ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** **HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN** Số: 151/2025/CV-HoREA *"V/v **Góp ý bổ sung** "dự thảo Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai"*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** --------000-------- *Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 11 năm 2025*

Kính gửi: - Ủy ban Thường vụ Quốc hội
- Ủy ban Kinh tế Tài chính Quốc hội
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường
- Bộ Tài chính
- Bộ Tư pháp

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã có Văn bản số 148/2025/CV-HoREA ngày 20/11/2025 góp ý *"dự thảo Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai" (sau đây gọi là "dự thảo Nghị quyết")* đã đề nghị **bổ sung** quy định **tháo gỡ khó khăn, vướng mắc** về **sử dụng đất của hàng ngàn doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa** và đề nghị quy định **không thu khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung** đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp **người sử dụng đất không có lỗi.**

Nhưng, Hiệp hội nhận thấy **vẫn còn một số khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn chưa được** *"dự thảo Nghị quyết"* quy định **cơ chế, chính sách tháo gỡ** nên Hiệp hội xin góp ý thêm như sau:

1/- Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 9 Điều 4** và **khoản 5 Điều 5** *"dự thảo Nghị quyết"* về *"quy định về **giao đất, cho thuê đất,** chuyển mục đích sử dụng đất"* và **bổ sung** quy định ***"thời điểm xác định giá đất** đối với diện tích đất thanh toán cho **Hợp đồng BT"*** là ***"thời điểm ký Hợp đồng BT hoặc thời điểm nhà đầu tư hoàn thành bàn giao toàn bộ công trình của dự án BT"*** để **bảo đảm** nguyên tắc **công bằng, bình đẳng, sòng phẳng** đối với cả Nhà nước và nhà đầu tư dự án BT, như sau:

(1) Đề nghị **sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 9 Điều 4** *"dự thảo Nghị quyết"* như sau:

"9. Quy định chuyển tiếp đối với giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:

*b) Đối với quỹ đất được sử dụng để thanh toán Hợp đồng BT đã ký kết theo quy định của pháp luật từ ngày 01/07/2025 đến trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực mà chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất thì thực hiện giao đất, cho thuê đất theo quy định của Nghị quyết này. Giá đất được xác định tại thời điểm quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp Hợp đồng BT có thỏa thuận khác thì thực hiện theo thỏa thuận đã ký kết trong Hợp đồng BT **hoặc tại thời điểm ký kết Hợp đồng BT hoặc tại thời điểm nhà đầu tư hoàn thành bàn giao công trình theo Hợp đồng BT."***

(2) Đề nghị **sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 5** *"dự thảo Nghị quyết"* như sau:

"5. Thời điểm xác định giá đất đối với diện tích đất thanh toán cho Hợp đồng BT là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất ***hoặc tại thời điểm ký kết Hợp đồng BT hoặc tại thời điểm nhà đầu tư hoàn thành bàn giao công trình theo Hợp đồng BT."***

(3) Để **bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất** Hiệp hội **đề nghị sửa đổi khoản 3 Điều 1** ***"dự thảo Nghị quyết của Quốc hội*** *sửa đổi bổ sung một số điều của* ***Nghị quyết*** *số* ***98/2023/QH15*** *về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố Hồ Chí Minh"* **sửa đổi, bổ sung** một số điểm, khoản tại **Điều 6 Nghị quyết** số **98/2023/QH15,** trong đó có **bổ sung điểm c khoản 7** về **thanh toán cho dự án BT** như sau:

"c) Trường hợp chưa giao đất, chưa cho thuê đất đối với hợp đồng BT, trên cơ sở giá trị khối lượng nghiệm thu công trình Dự án BT đã được kiểm toán, Ủy ban nhân dân Thành phố thực hiện việc giao đất, cho thuê đất để thanh toán hợp đồng BT; giá tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định tại thời điểm quyết định giao đất, cho thuê đất, ***ký kết Hợp đồng BT hoặc tại thời điểm nhà đầu tư hoàn thành bàn giao công trình theo Hợp đồng BT."***

Lý do đề xuất:

(1) Hiệp hội nhận thấy, nhờ có **Nghị định 78/2007/NĐ-CP** ngày **11/05/2007** quy định *"về đầu tư theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao, Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao - Kinh doanh,* ***Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT)"*** nên Nhà nước đã **huy động được nguồn vốn** ***"xã hội hóa"*** **rất lớn** từ các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài, nhưng mãi đến năm 2020 mới có Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư *(PPP),* nhưng Luật PPP 2020 lại quy định ***"dừng triển khai dự án mới áp dụng loại Hợp đồng BT"*** kể từ ngày **01/01/2021** *(ngày Luật PPP có hiệu lực).*

Để xử lý chuyển tiếp, Luật PPP 2020 vẫn cho phép trường hợp ***"dự án đã ký kết hợp đồng*** *trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì* ***tiếp tục thực hiện*** *việc triển khai thực hiện dự án,* ***thanh toán theo quy định của hợp đồng BT đã ký kết*** *và quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết hợp đồng"* và trước đó, tại các Điều 5, 6, 7 và 8 Nghị định 69/2019/NĐ-CP cũng đã quy định cơ chế *"xác định giá trị quỹ đất thanh toán"* cho Nhà đầu tư và cho phép *"sử dụng quỹ đất* ***đã hoàn thành*** *giải phóng mặt bằng để thanh toán Dự án BT"* hoặc *"sử dụng quỹ đất* ***chưa giải phóng mặt bằng*** *để thanh toán Dự án BT",* nhưng **trên thực tế thì Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh hầu như không thể thực thi được** quy định về việc ***"sử dụng quỹ đất để thanh toán Dự án BT"*** và sau các đợt thanh tra, kiểm tra, điều tra, kiểm toán thì các cơ quan có thẩm quyền **đã kết luận nhiều dự án BT có sai phạm, làm thất thu ngân sách nhà nước, thất thoát tài sản công** là **nguồn lực đất đai** dẫn đến một số cán bộ, công chức, viên chức nhà nước và nhà đầu tư bị xử lý pháp luật.

Việc ***"dừng*** *triển khai dự án mới áp dụng loại* ***Hợp đồng BT"*** được áp dụng từ ngày 01/1/2021 cho đến khi Quốc hội ban hành Nghị quyết số 98/2023/QH15 ngày 24/06/2023 *"về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hồ Chí Minh",* tại điểm d khoản 5 Điều 4 mới cho phép *"Thành phố* ***được áp dụng loại Hợp đồng BT"*** *(thí điểm),* nhưng chỉ được ***"sử dụng vốn ngân sách Thành phố để thanh toán cho nhà đầu tư sau khi công trình*** *hoặc hạng mục công trình vận hành độc lập* ***được hoàn thành nghiệm thu, kiểm toán"*** nên cơ chế này vẫn **chưa thu hút được nhiều nhà đầu tư** thực hiện dự án BT.

(2) Hiệp hội nhận thấy, ***"khó khăn, vướng mắc"*** **chủ yếu** là việc **xác định đúng, chính xác giá trị công trình BT** mà nhà đầu tư hoàn thành bàn giao cho Nhà nước và việc Nhà nước **xác định đúng, chính xác giá trị quỹ đất thanh toán** Hợp đồng BT để **nhà đầu tư thực hiện dự án đối ứng** là **rất quan trọng,** trong đó có việc **xác định đúng, chính xác** ***"thời điểm xác định giá đất*** *đối với diện tích đất thanh toán cho* ***Hợp đồng BT"*** là

quan trọng nhất để **bảo đảm công bằng, bình đẳng, sòng phẳng** đối với cả **Nhà nước** và **nhà đầu tư** dự án BT, vừa **phải bảo vệ lợi ích của Nhà nước đại diện cho lợi ích quốc gia, công cộng,** nhưng cũng vừa **phải bảo đảm quyền** và **lợi ích hợp pháp, chính đáng của nhà đầu tư,** trong đó có **nhà đầu tư thực hiện dự án BT, phải đảm bảo *"nguyên tắc ngang giá, xác định tại cùng một thời điểm",*** đó là **thời điểm nhà đầu tư và Nhà nước ký kết hợp đồng** hoặc **nhà đầu tư hoàn thành bàn giao công trình BT** cho Nhà nước thì đây **cũng phải** là ***"thời điểm xác định giá đất*** *đối với diện tích đất thanh toán cho* ***Hợp đồng BT".***

Tuy nhiên, **trong thực tế** thì vẫn còn một số trường hợp **nhà đầu tư,** trong đó có **nhà đầu tư dự án BT chưa được đối xử công bằng, bình đẳng, sòng phẳng** khi **Nhà nước xác định giá trị công trình BT** tại **thời điểm hoàn thành bàn giao công trình *(T_1),*** nhưng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai 2024 và điểm a khoản 2a Điều 45 Luật PPP 2020 thì Nhà nước lại xác định giá đất tại ***"thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất",*** mà **trong thực tế** thì cơ quan nhà nước lại thường **chậm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, chậm bàn giao quỹ đất thanh toán** cho nhà đầu tư để thực hiện dự án đối ứng dẫn đến ***"thời điểm xác định giá đất*** *đối với diện tích đất thanh toán cho* ***Hợp đồng BT" (T_2)*** **cách xa thời điểm Nhà nước** và **nhà đầu tư giao kết hợp đồng BT** hoặc **thời điểm nhà đầu tư hoàn thành bàn giao công trình *(T_1),*** mà lẽ ra việc ***"xác định giá đất*** *đối với diện tích đất thanh toán cho* ***Hợp đồng BT"*** **phải cùng thời điểm giao kết hợp đồng BT** hoặc **thời điểm nhà đầu tư hoàn thành bàn giao công trình dự án BT** cho Nhà nước thì mới **bảo đảm công bằng, sòng phẳng** cho cả **Nhà nước** và **nhà đầu tư.**

(3) Để **tháo gỡ khó khăn, vướng mắc** cho **các dự án BT** tại **Khu đô thị mới Thủ Thiêm,** Chính phủ đã ban hành **Nghị định** số **91/2025/NĐ-CP** ngày **24/04/2025** *"quy định* ***thời điểm xác định giá đất của quỹ đất thanh toán theo hợp đồng xây dựng - chuyển giao*** *tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Thành phố Hồ Chí Minh",* tại khoản 1 Điều 4 đã quy định *"đối với* ***phần diện tích được sử dụng để thanh toán*** *cho nhà đầu tư thực hiện* ***Dự án BT*** *theo nguyên tắc bù trừ giữa tổng vốn đầu tư Dự án BT và giá trị quỹ đất thanh toán,* ***thời điểm xác định giá đất là thời điểm ký tắt Hợp đồng BT"*** **đã tháo gỡ được khó khăn, vướng mắc** cho **tất cả** các **dự án BT** tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, nên Hiệp hội đề nghị coi đây là ***"tiền lệ"*** **để *"áp dụng tương tự"* cho các dự án BT** trong cả nước.

Bởi lẽ, theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai 2024 thì ***"thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất"*** đối với *"trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, là* ***thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất"*** và theo quy định tại điểm a khoản 2a Điều 45 Luật PPP 2020 thì việc ***"thanh toán bằng quỹ đất được thu hồi theo quy định của pháp luật về đất đai,*** *quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý* ***để thực hiện dự án đối ứng*** *(...) Giá đất dự kiến của quỹ đất thanh toán dự án BT được tính căn cứ bảng giá đất tại thời điểm lập dự án, lập hồ sơ mời thầu.* ***Việc thanh toán được thực hiện theo cơ chế bù trừ chênh lệch giữa giá trị công trình BT và giá trị quỹ đất thanh toán",*** nên Hiệp hội nhận thấy **rất cần thiết** thực hiện nguyên tắc ***"áp dụng tương tự"*** để **sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 9 Điều 4** và **khoản 5 Điều 5** *"dự thảo Nghị quyết" "quy định về* ***giao đất, cho thuê đất,*** *chuyển mục đích sử dụng đất"* và **bổ sung** quy định ***"thời điểm xác định giá đất*** *đối với diện tích đất thanh toán cho* ***Hợp đồng BT"*** là ***"thời điểm ký kết Hợp đồng BT hoặc thời điểm nhà đầu tư hoàn thành bàn giao toàn bộ công trình của dự án BT"*** để **bảo đảm** nguyên tắc **công bằng, bình đẳng, sòng phẳng** đối với cả Nhà nước và nhà đầu tư dự án BT.

(4) Hiệp hội xin được nêu một số trường hợp điển hình về giao đất, cho thuê đất, xác định thời điểm định giá đất thanh toán cho Hợp đồng BT để có căn cứ xem xét **sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 9 Điều 4** và **khoản 5 Điều 5** *"dự thảo Nghị quyết"* như sau:

Trường hợp 1:

Dự án đầu tư, xây dựng đường Vành đai ngoài Tân Sơn Nhất - Bình Lợi *(nay là đường Phạm Văn Đồng thành phố Hồ Chí Minh)* theo hình thức Hợp đồng xây dựng - chuyển giao *(BT)* được ký kết giữa Uỷ ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và nhà đầu tư Hàn Quốc là Tập đoàn GS Engineering & Construction *(GS E&C)* là **dự án BT đầu tiên** được thực hiện theo **Nghị định 78/2007/NĐ-CP,** mà **theo Hợp đồng BT** thì **Uỷ ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm bàn giao mặt bằng sạch cho GS E&C để thi công.**

Do ***"vướng"*** khâu **giải phóng mặt bằng** dẫn đến việc Uỷ ban nhân dân Thành phố **chậm bàn giao mặt bằng sạch** cho GS E&C thi công, dẫn đến Dự án bị chậm trễ nên mãi đến ngày 10/10/2015 thì Dự án đầu tư, xây dựng đường Phạm Văn Đồng mới thông xe toàn tuyến và trong quá trình thi công và bàn giao các công trình của Dự án BT thì **GS E&C đã được** Uỷ ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh **kịp thời thanh toán Hợp đồng BT bằng 5 khu đất để thực hiện các dự án đối ứng theo cam kết trong Hợp đồng BT** nên **GS E&C đã được bảo đảm quyền** và **lợi ích hợp pháp, chính đáng** của mình.

Trường hợp 2:

Nhờ có **Nghị định 91/2025/NĐ-CP** ngày **24/04/2025** của Chính phủ *"quy định **thời điểm xác định giá đất của quỹ đất thanh toán theo hợp đồng xây dựng - chuyển giao** tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Thành phố Hồ Chí Minh"* nên **tất cả các nhà đầu tư dự án BT trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm đều được tháo gỡ khó khăn, vướng mắc** trong việc **xác định giá đất** đối với diện tích đất thanh toán cho **Hợp đồng BT** để các nhà đầu tư thực hiện dự án đối ứng, trong lúc **tất cả các nhà đầu tư dự án BT khác ngoài Khu đô thị mới Thủ Thiêm đều chưa được tháo gỡ khó khăn, vướng mắc** trong việc **xác định giá đất** đối với diện tích đất thanh toán cho **Hợp đồng BT.**

Trường hợp 3:

Được sự phê duyệt của Chính phủ và Bộ Quốc phòng, ngày **01/11/2016, Công ty MHL đã ký Hợp đồng BT** số **09/HĐBT với Quân chủng PK-KQ** và **được thanh toán bằng quỹ đất tại** số **448 Nguyễn Tất Thành,** phường 18, Quận 4 *(nay là phường Xóm Chiếu, thành phố Hồ Chí Minh)* có diện tích 3.635,3 m^2, sau khi trừ diện tích đất trong lộ giới thì diện tích còn lại của dự án là **2.399,3 m^2.**

Công ty MHL đã hoàn thành công trình BT được kiểm toán bởi Kiểm toán Nhà nước và **đã bàn giao** cho Quân chủng PK-KQ Bộ Quốc phòng **đưa vào sử dụng từ** tháng **02/2018** với **giá trị hợp đồng** là **68 tỷ đồng** và **đã hoàn thành các nghĩa vụ theo đúng Hợp đồng BT đã giao kết.**

Mặc dù Bộ Quốc phòng đã có Văn bản số 10241/BQP-KHĐT ngày **17/10/2016** ***"đề nghị*** *UBND Thành phố Hồ Chí Minh: 1. Chỉ đạo các cơ quan chức năng hướng dẫn, tạo điều kiện cho Quân chủng Phòng không - Không quân, Công ty cổ phần ACC Thăng Long thực hiện và **hoàn thành các thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật để chuyển mục đích sử dụng đất khu đất quốc phòng có diện tích 3.050m"** do Quân chủng Phòng không - Không quân quản lý tại Số 448 Nguyễn Tất Thành, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. 2. **Sớm quyết định giá trị sử dụng đất và giá trị tài sản trên đất** làm cơ sở cho Quân chủng Phòng không - Không quân triển khai **dự án Xây dựng, cải tạo doanh trại Sư***

***đoàn bộ/f367/QC** Phòng không - Không quân theo hình thức Xây dựng Chuyển giao **(Hợp đồng BT)** với việc sử dụng khu đất trên **để hoàn vốn cho nhà đầu tư** theo đúng quy định của pháp luật",* nhưng mãi đến ngày **28/3/2025, sau 07 năm** kể từ ngày **Công ty MHL bàn giao các công trình BT** cho Quân chủng PK-KQ Bộ Quốc phòng thì **Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh** mới ban hành Quyết định số 1194/QĐ-UBND về việc **giao khu đất** số **448 Nguyễn Tất Thành,** phường Xóm Chiếu cho **Công ty MHL.**

Điều ***"bất cập"*** là tại **điểm a khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai 2024** và **khoản 5 Điều 5** *"dự thảo Nghị quyết"* đều quy định ***"thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất"*** đối với diện tích đất thanh toán cho Hợp đồng BT *"là **thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất"*** **áp dụng** đối với trường hợp **Công ty MHL *"bị chậm giao đất" (chậm 7 năm** tính từ ngày **bàn giao công trình BT; chậm 9 năm** tính từ ngày **ký kết Hợp đồng BT)*** thì **quá thiệt thòi** và **không công bằng, sòng phẳng** với **Công ty MHL,** bởi lẽ **công trình BT đã bàn giao** từ tháng **02/2018** có **giá trị 68 tỷ đồng không được tính trượt giá, lãi vay, không được tính chi phí cơ hội bị tổn thất,** trong lúc nếu việc **xác định giá trị khu đất 448 Nguyễn Tất Thành tại cùng thời điểm tháng 02/2018** thì **chắc chắn sẽ có giá trị thấp hơn** so với giá trị khu đất này **được xác định tại thời điểm tháng 03/2025,** nên Hiệp hội đề xuất **bổ sung** quy định ***"thời điểm xác định giá đất** đối với diện tích đất thanh toán cho **Hợp đồng BT"*** là ***"thời điểm ký Hợp đồng BT hoặc thời điểm nhà đầu tư hoàn thành bàn giao toàn bộ công trình của dự án BT"*** để **bảo đảm** nguyên tắc **công bằng, bình đẳng, sòng phẳng** đối với cả Nhà nước và nhà đầu tư dự án BT.

2/- Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 2 Điều 10** *"dự thảo Nghị quyết"* về **mức nộp tiền sử dụng đất** của **hộ gia đình, cá nhân** khi **chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp thành đất ở,** như sau:

*"c) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền đất ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền sử dụng đất hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì tính tiền sử dụng đất theo mức thu bằng: ~~30%~~ **20%** chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (sau đây gọi tắt là chênh lệch) đối với diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong hạn mức giao đất ở tại địa phương; ~~50%~~ **30%** chênh lệch đối với diện tích đất vượt hạn mức nhưng không quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương**, trừ trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất trên đây cho các thành viên trong hộ gia đình (cha, mẹ, con, vợ, chồng);** 100% chênh lệch đối với diện tích đất vượt hạn mức mà vượt quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương. Mức thu tiền sử dụng đất nêu trên chỉ được tính một lần cho một hộ gia đình, cá nhân (tính trên 01 thửa đất)."*

Lý do đề xuất:

Hiệp hội nhận thấy trong cả nước, nhất là tại các tỉnh phía Nam thì **nguồn gốc sử dụng đất phổ biến** là do các **hộ gia đình, cá nhân tạo lập, thừa kế <u>từ nhiều đời</u>, không phải là đất do Nhà nước giao đất** và **có <u>nhiều hộ gia đình nhiều thế hệ cùng sống chung</u>, cùng canh tác** và **<u>có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất để chia cho các thành viên</u> trong gia đình *"ra riêng",*** trong đó có cả **nhu cầu chuyển nhượng, bán** một phần đất ở *(sau khi đã chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở)* **để có tiền xây dựng nhà ở** và trang trải chi tiêu nên cần có chính sách hợp tình hợp lý, nhưng vẫn **phải kiểm soát chặt chẽ** để phòng ngừa trường hợp ***"đầu nậu, doanh nghiệp bất lương nấp bóng hộ***

gia đình, cá nhân" xin chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để *"lợi dụng chính sách"* **trục lợi bất chính.**

Để **cấp có thẩm quyền** và **Quốc hội thuận tiện** trong việc **xem xét, quyết định cơ chế, chính sách** về cách tính tiền sử dụng đất đối với các trường hợp *"chuyển mục đích sử dụng đất"* từ đất nông nghiệp sang đất ở của hộ gia đình, cá nhân, Hiệp hội xin được nêu ví dụ điển hình trường hợp hộ gia đình **Ông bà A có 3 con trưởng thành đã kết hôn** và các cháu **cùng chung sống trong ngôi nhà xây dựng trên thửa đất rộng 2.000 m^2 trồng cây ăn trái, chuồng, ao có nguồn gốc do tổ tiên để lại từ nhiều đời** tại đường phố D xã X có giá đất ở theo **Bảng giá đất** là **10 triệu đồng/m^2, giá đất nông nghiệp 300.000 đồng/m^2,** có **hệ số điều chỉnh giá đất 1,5** và có **hạn mức giao đất ở 200 m^2.** Ông bà A **có nhu cầu tách thửa** đồng thời chuyển mục đích sử dụng đất **thành 4 lô đất** *(ký hiệu: Lô đất 1, Lô đất 2, Lô đất 3 và Lô đất 4),* mỗi lô **có diện tích 500 m^2** phù hợp với pháp luật về quy hoạch đô thị, nông thôn thì **cách tính tiền sử dụng đất** theo quy định tại **điểm c khoản 2 Điều 10** *"dự thảo Nghị quyết"* như sau:

2.1)- Cách tính tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 *"dự thảo Nghị quyết"* như sau:

(1) Tính tiền sử dụng đất *"Lô đất 1"* có diện tích 500 m^2:

* Đối với diện tích đất **200m^2 *"trong hạn mức giao đất ở"*** được tính như sau:

(10 triệu đồng/m^2 - 300.000 đồng/m^2) x 200m^2 x 1,5 x ***<u>30%</u> = 873 triệu đồng***

* Đối với diện tích đất **200m^2 *(vượt 1 lần hạn mức giao đất ở)*** được tính như sau:

(10 triệu đồng/m^2 - 300.000 đồng/m^2) x 200m^2 x 1,5 x ***<u>50%</u> = 1,455 tỷ đồng***

* Đối với diện tích đất **50m^2 *(vượt 2 lần hạn mức giao đất ở)*** được tính như sau:

(10 triệu đồng/m^2 - 300.000 đồng/m^2) x 50m^2 x 1,5 x ***<u>100%</u> = 727,5 triệu đồng***

Cộng : <u>3,055 tỷ đồng</u> (1)

<u>Chỉ riêng *"Lô đất 1"*</u>, Ông bà A phải nộp tiền sử dụng đất <u>3,055 tỷ đồng</u> *(ba tỷ, không trăm năm mươi lăm triệu đồng)* là **<u>số tiền rất lớn</u>** đối với gia đình Ông bà.

(2) Tính tiền sử dụng đất 03 *"Lô đất 2, 3 và 4"* có tổng diện tích 1.500 m^2:

Theo quy định tại **điểm c khoản 2 Điều 10** *"dự thảo Nghị quyết"* thì **1.500 m^2** đất này là đất ***"vượt 2 lần hạn mức giao đất ở"*** **phải nộp 100%** giá đất tính theo công thức:

* Đối với diện tích **1.500m^2 *(vượt 2 lần hạn mức giao đất ở)*** được tính như sau:

(10 triệu đồng/m^2 - 300.000 đồng/m^2) x 1.500m^2 x 1,5 x ***<u>100%</u> = <u>21,825 tỷ đồng</u> (2)***

(3) Nhận xét:

Như vậy, đối với **04 *"Lô đất 1, 2, 3 và 4"*, Ông bà A phải nộp tổng số tiền sử dụng đất** là **(1) + (2) = *<u>24,88 tỷ đồng</u>*** *(hai mươi bốn tỷ, tám trăm tám mươi triệu đồng)* là **<u>số tiền quá lớn</u>** đối với gia đình Ông bà A, gần như là **Ông bà A phải *"mua lại đất"* của chính mình sát với giá thị trường.**

2.2)- Cách tính tiền sử dụng đất theo đề xuất của Hiệp hội về sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 2 Điều 10 *"dự thảo Nghị quyết"* như sau:

<u>Trường hợp 1</u>: *(đất ở trong hạn mức, đất ở <u>vượt 1 lần hạn mức</u> giao đất ở, đất ở <u>vượt 2 lần hạn mức</u> giao đất ở)*

(1) Tính tiền sử dụng đất *"Lô đất 1"* có diện tích 500 m^2:

* Đối với diện tích đất **200m^2** ***"trong hạn mức giao đất ở"*** được tính như sau:

(10 triệu đồng/m^2 - 300.000 đồng/m^2) ***x*** *200m^2* ***x*** *1,5* ***x*** ***20%*** ***= 582 triệu đồng***

* Đối với diện tích đất **200m^2** ***(vượt 1 lần hạn mức giao đất ở)*** được tính như sau:

(10 triệu đồng/m^2 - 300.000 đồng/m^2) ***x*** *200m^2* ***x*** *1,5* ***x*** ***30%*** ***= 873 triệu đồng***

* Đối với diện tích đất **50m^2** ***(vượt 2 lần hạn mức giao đất ở)*** được tính như sau:

(10 triệu đồng/m^2 - 300.000 đồng/m^2) ***x*** *50m^2* ***x*** *1,5* ***x*** ***100%*** ***= 727,5 triệu đồng***

Đối với ***"Lô đất 1"*****, Ông bà A phải nộp tiền sử dụng đất 2,1825 tỷ đồng** *(hai tỷ, một trăm tám mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng),* **giảm được 872,5 triệu đồng** so với cách tính của *"dự thảo Nghị quyết",* nhưng số tiền sử dụng đất phải nộp này cũng là **số tiền rất lớn** đối với gia đình.

(2) Tính tiền sử dụng đất 03 *"Lô đất 2, 3 và 4"* có tổng diện tích 1.500 m^2:

Theo quy định tại **điểm c khoản 2 Điều 10** *"dự thảo Nghị quyết"* thì **1.500 m^2** đất này là đất ***"vượt 2 lần hạn mức giao đất ở"*** nên **phải nộp 100%** giá đất tính theo công thức:

* Đối với diện tích **1.500m^2** ***(vượt 2 lần hạn mức giao đất ở)*** được tính như sau:

(10 triệu đồng/m^2 - 300.000 đồng/m^2) ***x*** *1.500m^2* ***x*** *1,5* ***x*** ***100%*** ***= 21,825 tỷ đồng***

(3) Nhận xét:

Như vậy, đối với **04 *"Lô đất 1, 2, 3 và 4"*, Ông bà A phải nộp tổng số tiền sử dụng đất *24,0075 tỷ đồng*** *(hai mươi bốn tỷ, lẻ bảy triệu năm trăm ngàn đồng),* có **giảm được 872,5 triệu đồng** so với cách tính tại **điểm c khoản 2 Điều 10** *"dự thảo Nghị quyết",* nhưng cũng là **số tiền quá lớn** đối với gia đình Ông bà A, gần như là **Ông bà A phải *"mua lại đất"* của chính mình gần sát với giá thị trường.**

Đề xuất này của Hiệp hội **phù hợp** với **đa số hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất** đối với các thửa đất nông nghiệp **có diện tích nhỏ thành đất ở**.

Trường hợp 2: ***(đất ở trong hạn mức giao đất ở tính cho Ông bà A và từng người con được tính như 4 hộ gia đình, đất ở vượt 1 lần hạn mức giao đất ở, đất ở vượt 2 lần hạn mức giao đất ở)*** để **tính tiền sử dụng đất cho thửa đất của Ông bà A và 3 con có tổng diện tích 2.000 m^2:**

Giả định Ông bà A và 3 con được công nhận là **04 hộ** gia đình để tách thửa đất thì **tổng diện tích đất ở trong hạn mức giao đất ở** sẽ là **800 m^2** và **diện tích đất ở vượt 1 lần hạn mức giao đất ở** sẽ là **800 m^2** và **diện tích đất vượt 2 lần hạn mức giao đất ở** sẽ là **400 m^2** thì cách tính tiền sử dụng đất như sau:

* Đối với diện tích đất **800 m^2** ***"trong hạn mức giao đất ở"*** của 04 hộ gia đình được tính như sau:

(10 triệu đồng/m^2 - 300.000 đồng/m^2) ***x*** *800m^2* ***x*** *1,5* ***x*** ***20%*** ***= 2,328 tỷ đồng***

* Đối với diện tích đất **800m^2** ***(vượt 1 lần hạn mức giao đất ở)*** của 04 hộ gia đình được tính như sau:

(10 triệu đồng/m^2 - 300.000 đồng/m^2) ***x*** *800m^2* ***x*** *1,5* ***x*** ***30%*** ***= 3,492 tỷ đồng***

* Đối với diện tích đất **400m^2** ***(vượt 2 lần hạn mức giao đất ở)*** của 04 hộ gia đình được tính như sau:

(10 triệu đồng/m^2 - 300.000 đồng/m^2) ***x*** *400m^2* ***x*** *1,5* ***x*** ***100%*** ***= 5,82 tỷ đồng***

Như vậy, **Ông bà A** và **04 con phải nộp tiền sử dụng đất 11,64 tỷ đồng** *(mười một tỷ, sáu trăm bốn mươi triệu đồng)* cũng là **số tiền rất lớn** đối với gia đình Ông bà A, nhưng **giảm được 13,24 tỷ đồng** so với cách tính tại **điểm c khoản 2 Điều 10** *"dự thảo Nghị quyết"* với số tiền lên đến **24,88 tỷ đồng.**

Đề xuất này của Hiệp hội **phù hợp** với **nhiều hộ gia đình, cá nhân tạo lập, thừa kế từ nhiều đời, không phải là đất do Nhà nước giao đất** và **có nhiều hộ gia đình nhiều thế hệ cùng sống chung, cùng canh tác** và **có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất để chia cho các thành viên trong gia đình *"ra riêng".***

Do vậy, Hiệp hội đề nghị *"tính tiền sử dụng đất theo mức thu bằng:* ***20%*** *chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (sau đây gọi tắt là chênh lệch) đối với diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong hạn mức giao đất ở tại địa phương;* ***30%*** *chênh lệch đối với diện tích đất vượt hạn mức"* đối với các **hộ gia đình, cá nhân** thì **hợp tình hợp lý hơn.**

3/- Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 7** và **Điều 8** *"dự thảo Nghị quyết"* về *"bảng giá đất"* và *"hệ số điều chỉnh giá đất"* như sau:

(1) Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 7** *"dự thảo Nghị quyết"* về ***"bảng giá đất"*** như sau:

*"1. Bảng giá đất được áp dụng để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, tính thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc sử dụng đất, thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất****, trừ trường hợp khu đất có tiềm năng phát triển tại khu vực chưa có đường giao thông có tên trong bảng giá đất (như dự án lấn biển…)."***

(2) Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung Điều 8** *"dự thảo Nghị quyết"* về ***"hệ số điều chỉnh giá đất"*** như sau:

"Điều 8. Hệ số điều chỉnh giá đất

1. Hệ số điều chỉnh giá đất là tỷ lệ tăng, giảm giá đất của các loại đất tương ứng với khu vực, vị trí đã quy định trong bảng giá đất.

*2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hằng năm; trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trong năm hoặc cho từng khu vực, vị trí****, dự án*** *để áp dụng.*

3. ***Hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hằng năm được quy định bằng 1 lần áp dụng cho năm 2026.*** *Chính phủ quy định chi tiết Điều này."*

Lý do đề xuất:

(1) Hiệp hội nhận thấy, tại **khoản 1 Điều 7** *"dự thảo Nghị quyết"* quy định *"bảng giá đất được áp dụng để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, tính thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc sử dụng đất, thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất"* là **đúng,** nhưng **cần trừ trường hợp** *"tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho*

phép chuyển mục đích sử dụng đất" đối với ***"các khu đất có tiềm năng phát triển tại khu vực chưa có đường giao thông có tên trong bảng giá đất"*** như **dự án lấn biển, dự án khu đô thị, nhà ở thương mại**… thực hiện tại các **khu vực hoang sơ, chưa kết nối hạ tầng giao thông, chưa có tên trong bảng giá đất** thì việc xác định giá đất đối với ***"các khu đất có tiềm năng phát triển"*** này **phải được *"định giá đất cụ thể"*** theo quy định tại **Điều 160** Luật Đất đai và được thực hiện chủ yếu thông qua **áp dụng *"phương pháp thặng dư".***

Do vậy, Hiệp hội rất hoan nghênh **khoản 4 Điều 7** *"dự thảo Nghị quyết"* quy định *"đối với các trường hợp áp dụng giá đất cụ thể quy định tại Điều 160 Luật Đất đai nhưng đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành, cơ quan có thẩm quyền **chưa ban hành quyết định về giá đất cụ thể** thì thực hiện **xác định giá đất theo quy định của Nghị quyết này.** Khi Nghị quyết này có hiệu lực thi hành mà **chưa đủ các căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất** quy định tại khoản 1, 2 và khoản 3 Điều 5 Nghị quyết này thì thực hiện việc **định giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai".***

(2) Hiệp hội đề nghị **bổ sung** từ ***"dự án"*** tại **khoản 2 Điều 8** *"dự thảo Nghị quyết"* quy định *"Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hằng năm; trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trong năm hoặc cho từng khu vực, vị trí**, dự án** để áp dụng"* để **bảo đảm** tính ***"bao trùm"*** của quy phạm pháp luật, bởi lẽ theo quy định tại khoản 1 Điều 7 *"dự thảo Nghị quyết"* thì *"bảng giá đất được áp dụng để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất"* đối với **các dự án có sử dụng đất,** trong đó có các **dự án bất động sản, khu đô thị, nhà ở thương mại** nên **rất cần thiết phải xây dựng *"hệ số điều chỉnh giá đất"*** *(tạm gọi là **hệ số k3**)* **không phải** là ***"hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hằng năm"*** *(xin gọi là **hệ số k1**).*

(3) Hiệp hội nhận thấy, việc xây dựng bảng giá đất năm 2026 **không gặp khó khăn,** bởi lẽ theo quy định tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai 2024 thì *"Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp **quyết định bảng giá đất lần đầu** để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026"* nên theo quy định tại **khoản 3 Điều 7** *"dự thảo Nghị quyết"* yêu cầu *"Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định bảng giá đất, công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026"* thì **tất cả các địa phương** trong năm 2025 đều đã nỗ lực thực hiện xây dựng bảng giá đất áp dụng cho năm 2026 và **chỉ có 01 vấn đề mới phát sinh** là quy định *"Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định **ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hằng năm"*** theo quy định tại **khoản 2 Điều 8** *"dự thảo Nghị quyết"* nên cần phải có cơ chế xử lý vấn đề này.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 7** và **Điều 8** *"dự thảo Nghị quyết"* về *"bảng giá đất"* và *"hệ số điều chỉnh giá đất"* với đề xuất quy định *"Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định **hệ số điều chỉnh giá đất cho từng** khu vực, vị trí**, dự án** để áp dụng"* và **riêng năm 2026,** Hiệp hội đề nghị **bổ sung** quy định ***"hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hằng năm được quy định bằng 1 lần áp dụng cho năm 2026"*** để **các địa phương không *"lúng túng"*** khi triển khai thực hiện Nghị quyết của Quốc hội, để phù hợp với thực tế việc Quốc hội có thể thông qua *"Nghị quyết quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai"* vào cuối kỳ họp thứ 10.

(4) Hiệp hội nhận thấy, hiện nay có một số địa phương cho rằng nếu áp dụng *"bảng giá đất được áp dụng để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất"* đối với **các dự án có sử dụng đất,** trong đó có các **dự án bất động sản, khu đô thị, nhà ở thương mại** bằng cách tính lấy **giá đất**

trong *"bảng giá đất nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất"* của dự án thì **số tiền sử dụng đất mà doanh nghiệp phải nộp rất cao** so với việc **áp dụng *"phương pháp thặng dư"*** để tính tiền sử dụng đất dự án như **Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh đã tính toán** theo các ví dụ cụ thể sau đây:

"Ví dụ 1:

(i) Giả sử có khu đất tại đường Nguyễn Xiển, thành phố Thủ Đức với diện tích 1ha, Bảng giá đất là 56,6 triệu đồng, ***hệ số điều chỉnh giá đất*** *hiện nay khoảng* ***1,4 lần,*** *tức khoảng 80 triệu đồng/m^2. Tức là nếu áp dụng "bảng giá đất x hệ số điều chỉnh giá đất" thì khi thu hồi đất, giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất…đều áp dụng* ***giá đất là 80 triệu đồng/m^2.***

(ii) Làm bài toán kinh tế để so sánh với giá đất trên như sau:

- Tại đường Nguyễn Xiển có dự án nhà ở là chung cư cao tầng với diện tích đất là 10.000 m^2 với hệ số sử dụng đất là 7 lần.

- Giá căn hộ chung cư hiện nay là: 50 triệu đồng/m^2.

- Như vậy: 7 x 50 triệu đồng/m^2 x 0,7 (0,7 là do khi xây dựng chỉ sử dụng thực tế khoảng 70% diện tích sàn thương phẩm) = 245 triệu đồng cho 1 hệ số.

- Thời gian triển khai dự án là 2 năm, do đó quy về hiện tại khoảng 20%= 245 triệu đồng x 0,8 = 196 triệu đồng.

- Trừ các khoản chi phí bán hàng, quản lý, lãi vay 20% = 196 triệu đồng x 0,8 = 156,8 triệu đồng.

- Trừ lợi nhuận nhà đầu tư 15% = 156,8 triệu đồng x 85% = 133,3 triệu đồng.

- Trừ chí phí xây dựng: = 133,3 – 98 triệu đồng (14 triệu đồng/m^2 x 7) = ***35 triệu đồng/m^2.***

Nhận xét: *từ kết quả nêu trên, nhận thấy nếu* ***áp dụng "phương pháp thặng dư"*** *thì giá trị thặng dư chỉ khoảng* ***35 triệu đồng/m^2,*** *trong khi đó tính theo* ***"bảng giá đất x hệ số điều chỉnh giá đất"*** *theo như phân tích ở trên là* ***80 triệu đồng/m^2 (cao hơn 2,28 lần).***

Như vậy ***để không lỗ vốn, doanh nghiệp phải đẩy giá bán trên 100 triệu đồng/m^2.***

Ví dụ 2:

(i) Giả sử có khu đất tại đường Đặng Công Bỉnh, huyện Hóc Môn với diện tích 1ha, Bảng giá đất là 18,5 triệu đồng/m^2, hệ số điều chỉnh giá đất hiện nay khoảng 2 lần, tức khoảng 37 triệu đồng/m^2. Tức là nếu áp dụng "bảng giá đất x hệ số điều chỉnh giá đất" thì khi thu hồi đất, giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất…đều áp dụng ***giá đất là 37 triệu đồng/m^2.***

(ii) Làm bài toán kinh tế để so sánh với giá đất trên như sau:

- Tại đường Đặng Công Bỉnh có dự án nhà ở là chung cư cao tầng với diện tích đất là 10.000 m^2 với hệ số sử dụng đất là 7 lần.

- Giá căn hộ chung cư hiện nay là: 40 triệu đồng/m^2.

- Như vậy: 7 x 40 triệu đồng/m^2 x 0,7 (0,7 là do khi xây dựng chỉ sử dụng thực tế khoảng 70% diện tích sàn thương phẩm) = 196 triệu đồng cho 1 hệ số.

- Thời gian triển khai dự án là 2 năm, do đó quy về hiện tại khoảng 20%= 196 triệu đồng x 0,8 = 156,8 triệu đồng.

- Trừ các khoản chi phí bán hàng, quản lý, lãi vay 20% = 156,8 triệu đồng x 0,8 = 125,8 triệu đồng.

- Trừ lợi nhuận nhà đầu tư 15% = 125,8 triệu đồng x 85% = 107 triệu đồng.

- Trừ chí phí xây dựng: = 107 – 98 triệu đồng (14 triệu đồng/m^2 x 7) = ***9 triệu đồng/m^2.***

Nhận xét: *từ kết quả nêu trên, nhận thấy* ***nếu áp dụng "phương pháp thặng dư"*** *thì* ***giá trị thặng dư chỉ khoảng 9 triệu đồng,*** *trong khi đó tính theo* ***"bảng giá đất x hệ số điều chỉnh giá đất"*** *theo như phân tích ở trên là* ***37 triệu đồng/m^2 (cao hơn 6 lần).***

Như vậy ***để không lỗ vốn, doanh nghiệp phải đẩy giá bán trên 70 triệu đồng/m^2.***

Từ những phân tích nêu trên, thì việc ***xác định giá đất bằng "bảng giá đất x hệ số điều chỉnh giá đất" là chưa phù hợp, cần thận trọng nghiên cứu kỹ nhằm phân tích những tác động đến mọi mặt của nền kinh tế khi áp dụng."*** *(nguồn: Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh).*

Hiệp hội xin được gọi ***"hệ số điều chỉnh giá đất"*** trong các ví dụ trên đây của Sở Nông nghiệp và Môi trường là ***"hệ số k1",*** là *"hệ số điều chỉnh giá đất* ***áp dụng ngày 01 tháng 01 hàng năm".***

Qua nghiên cứu các ví dụ và tính toán trên đây của Sở Nông nghiệp và Môi trường, Hiệp hội nhận thấy việc **định giá đất dự án đầu tư xây dựng bất động sản, nhà ở thương mại, khu đô thị hoàn toàn khác** với việc **định giá đất** ***"lô đất nhỏ"*** hoặc **nhà ở riêng lẻ,** bởi lẽ dự án bất động sản, nhà ở thương mại, khu đô thị có ***"quy mô sử dụng đất với diện tích lớn", "hệ số sử dụng đất cao"*** *(thậm chí có "hệ số sử dụng đất* ***rất cao"*** *đối với dự án nhà cao tầng),* ***"mật độ xây dựng lại thấp hơn*** *nhà ở riêng lẻ",* nhất là **có sự khác biệt rất lớn** về **suất đầu tư** đối với dự án **bất động sản cao cấp, trung cấp** hay **bình dân.**

Do vậy, **không thể áp dụng** công thức ***"bảng giá đất x hệ số điều chỉnh giá đất (k1)",*** mà cần phải quy định ***"hệ số điều chỉnh giá đất (k3)"*** **áp dụng cho** ***"từng dự án"*** **bất động sản, nhà ở thương mại, khu đô thị** như tại ví dụ 1 *(trên đây)* có ***"hệ số điều chỉnh giá đất*** *hiện nay khoảng* ***1,4 lần" (k1=1,4)*** dẫn đến nếu chỉ áp dụng *"hệ số k1"* thì *"giá đất là* ***80 triệu đồng/m^2",*** nhưng nếu ban hành ***"hệ số điều chỉnh giá đất cho dự án này là 0,4 lần" (k3=0,4)*** thì *"giá đất chỉ có* ***32 triệu đồng/m^2"*** được tính theo công thức:

56,6 triệu đồng nhân (x) hệ số k1 là 1,4 nhân (x) hệ số k3 là 0,4 ***= 32 triệu đồng/m^2***

nên Hiệp hội đề xuất quy định *"Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định* ***hệ số điều chỉnh giá đất cho từng*** *khu vực, vị trí,* ***dự án*** *để áp dụng"* ***(hệ số điều chỉnh giá đất k3)*** để các địa phương căn cứ vào tình hình thực tiễn của địa phương mình, của từng loại hình dự án đầu tư có sử dụng đất để **quy định** một số loại ***"hệ số điều chỉnh giá đất"*** như sau:

- "Hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hằng năm" để **điều chỉnh tất cả các mức giá đất trong bảng giá đất** theo từng khu vực, vị trí theo quy định tại Điều 8 *"dự thảo Nghị quyết",* có thể gọi là ***"hệ số k1".***

- "Hệ số điều chỉnh giá đất" để điều chỉnh giá đất trong bảng giá đất để **tính tiền bồi thường** khi **Nhà nước thu hồi đất,** có thể gọi là ***"hệ số k2"*** và trong thực tế của thành phố Hồ Chí Minh trong các năm trước đây thì mỗi năm, Ủy ban nhân dân thành phố thường ban hành khoảng trên dưới **30 quyết định cá biệt** về ***"hệ số điều chỉnh giá đất"*** để áp dụng cho các dự án phát triển kinh tế, xã hội mà **Nhà nước thu hồi đất,** hỗ trợ, tái định cư.

- ***"Hệ số điều chỉnh giá đất"*** để điều chỉnh giá đất trong bảng giá đất để **tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** khi **Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất** đối với các **dự án bất động sản, nhà ở thương mại, khu đô thị,** có thể gọi là ***"hệ số k3"*** và theo nhận thức của Hiệp hội thì Ủy ban nhân dân thành phố sẽ ban hành **các quyết định cá biệt** về ***"hệ số điều chỉnh giá đất"*** để áp dụng cho các ***"nhóm dự án cùng loại, tại cùng khu vực"*** hoặc áp dụng cho ***"từng dự án lớn*** *hoặc có tính* ***cá biệt"…***

- Một số *"hệ số điều chỉnh giá đất"* khác theo quy định của Luật Đất đai 2024.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
Bộ Xây dựng; Bộ Quốc phòng;
Ngân hàng Nhà nước; Thanh tra Chính phủ;
- Đoàn đại biểu Quốc hội TP Hồ Chí Minh;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

Đính kèm:
Phụ lục tổng hợp các góp ý
"dự thảo Nghị quyết"

TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH

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

PHỤ LỤC

Các đề xuất sửa đổi, bổ sung một số điều của *"dự thảo Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai"*

Ngoài 03 góp ý tại Văn bản 150/2025/CV-HoREA *(trên đây),* Hiệp hội còn đề xuất góp ý các nội dung sau đây:

1/- Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2 Điều 3** *"dự thảo Nghị quyết"* quy định trường hợp *"Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng"* như sau:

"b) Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đã hết thời hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận hoặc hết thời gian gia hạn phải hoàn thành thỏa thuận ***hoặc trong quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất không ghi thời hạn*** *mà đã thoả thuận được trên 75% diện tích đất và trên 75% số lượng người sử dụng đất thì ~~Hội đồng nhân dân~~* ***Ủy ban nhân dân*** *cấp tỉnh xem xét, ~~thông qua~~* ***quyết định*** *việc thu hồi phần diện tích đất còn lại để giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư* ***và báo cáo lại Hội đồng nhân dân cùng cấp tại kỳ họp gần nhất. Giá đất tính bồi thường về đất được tính theo quy định tại khoản 6 Điều 3 của Nghị quyết này. Trường hợp giá đất tính bồi thường thấp hơn giá đất cùng loại trong khu đất mà tổ chức kinh tế đã thỏa thuận thì tổ chức kinh tế hỗ trợ phần giá trị chênh lệch cho người có đất bị thu hồi (chi phí này được tính vào chi phí đầu tư của dự án);"***

2/- Hiệp hội đề nghị **sửa đổi khoản 6 Điều 3** *"dự thảo Nghị quyết"* quy định về *"giá đất* ***tính bồi thường*** *về đất"* và *"giá đất* ***tái định cư"*** như sau:

"6. Giá đất tính bồi thường về đất quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật Đất đai ~~và giá đất tái định cư quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai~~ được tính theo giá đất trong bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Nghị quyết này.

Giá đất tái định cư quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai được tính bằng 20% giá đất trong bảng giá đất nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) diện tích đất ở."

3/- Góp ý sửa đổi, bổ sung Điều 4 *"dự thảo Nghị quyết":*

3.1)- Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 4 Điều 4** *"dự thảo Nghị quyết"* như sau:

"4. Quy định một số trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, gồm: (...)

b) Giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 79 Luật Đất đai ***và khoản 2 Điều 3 của Nghị quyết này*** *mà không sử dụng vốn nhà nước đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận hoặc lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật."*

3.2)- Hiệp hội đề nghị **bổ sung điểm a1** sau điểm a **khoản 4 Điều 4** *"dự thảo Nghị quyết"* để bổ sung trường hợp **giao đất, cho thuê đất** đối với *"diện tích* ***đất thương mại, dịch vụ, đất y tế, giáo dục, công viên chuyên đề*** *thuộc dự án nhà ở thương mại, khu đô thị*

do chủ đầu tư dự án tự thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư" như sau:

"4. Quy định một số trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, gồm: (...)

a1) Giao đất, cho thuê đất đối với diện tích đất thương mại, dịch vụ, đất y tế, giáo dục, công viên chuyên đề thuộc dự án nhà ở thương mại, khu đô thị do chủ đầu tư dự án tự thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất theo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;"

3.3)- Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 9 Điều 4** *"dự thảo Nghị quyết"* như sau:

"9. Quy định chuyển tiếp đối với giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất: (...)

b) Đối với quỹ đất được sử dụng để thanh toán Hợp đồng BT đã ký kết theo quy định của pháp luật từ ~~ngày 01 tháng 7 năm 2025 đến~~ trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực mà chưa có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất thì thực hiện theo quy định của Nghị quyết này và giá đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư."

4/- Hiệp hội **đề nghị bổ sung Điều 10a** sau Điều 10 *"dự thảo Nghị quyết"* quy định về *"khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung,* ***trừ trường hợp không do lỗi của người sử dụng đất"*** như sau:

"Điều 10a. Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung

Chính phủ quy định ***khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung*** *đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai số 31/2024/QH15,* ***trừ trường hợp không do lỗi của người sử dụng đất.***

Người sử dụng đất được coi là không có lỗi trong trường hợp tại thời điểm ban hành quyết định giá đất mà không có văn bản hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định lỗi của người sử dụng đất. Trường hợp sau thời điểm này mà có văn bản hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định lỗi của người sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp khoản tiền bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ***được khấu trừ khoản tiền*** *mà* ***người sử dụng đất đã nộp bổ sung*** *đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai số 31/2024/QH15* ***vào nghĩa vụ tài chính khác*** *của doanh nghiệp đối với trường hợp* ***doanh nghiệp không có lỗi*** *theo quy định pháp luật."*

5/- Hiệp hội đề nghị **bổ sung khoản 2a** sau khoản 2 **Điều 10** *"dự thảo Nghị quyết"* để ***"tháo gỡ khó khăn, vướng mắc"*** đối với *"trường hợp* ***chuyển mục đích sử dụng đất*** *của* ***doanh nghiệp cổ phần hóa từ doanh nghiệp Nhà nước*** *chưa lập phương án sử dụng đất; hoặc phương án sử dụng đất chưa đúng quy định* ***trong giai đoạn 2007-2021"*** như sau:

"2a. *Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất của doanh nghiệp cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước chưa lập phương án sử dụng đất; hoặc phương án sử dụng đất chưa đúng quy định trong giai đoạn 2007-2021 được thực hiện như sau:*

a) Các trường hợp được áp dụng quy định tại điểm b khoản này đối với các doanh nghiệp nhà nước đã thực hiện cổ phần hoá và đang quản lý sử dụng đất trong giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2007 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, nhưng tại thời điểm cổ phần hoá chưa lập phương án sử dụng đất hoặc có lập phương án sử dụng đất nhưng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chưa phù hợp với quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cổ phần hoá;

b) Nguyên tắc xử lý:

b1) Doanh nghiệp cổ phần hoá có trách nhiệm rà soát, kê khai và đề xuất phương án sử dụng đất theo quy định của Nghị quyết này trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực.

b2) Trường hợp đất đang được doanh nghiệp quản lý, sử dụng nhưng không còn nhu cầu hoặc không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt thì Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Nghị quyết này.

b3) Trường hợp đất đang được doanh nghiệp quản lý, sử dụng phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và doanh nghiệp có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, giải quyết:

- Giao đất có thu tiền sử dụng đất;

- Hoặc cho thuê đất, tùy theo mục đích sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

c) Về nghĩa vụ tài chính:

Doanh nghiệp phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai kể từ thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục địch sử dụng đất theo quy định;

d) Trường hợp quá 24 tháng kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực mà doanh nghiệp không lập phương án sử dụng đất, hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và chi phí đầu tư vào đất."

6/- Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 5 Điều 11** *"dự thảo Nghị quyết"* về *"hệ thống thông tin về đất đai"* như sau:

"d) Bộ Khoa học và Công nghệ ban hành Thông tư hướng dẫn việc thuê dịch vụ vận hành, duy trì hệ thống thông tin đất đai ***và xây dựng cơ chế bảo đảm bảo mật cơ sở dữ liệu về đất đai theo quy định pháp luật."***