

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: ~~477~~ /UBND-ĐT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày ~~17~~ tháng ~~02~~ năm 2022

Về kiến nghị áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất khi xác định, thẩm định, quyết định giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

KHẨN

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Trong quá trình xác định, thẩm định, quyết định giá đất để tính thu các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai và tính bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã chỉ đạo các Sở, ngành thực hiện theo đúng quy định tại Luật Đất đai 2013, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (sau đây gọi tắt là Nghị định số 44/2014/NĐ-CP); hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 (sau đây gọi tắt là Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT) và Thông tư Liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Việc áp dụng các phương pháp thẩm định giá theo quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP và Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT là phù hợp với thông lệ quốc tế. Tuy nhiên, khi áp dụng trong tình hình thực tiễn tại Việt Nam thì có một số bất cập, đặc biệt là việc thu thập thông tin và kiểm tra thông tin về giá giao dịch thật của bất động sản trên thị trường rất khó khăn, do việc giao dịch bất động sản theo luật định tại Thành phố Hồ Chí Minh chưa minh bạch như các nước phát triển trên thế giới.

Do đó, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh báo cáo, kiến nghị Thủ tướng Chính phủ như sau:

I/ Một số khó khăn, vướng mắc khi xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể:

Khi áp dụng các phương pháp xác định giá đất cụ thể theo phương pháp so sánh, chiết trừ, thu nhập, thặng dư gặp rất nhiều khó khăn, vướng mắc như sau:

1. Về tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn:

Theo quy định tại Điều 28 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT thì phải lập kế hoạch định giá đất cụ thể trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt trên cơ sở đó tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn theo hình thức đấu thầu.

Trong thực tiễn việc lập kế hoạch không thể thực hiện được, vì việc xây dựng kế hoạch mang tính dự báo vừa khoa học vừa bám sát thực tiễn vô cùng khó khăn. Đồng thời, việc tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn theo hình thức đấu

thầu gặp rất nhiều khó khăn, bất cập, chồng chéo của pháp luật dẫn đến kéo dài thời gian thực hiện.

2. Về áp dụng các phương pháp xác định giá đất cụ thể còn nhiều khó khăn, vướng mắc, hạn chế:

a) Theo quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP và Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT, khi thực hiện xác định giá đất, các đơn vị tư vấn khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 03 thửa đất có đặc điểm tương đồng với thửa đất cần định giá đã chuyển nhượng thành công trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất để tính toán.

Thông tin về giá giao dịch của các bất động sản so sánh được thu thập từ các nguồn: Giá trúng đấu giá bất động sản, quyền sử dụng đất; Giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai; Giá giao dịch thành trên sàn giao dịch bất động sản; Giá đã giao dịch thành công trên thị trường do người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng cung cấp qua phỏng vấn trực tiếp. Tuy nhiên, việc thu thập thông tin về giá giao dịch thực của bất động sản trên thị trường rất khó khăn, do việc giao dịch bất động sản theo luật định tại Việt Nam chưa minh bạch như các nước phát triển trên Thế giới, không quy định phải qua sàn giao dịch hay công ty môi giới bất động sản và việc thanh toán tiền mua, bán bất động sản cũng không quy định phải qua ngân hàng và cũng chưa có những quy định cụ thể về quản lý giá chuyển nhượng bất động sản, nên giá giao dịch thực chưa thể hiện đầy đủ tại các hợp đồng giao dịch, dẫn đến mức giá khảo sát của các Công ty tư vấn thẩm định giá chỉ có tính tương đối, chưa đủ độ tin cậy, việc kiểm tra lại thông tin của các cơ quan Nhà nước cũng mang tính tương đối;

b) Tại thời điểm xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể, đơn vị tư vấn đã căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT để thu thập được từ 03 thông tin giao dịch thành tương đồng với thông tin so sánh trở lên để phân tích đánh giá làm cơ sở xác định giá đất cụ thể. Các cơ quan Nhà nước đã căn cứ nguồn thông tin của đơn vị tư vấn để thẩm định, quyết định. Tuy nhiên, sau khi nhà đầu tư hoàn thành nghĩa vụ tài chính, thì các cơ quan Thanh tra, Kiểm toán kiểm tra lại và thu thập thêm nhiều thông tin khác để nhận định việc xác định, thẩm định và quyết định giá đất cụ thể trước đây chưa phù hợp;

c) Chưa có quy định mang tính định lượng về việc điều chỉnh sự khác biệt giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định do đó việc nhận định so sánh chấm điểm tài sản so sánh làm cơ sở xác định giá trị của tài sản thẩm định phụ thuộc vào ý kiến chủ quan và kinh nghiệm của thẩm định viên về giá;

d) Các thông số tính toán xác định doanh thu, chi phí phát triển của dự án khi tính toán bằng phương pháp thặng dư, thu nhập được xác định dựa trên việc thu thập thông tin từ các dự án có đặc điểm tương tự, hoặc căn cứ vào đơn giá, định mức do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành chỉ mang tính tương đối, chưa có quy định cụ thể hướng dẫn việc xác định xu hướng và mức độ biến động giá chuyển nhượng, giá cho thuê và các yếu tố hình thành doanh thu, chi

phí phát triển của dự án nên có thể chưa phản ánh đầy đủ giá trị thực trên thị trường của các thông số này (nhất là chi phí xây dựng và chi phí hoàn thiện căn hộ);

đ) Các đơn vị tư vấn thẩm định giá còn chịu sự ảnh hưởng bởi tác động từ nhiều yếu tố ngoại cảnh khách quan làm ảnh hưởng trực tiếp đến quá trình thu thập thông tin, thời gian thực hiện chứng thư và kết quả xác định giá đất cụ thể;

e) Theo Nghị định số 44/2014/NĐ-CP quy định về 05 phương pháp thẩm định giá đất là phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp chiết trừ, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất. Tuy nhiên, đối tượng, điều kiện áp dụng phương pháp định giá chưa được quy định cụ thể, nhiều trường hợp một thửa đất nếu áp dụng hai phương pháp định giá đất khác nhau sẽ ra kết quả định giá chênh lệch nhau.

Có sự chênh lệch giữa các dự án có giá trị thửa đất hoặc khu đất dưới 30 tỷ đồng (áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh) và dự án có giá trị thửa đất hoặc khu đất từ 30 tỷ đồng trở lên (áp dụng phương pháp thặng dư, so sánh, thu nhập, chiết trừ) trong khi các khu đất, thửa đất có vị trí liền kề nhau;

g) Thẩm định giá là lĩnh vực hết sức nhạy cảm, khi thực hiện các tổ chức, cá nhân đã hết sức thận trọng để thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, nhưng do pháp luật còn nhiều chồng chéo, bất cập nên trong quá trình thực hiện không tránh khỏi những thiếu sót ngoài ý muốn, nhưng khi Thanh tra, Kiểm toán nhận định hết sức nặng nề, gây áp lực rất lớn cho các cá nhân, đơn vị thực hiện việc thẩm định giá, dẫn đến tâm lý e ngại, sợ trách nhiệm.

3. Một số khó khăn của tổ chức, cá nhân sử dụng đất:

a) Theo quy định hiện hành, giá đất cụ thể để xác định nghĩa vụ tài chính của các dự án chỉ được xác định khi có Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tức là sau khi chủ đầu tư đã nghiên cứu và bỏ kinh phí đầu tư thực hiện bước chuẩn bị đầu tư, phê duyệt quy hoạch, thẩm định thiết kế cơ sở và thực hiện xong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án. Do đó, chủ đầu tư bị động trong việc xác định hiệu quả dự án đầu tư do không dự kiến được mức nghĩa vụ tài chính phải nộp của Dự án;

b) Đối với các trường hợp sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, sản xuất kinh doanh được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm: Việc xác định giá đất cụ thể được xác định theo một trong bốn phương pháp so sánh, thặng dư, thu nhập, chiết trừ; đơn giá thuê đất xác định căn cứ giá đất cụ thể nêu trên được xác định và ổn định 5 năm từ thời điểm quyết định cho thuê đất. Tuy nhiên, theo quy định Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ, chủ đầu tư được áp dụng chính sách miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản nên thực tế đơn giá thuê đất kỳ đầu xác định theo các phương pháp nêu trên chỉ áp dụng trong một thời gian rất ngắn; hết thời hạn ổn định 5 năm, đơn giá thuê đất cho các kỳ ổn định tiếp theo đến khi hết thời hạn thuê đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất. Do đó, với thủ tục xác định đơn

giá thuê đất kỳ đầu theo 1 trong 4 phương pháp sẽ tăng thêm thủ tục hành chính không cần thiết cho các chủ đầu tư khi thuê đất thực hiện các dự án.

4. Về luân chuyển hồ sơ và thời gian thực hiện xác định giá đất.

a) Đối với thửa đất hoặc khu đất có giá trị dưới 30 tỷ đồng theo bảng giá đất, thì được áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh; trong thời hạn 05 ngày làm việc từ khi có quyết định giao đất, cho thuê đất, Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện chuyển thông tin địa chính cho Cơ quan Thuế và cơ quan Tài chính. Trong thời gian 05 ngày làm việc kể từ khi nhận được phiếu chuyển thông tin của Sở Tài nguyên và Môi trường, cơ quan tài chính xác định số tiền khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Cơ quan Thuế ban hành thông báo số tiền sử dụng đất, đơn giá thuê đất theo quy định.

b) Đối với những thửa đất hoặc khu đất tính theo bảng giá đất có giá trị từ 30 tỷ đồng trở lên (áp dụng 1 trong 4 phương pháp: thặng dư, so sánh, thu nhập, chiết trừ): Tổng thời gian giải quyết hồ sơ thời gian từ 3 đến 6 tháng; có trường hợp kéo dài từ một đến vài năm do nhiều nguyên nhân khách quan, trong đó có việc các quy định pháp luật liên quan đến công tác xác định, thẩm định giá đất thay đổi thường xuyên.

Mặc dù đã giảm tối đa thời gian thực hiện quy trình xác định giá đất cụ thể nhưng thời gian thực hiện, luân chuyển hồ sơ để thực hiện các bước trong công tác xác định giá đất vẫn kéo dài.

Việc chậm xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể dẫn đến chưa kịp thời huy động nguồn thu cho ngân sách Nhà nước, mất cơ hội đầu tư của nhà đầu tư, làm chậm sự phát triển kinh tế, xã hội. Do vậy, khi áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá thu tiền sử dụng đất, thuê đất sẽ đảm bảo rút ngắn quy trình thực hiện, vừa tạo điều kiện nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước vừa tạo điều kiện cho tổ chức, cá nhân sử dụng đất.

II/ Nhận định, kiến nghị:

1. Nhận định:

Từ một số khó khăn, vướng mắc nêu trên và trong thực tiễn thực hiện, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận thấy, việc áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất trong xác định giá đất làm cơ sở thu tiền sử dụng đất, thuê đất có các ưu điểm nổi bật như sau:

a) Cải cách thủ tục hành chính trong xác định giá đất cụ thể, đảm bảo công khai, minh bạch trong tổ chức thực hiện;

b) Đảm bảo việc xác định giá đất cụ thể được công bằng giữa các chủ đầu tư trong sử dụng đất; khuyến khích các đơn vị phát huy hiệu quả trong sử dụng đất với các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được phê duyệt;

c) Tạo sự chủ động của nhà đầu tư trong việc xây dựng kế hoạch kinh doanh đầu tư, khuyến khích nhà đầu tư trong việc nâng cao hiệu quả sử dụng

đất, tạo quyền chủ động cho các doanh nghiệp nhưng đồng thời có cơ chế điều tiết nguồn lực đất đai trên cơ sở điều kiện sinh lợi từ sử dụng đất;

d) Qua kết quả thẩm định giá đất cụ thể thời gian vừa qua cho thấy, căn cứ các phương pháp xác định giá đất theo hướng dẫn tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, Thông tư 36/2014/TT-BTNMT, giá đất cụ thể của các dự án phụ thuộc rất nhiều vào các yếu tố của công trình trên đất như: Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tỷ lệ giữa diện tích sàn sử dụng/sàn xây dựng, mục đích sử dụng đất..., vì vậy khi các yếu tố này thay đổi thì mức giá đất cụ thể khác nhau.

Do đó, nếu hệ số điều chỉnh giá đất được xây dựng trên cơ sở tổng hợp tác động của các yếu tố quy hoạch xây dựng ảnh hưởng đến giá đất cụ thể làm cơ sở thu tiền sử dụng đất, thuê đất của các trường hợp sẽ đồng thời phát huy các ưu điểm của phương pháp hệ số điều chỉnh nêu trên, vừa đảm bảo phương pháp định giá khoa học và phản ánh giá trị quyền sử dụng đất của khu đất định giá một cách đầy đủ và khoa học trên cơ sở đánh giá đầy đủ được các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất cụ thể của dự án, đồng thời thống nhất phương pháp xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp có giá trị thửa đất dưới 30 tỷ đồng và trường hợp từ 30 tỷ đồng trở lên.

2. Kiến nghị:

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất, tại Điều 4 quy định 05 phương pháp thẩm định giá đất là phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp chiết trừ, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

Căn cứ quy định pháp luật hiện hành thì Chính phủ là cơ quan có thẩm quyền ban hành các phương pháp thẩm định giá. Do đó, từ những khó khăn, vướng mắc và nhận định nêu trên, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị Thủ tướng Chính phủ chấp thuận cho Thành phố Hồ Chí Minh xây dựng và ban hành hệ số điều chỉnh giá đất phù hợp với tình hình thực tiễn trên địa bàn Thành phố, trình Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thông qua, trên cơ sở đó Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành hệ số điều chỉnh giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với tất cả các khu đất, thửa đất (không phân biệt giá trị tính theo Bảng giá đất trên 30 tỷ đồng hay dưới 30 tỷ đồng), thay vì phải thực hiện thuê đơn vị tư vấn để xác định giá đất cụ thể theo các phương pháp thẩm định giá.

Kính trình Thủ tướng Chính phủ quan tâm, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Bộ: TTCP, TNMT, TP, TC;
- Thường trực Thành ủy (để b/c);
- TTUB: CT, các PCT;
- VP UB: CVP, PVP/ĐT, KT;
- Các Sở: TC, TNMT, TP, TTTTP;
- Phòng ĐT, DA, NCPC, TH, KT;
- Lưu: VT, (ĐT-Tr).05 + 04.



CHỦ TỊCH

Phan Văn Mãi