất điều chỉnh*” trên địa bàn thành phố:

(1) “*Bảng giá đất điều chỉnh*” **bảo đảm** được sự **công bằng** giữa những người đã **thực hiện** nghĩa vụ tài chính nộp tiền sử dụng đất trong 10 tháng đầu năm 2024 với những người **sẽ thực hiện** nghĩa vụ tài chính nộp tiền sử dụng đất **kể từ** ngày Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND có hiệu lực từ ngày 31/10/2024.

(2) “*Bảng giá đất điều chỉnh*” sẽ **tác động trực tiếp đến các cá nhân, hộ gia đình** khi thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất (*sổ đỏ*), hoặc xin hợp pháp hóa quyền sử dụng đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp gắn liền với nhà ở trong cùng thửa đất đồng thời với chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở, hoặc xin tách thửa đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp đồng thời với chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở, **sẽ nộp tiền sử dụng đất cao hơn** trước đây.

(3) “*Bảng giá đất điều chỉnh*” sẽ được áp dụng cho 11 trường hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai 2024, trong đó “*Bảng giá đất điều chỉnh*” được áp dụng để “*tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng*”, sẽ giúp **tạo nguồn cung quỹ đất** thực hiện các dự án bất động sản, nhà ở thương mại, đô thị.

(4) “*Bảng giá đất điều chỉnh*” **chưa tác động ngay đến thị trường bất động sản** do các dự án bất động sản, nhà ở thương mại hiện nay được định giá đất chủ yếu theo “*phương pháp thặng dư*”, nhưng sẽ **tác động đến thị trường bất động sản ở “pha 2”** khi doanh nghiệp bất động sản **nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất** để thực hiện dự án bất động sản, đô thị, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội thì **người dân có tâm lý muốn bán với giá cao hơn trước đây**, dẫn đến áp lực “*kích đẩy*” làm tăng giá nhà.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Nhà nước có biện pháp để kiểm soát hiệu quả hoạt động của giới “*đầu nậu, cò đất, doanh nghiệp bất lương*” có thể **lợi dụng** việc Nhà nước ban hành “*Bảng giá đất điều chỉnh*” để “*kích giá, thổi giá đất*” làm **những loạn thị trường nhằm mục đích trục lợi bất chính**, nên Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đẩy mạnh công tác tuyên truyền, giải thích pháp luật để người dân, nhà đầu tư và doanh nghiệp hiểu rõ và nâng cao ý thức thượng tôn pháp luật, chấp hành pháp luật, tuân thủ pháp luật, đi đôi với các biện pháp quản lý, điều tiết hiệu quả thị trường bất động sản.

(5) Trong thời gian tới đây, đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường **tập trung xây dựng “Bảng giá đất lần đầu”** để áp dụng từ ngày 01/01/2026 theo quy định tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai 2024 bảo đảm *“phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường, tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất, bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư”*, phù hợp với thực tế giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, để đất đai trở thành nguồn lực thúc đẩy phát triển kinh tế và ổn định xã hội, tạo điều kiện cho người dân được an cư lạc nghiệp và đề nghị quan tâm đến **04 trường hợp người sử dụng đất chịu tác động không mong muốn** của “Bảng giá đất điều chỉnh” hoặc “Bảng giá đất lần đầu”, như sau:

1. Trường hợp cá nhân có nhu cầu xin công nhận quyền sử dụng đất ở, trước hết là **13.035 thửa đất** mà người sử dụng đất chưa được cấp **“Giấy chứng nhận lần đầu”**.

2. Người sử dụng đất xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích **đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp** trong cùng thửa đất có nhà ở mà phần diện tích đất xây dựng nhà ở đã có **“sổ hồng” nằm xen kẽ** trong đô thị, khu dân cư nông thôn.

3. Người sử dụng đất xin “tách thửa đất” đối với đất ở, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở đồng thời với **chuyển mục đích sử dụng đất thành “đất ở”** để chia cho con cháu;

4. Đặc biệt là trường hợp cá nhân, hộ gia đình có nhà đất nằm trong các khu vực “quy hoạch treo” như *“quy hoạch khu dân cư xây dựng mới”, “quy hoạch khu dân cư chỉnh trang”* hoặc nằm trong **“dự án treo”** điển hình là *“Dự án Bình Quới Thanh Đa”*, mà trong nhiều năm qua người dân đã bị treo các **“quyền”** của người sử dụng đất mà nếu tới đây được **“xóa treo”** thì có thể bị **“thiệt thòi” lần thứ 2** khi có thể phải đóng tiền sử dụng đất cao hơn trước đây.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
(để báo cáo)
- Ban Chấp hành HH;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 090 381 1069

Email: lehoangchau1954@gmail.com