

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 63/2022/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 08 năm 2022

“V/v Góp ý quy định về **“bảng giá đất”** tại Điều 130 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)”

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Tài nguyên và Môi trường**

Ngày 21/07/2022, tại Hội nghị quán triệt thực hiện các Nghị quyết của Ban Chấp hành Trung ương Đảng lần thứ 5, Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính nhận định Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 có nhiều điểm mới trong chủ trương của Đảng để phát huy tối đa nguồn lực đất đai, chống tham nhũng, tiêu cực, trong đó **“chủ trương bỏ khung giá đất là điểm mới đột phá đã được các cơ quan thống nhất sau khi thảo luận kỹ lưỡng từ dưới lên trên, từ trên xuống dưới”**.

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) xin góp ý quy định về **“bảng giá đất”** tại Điều 130 **“Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)”** như sau:

1/- Góp ý quy định về ban hành, điều chỉnh “bảng giá đất, hệ số điều chỉnh biến động giá đất” tại khoản 1 Điều 130 “Dự thảo Luật Đất đai”:

Khoản 1 Điều 130 quy định **“1. Căn cứ nguyên tắc, quy chuẩn, phương pháp định giá đất, giá đất phổ biến trên thị trường và biến động giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất, hệ số điều chỉnh biến động giá đất trước khi ban hành. Bảng giá đất được xây dựng định kỳ hàng năm và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm.**

Trong thời gian thực hiện bảng giá đất, khi 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”.

1.1)- Nhận xét:

a. “Dự thảo Luật Đất đai” phân cấp, giao trách nhiệm và thẩm quyền cho cấp tỉnh ban hành “bảng giá đất và định giá đất cụ thể” và Chính phủ vẫn giữ thẩm quyền quản lý, kiểm tra, giám sát là rất hợp lý:

(1) Việc xây dựng **“bảng giá đất”** phải bảo đảm các nguyên tắc định giá đất, trong đó quy định việc định giá đất **“phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường”** (quy định tại khoản 1 Điều 129 “Dự thảo Luật Đất đai”).

(2) Đồng thời, Chính phủ vẫn giữ quyền **quản lý, kiểm tra, giám sát** cấp tỉnh trong công tác xây dựng và ban hành **“bảng giá đất và định giá đất cụ thể”**, được quy định tại khoản 2 Điều 129: **“2. Chính phủ quy định cụ thể về quy chuẩn, phương pháp định giá đất, quy trình kiểm tra, giám sát việc xây dựng bảng giá đất và định giá đất cụ thể”**.

b. Quan ngại nếu quy định ban hành “bảng giá đất định kỳ hàng năm” thì sẽ làm tăng khối lượng công việc rất lớn cho các cơ quan nhà nước cấp tỉnh:

(1) Quy định **“bảng giá đất được xây dựng định kỳ hàng năm và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm”** sẽ có thể **làm tăng khối lượng công việc rất lớn** cho các cơ quan nhà nước cấp tỉnh, nhất là Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Tài chính, Cục Thuế, Ủy ban nhân dân cấp huyện, do hiện nay chưa xây dựng được chính quyền điện tử, hoạt động của bộ máy hành chính chưa được số hóa; chưa xây dựng được **“cơ sở dữ liệu giá**

đất đầu vào” đầy đủ, đáng tin cậy, cập nhật theo thời gian thực (update real time), chưa xây dựng được “cơ sở dữ liệu về giá đất” theo “vùng giá trị đất, giá thửa đất chuẩn”.

Khi xây dựng được chính quyền điện tử, xã hội số, ứng dụng trí tuệ nhân tạo và cơ sở dữ liệu được tự động cập nhật theo thời gian thực thì lúc đó sẽ có đủ điều kiện để xây dựng được “cơ sở dữ liệu về giá đất” theo “vùng giá trị đất”, “giá thửa đất chuẩn” để tính nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất với Nhà nước. Đến thời điểm đó thì cơ chế xây dựng và ban hành “bảng giá đất” sẽ được tự động hóa 24/7.

Tham khảo kinh nghiệm của Hàn Quốc, “Cơ quan quản lý giá nhà đất, thị trường bất động sản” thuộc Bộ Đất đai Hạ tầng Giao thông (MOLIT) chia Hàn Quốc thành 37 “vùng giá trị đất” và xác lập được “giá thửa đất chuẩn” được cập nhật theo thời gian thực (update real time), nên đã thực hiện được việc tính thuế nhà đất tức thì, không gây phiền hà cho người dân. Cơ chế vận hành này đã giúp cho Chính phủ Hàn Quốc có thể nắm chắc diễn biến giá cả của thị trường bất động sản, thị trường đất đai tại mọi thời điểm, mọi khu vực để can thiệp, điều chỉnh kịp thời.

(2) Hiện nay, khoản 1 Điều 114 Luật Đất đai 2013 quy định “... Bảng giá đất được xây dựng định kỳ 05 năm một lần (...) Trong thời gian thực hiện bảng giá đất, khi (...) 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” thông qua công cụ là các “hệ số điều chỉnh giá đất” theo quy định của Chính phủ.

Tuy nhiên, do bị không chế bởi cơ chế “khung giá đất - bảng giá đất”, nên “bảng giá đất” không đảm bảo sự phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường, không phát huy được vai trò của “bảng giá đất” trong giai đoạn thực hiện Luật Đất đai 2013.

Cơ chế “bảng giá đất định kỳ 05 năm một lần” và được xem xét điều chỉnh bằng các “hệ số điều chỉnh giá đất” hàng năm hoặc theo đối tượng, xét một cách thật khách quan thì có tính hợp lý, sát với thực tiễn, phù hợp với khả năng, trình độ hiện tại của bộ máy hành chính nước ta và nên được kế thừa trong xây dựng Luật Đất đai (sửa đổi).

(3) Để phần nào có thể đảm bảo thực hiện nguyên tắc việc định giá đất phải “phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường” trong lúc phải thực hiện cơ chế “Chính phủ ban hành khung giá đất - Cấp tỉnh ban hành bảng giá đất” bất hợp lý, thì khoản 1 Điều 114 Luật Đất đai 2013 và Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP đã quy định các “hệ số điều chỉnh giá đất” sau đây:

1. “Hệ số điều chỉnh giá đất” (k1) để điều chỉnh “bảng giá đất” hàng năm do cấp tỉnh quy định, như thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành “hệ số điều chỉnh giá đất” năm 2021 cho 05 khu vực như sau:

- Khu vực 1 (khu vực trung tâm thành phố) có hệ số cao nhất là 2,5 lần.
- Khu vực 2 có hệ số là 2,3 lần.
- Khu vực 3 có hệ số là 2,1 lần.
- Khu vực 4 có hệ số là 1,9 lần.
- Khu vực 5 (huyện Cần Giò) có hệ số thấp nhất là 1,7 lần.

Năm 2022, do dịch CoViD-19 nên Thành phố quyết định giữ nguyên “hệ số điều chỉnh giá đất” như năm 2021.

2. “Hệ số điều chỉnh giá đất” (k2) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, để áp dụng cho từng dự án tại thời điểm Nhà nước quyết định thu hồi đất để tính tiền bồi thường cho người có đất bị thu hồi, như hàng năm thành phố Hồ Chí Minh ban hành khoảng 20 quyết định “hệ số điều chỉnh giá đất” (k2) cá biệt cho từng dự án thu hồi đất để tính tiền bồi thường tốt hơn cho người có đất bị thu hồi.

3. **“Hệ số điều chỉnh giá đất” (k3)** do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, quyết định, để xác định **“giá đất cụ thể”** được áp dụng đối với thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương.

4. **“Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất” (k4)** được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đề xuất áp dụng mới đây, để tính tiền sử dụng đất đối với tất cả các dự án nhà ở thương mại, kể cả dự án có giá trị trên 30 tỷ đồng. Đề xuất này rất có tính khả thi và phù hợp với “Dự thảo Luật Đất đai” bỏ “khung giá đất” và giao trách nhiệm, thẩm quyền cho cấp tỉnh ban hành “bảng giá đất” và “hệ số điều chỉnh biến động giá đất” để đảm bảo nguyên tắc việc định giá đất phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường.

Do vậy, không nên phủ định tính hợp lý của quy định “bảng giá đất được xây dựng định kỳ 05 năm một lần” và trong những năm sắp tới vẫn cần giữ lại quy định “bảng giá đất được xây dựng định kỳ 05 năm một lần” cho đến lúc đủ điều kiện thực hiện được cơ chế quản lý giá nhà đất như kinh nghiệm thực tiễn của Hàn Quốc (nêu trên).

c. **“Bắt cập”** của quy định **“Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua hệ số điều chỉnh biến động giá đất trước khi ban hành”** khi quy định ban hành “bảng giá đất” hàng năm:

(1) Nghị quyết số 18-NQ/TW đã xác định **“Mục tiêu tổng quát”**, trong đó có mục tiêu xây dựng **“Thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất, trở thành kênh phân bổ đất đai hợp lý, công bằng, hiệu quả”**, có nghĩa là **“thị trường quyền sử dụng đất”** là thị trường thành phần, là một bộ phận của **“thị trường bất động sản”**.

Khoản 5 Điều 7 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định: **“5. Nhà nước có cơ chế, chính sách bình ổn khi thị trường bất động sản có biến động, bảo đảm lợi ích cho nhà đầu tư và khách hàng”** (Ghi chú: Xin lưu ý đối tượng được bảo vệ là “nhà đầu tư và khách hàng”, không bao gồm “chủ đầu tư”, bởi lẽ chủ đầu tư phải tự chịu trách nhiệm về kết quả kinh doanh của mình).

Thị trường bất động sản có biến động đến mức Nhà nước phải can thiệp kịp thời, hiệu quả để bình ổn, có thể xảy ra trong 02 trường hợp:

Trường hợp 1: Thị trường bị sốt nóng “bong bóng”, bị đầu cơ.

Trường hợp 2: Thị trường bị suy thoái, bị “đóng băng”.

Nghiên cứu kinh nghiệm của Trung Quốc đã giao thẩm quyền cho Chính phủ và các Tỉnh trưởng quyết định các biện pháp mạnh, kịp thời và hiệu quả, như áp dụng các mức thuế suất cao chống “đầu cơ lướt sóng”; đánh thuế cao người có nhiều nhà, chống thu gom nhà đất; chống bỏ hoang hóa đất đai; kiểm soát chặt chẽ tín dụng... để can thiệp nhằm bình ổn thị trường bất động sản khi có biến động.

Nhưng, ở nước ta thì Luật Thuế chưa quy định một số loại thuế, mức thuế suất điều tiết thị trường bất động sản trong điều kiện thị trường bình thường, nhất là chưa quy định các mức thuế suất cao hơn để chống đầu cơ lướt sóng, chống thu gom nhà đất, như chưa quy định mức thuế cao hơn đối với người có nhiều nhà đất, hoặc chậm (hoặc không) đưa nhà đất vào sử dụng, sản xuất, kinh doanh và Luật Thuế cũng chưa giao thẩm quyền cho Chính phủ để xử lý kịp thời trong trường hợp thị trường có biến động.

(2) Khoản 1 Điều 130 “Dự thảo Luật Đất đai” quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và “trình Hội đồng nhân dân” cùng cấp thông qua **“hệ số điều chỉnh biến động giá đất” trước khi ban hành** thì sẽ không đảm bảo tính kịp thời, hiệu quả khi thị

trường bất động sản **có biến động**, bởi lẽ Hội đồng nhân dân cấp tỉnh **xuân thu** nhị kỳ **hợp 02 lần** mà theo “*Dự thảo Luật Đất đai*” lại quy định “**bảng giá đất**” ban hành hàng năm.

Hiệp hội nhận thấy, cần **bổ** quy định “**Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua hệ số điều chỉnh biến động giá đất trước khi ban hành**” vì nội dung này **không thống nhất** với **phần cuối** khoản 1 Điều 130 “*Dự thảo Luật Đất đai*” quy định: “*Trong thời gian thực hiện bảng giá đất, khi 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*” **giao thẩm quyền điều chỉnh “bảng giá đất”** cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, nhưng Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không có thẩm quyền này, mà chỉ có thẩm quyền “**ban hành hệ số điều chỉnh biến động giá đất**” để điều chỉnh “**bảng giá đất**” thì chính xác hơn.

(Ghi chú: Tham khảo nội dung khoản 6 Điều 6 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP đã quy định: “6. Hồ sơ điều chỉnh bảng giá đất trình **Thường trực Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua...**”. Quy định giao cho “**Thường trực Hội đồng nhân dân cấp tỉnh**” thông qua là **không phù hợp với Hiến pháp 2013** vì “**Thường trực Hội đồng nhân dân cấp tỉnh**” không có “**thẩm quyền riêng**” nên “*Dự thảo Luật Đất đai*” giao “**Ủy ban nhân dân cấp tỉnh**” thông qua là **phù hợp**)

(3) Nếu quy định xây dựng “**bảng giá đất**” định kỳ **05 năm một lần** thì quy định “**hệ số điều chỉnh biến động giá đất**” để điều chỉnh “**bảng giá đất**” phải được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua trước khi ban hành vào ngày 01 tháng 01 hàng năm lại là **cần thiết**.

Bên cạnh đó, cần **bổ sung** quy định giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét ban hành các loại “**hệ số điều chỉnh biến động giá đất**” để điều chỉnh các trường hợp **trương tụt** như quy định tại Điều 18 Nghị định 44/2014/NĐ-CP và đề xuất trên đây của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

1. “**Hệ số điều chỉnh biến động giá đất**” để áp dụng cho từng dự án tại thời điểm Nhà nước quyết định thu hồi đất **để tính tiền bồi thường** cho người có đất bị thu hồi.

2. “**Hệ số điều chỉnh biến động giá đất**” để xác định “**giá đất cụ thể**” được áp dụng đối với từng loại dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở thương mại theo từng khu vực để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (*áp dụng đối với cả các thửa đất, khu đất dự án có giá trị trên 30 tỷ đồng*).

(4) Nếu quy định xây dựng “**bảng giá đất**” hàng năm thì quy định “**hệ số điều chỉnh biến động giá đất**” phải được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua trước khi ban hành là **không cần thiết**, mà nên giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành “**hệ số điều chỉnh biến động giá đất**”.

d. “**Bất cập**” do quy định “**Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh bảng giá đất**” trong trường hợp quy định ban hành “**bảng giá đất**” hàng năm:

Khoản 1 Điều 130 “*Dự thảo Luật Đất đai*” quy định: “*Trong thời gian thực hiện bảng giá đất, khi 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*”.

Quy định này **mâu thuẫn** với quy định “**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**” cũng tại cùng khoản 1, bởi lẽ cấp nào có thẩm quyền ban hành thì cấp đó mới có thẩm quyền điều chỉnh, nên cần quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ ban hành “**hệ số điều chỉnh biến động giá đất**” để điều chỉnh “**bảng giá đất**” trong trường hợp thị trường bị biến động.

1.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa khoản 1 Điều 130 “Dự thảo Luật Đất đai” theo một trong 02 phương án như sau:

(1) Phương án 1: Trường hợp “bảng giá đất” ban hành hàng năm.

“1. Căn cứ nguyên tắc, quy chuẩn, phương pháp định giá đất, giá đất phổ biến trên thị trường và biến động giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất, **bảng giá đất điều chỉnh** trước khi ban hành. Bảng giá đất được xây dựng định kỳ hàng năm và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm”. (Ghi chú: Đã bỏ cụm từ “**hệ số điều chỉnh biến động giá đất**” trong phần này)

Trong thời gian thực hiện bảng giá đất, khi giá đất phổ biến trên thị trường có biến động thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh biến động giá đất để điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh biến động giá đất để áp dụng cho từng dự án tại thời điểm Nhà nước quyết định thu hồi đất để tính tiền bồi thường cho người có đất bị thu hồi, hoặc để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất áp dụng đối với từng loại dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở thương mại theo từng khu vực theo quy định của Chính phủ”.

(2) Phương án 2: Trường hợp “bảng giá đất” ban hành 05 năm một lần.

“1. Căn cứ nguyên tắc, quy chuẩn, phương pháp định giá đất, giá đất phổ biến trên thị trường và biến động giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất, **bảng giá đất điều chỉnh** 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 giá đất phổ biến trên thị trường có biến động thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua hệ số điều chỉnh biến động giá đất để điều chỉnh bảng giá đất trước khi ban hành cho phù hợp.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh biến động giá đất để áp dụng cho từng dự án tại thời điểm Nhà nước quyết định thu hồi đất để tính tiền bồi thường cho người có đất bị thu hồi, hoặc để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất áp dụng đối với từng loại dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở thương mại theo từng khu vực theo quy định của Chính phủ”.

Hiệp hội đề xuất chọn Phương án 2.

2/- Góp ý để xây dựng nội dung khoản 3 Điều 130 “Dự thảo Luật Đất đai” về áp dụng “bảng giá đất”:

2.1)- Góp ý để xây dựng nội dung điểm a khoản 3 Điều 130 “Dự thảo Luật Đất đai” về áp dụng “bảng giá đất” để tính tiền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân:

a. Nhận xét:

Nghiên cứu điểm a khoản 3 Điều 130 “Dự thảo Luật Đất đai” quy định “bảng giá đất” được sử dụng làm căn cứ để “a) **Tính tiền sử dụng đất** khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân”, Hiệp hội có nhận xét như sau:

(1) “**Bất cập**” do điểm a khoản 3 Điều 130 “Dự thảo Luật Đất đai” đã giữ nguyên nội dung điểm a khoản 2 Điều 114 Luật Đất đai 2013 trong lúc bản chất quy định đã hoàn toàn thay đổi, như sau:

1. “**Bảng giá đất**” hiện nay chỉ bằng 30 - 50% giá thị trường, nên hộ gia đình, cá nhân có thể có đủ khả năng tài chính để nộp được tiền sử dụng đất theo “**bảng giá đất**” đối với “**đất ở trong hạn mức**” (nộp bằng 100% giá đất trong “**bảng giá đất**”).

2. Nhưng, do điểm a khoản 3 Điều 130 “**Dự thảo Luật Đất đai**” vẫn giữ nguyên quy định cách tính tiền sử dụng đất này (nộp bằng 100% giá đất trong “**bảng giá đất**”) mà giá đất của “**bảng giá đất**” mới có thể sẽ tăng 2-3 lần mức giá trước đây thì sẽ dẫn đến tính tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân cũng có thể sẽ **tăng lên 2-3 lần** so với trước đây (nộp bằng 100% giá đất trong “**bảng giá đất**” mới) làm **tăng gánh nặng tiền sử dụng đất** cho hộ gia đình, cá nhân.

Quy định này dẫn đến hệ quả, nếu hộ gia đình, cá nhân không có đủ tiền để làm “**sổ hồng**” sẽ dẫn đến tình trạng nhà ở không được hợp pháp hoá và dẫn đến “**giao dịch giấy tay**” làm phát sinh “**thị trường ngầm**”, Nhà nước vừa thất thu ngân sách, vừa khó quản lý, không phù hợp với mục tiêu phát triển thị trường bất động sản minh bạch, lành mạnh, an toàn, bền vững.

Ví dụ: Hai căn nhà A, B mặt tiền nằm cạnh nhau cùng có diện tích 100 m²/nền tại đường D thành phố X (quy định hạn mức đất ở là 160 m²; giá đất đường D hiện nay là 10 triệu đồng/m² trong bảng giá đất, mức giá này chỉ bằng 30-50% giá thị trường). Năm 2022, chủ căn nhà A làm “**sổ hồng**” thì nộp tiền sử dụng đất là 10 triệu đồng/m² x 100 m² = 1 tỷ đồng; Giả sử năm 2025, chủ nhà B làm “**sổ hồng**” và theo Luật Đất đai (mới) thì giá đất đường D “**phù hợp với giá thị trường**” có thể là 20 hoặc 30 triệu đồng/m² thì số tiền sử dụng đất phải nộp có thể lên đến 2 hoặc 3 tỷ đồng, **cao hơn rất nhiều** so với hiện nay.

Do vậy Hiệp hội nhận thấy, nên giao thẩm quyền cho Chính phủ quy định mức thu tiền sử dụng đất phù hợp với khả năng tài chính của hộ gia đình, cá nhân trong từng giai đoạn với mức thu tiền sử dụng đất nên bằng khoảng 30 - 50% “**bảng giá đất**” (mới) do giá đất đã phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường.

b. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa điểm a khoản 3 Điều 130 “**Dự thảo Luật Đất đai**” như sau:

“a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của Chính phủ”.

Đồng thời, Hiệp hội đề nghị Chính phủ sẽ quy định mức nộp tiền sử dụng đất trong hạn mức đất ở của hộ gia đình, cá nhân thì chỉ tính bằng 30 - 50% “**bảng giá đất**” (mới) do giá đất đã phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường.

2.2)- Nội dung điểm c khoản 3 Điều 130 “**Dự thảo Luật Đất đai**” về áp dụng “**bảng giá đất**” để “**tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất**” chưa phù hợp với quy định của Luật Thuế thu nhập cá nhân:

a. Nhận xét:

Nghiên cứu điểm c khoản 3 Điều 130 “**Dự thảo Luật Đất đai**” quy định “**bảng giá đất**” được sử dụng làm căn cứ để “c) **Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất**”, Hiệp hội có nhận xét như sau:

(1) Đây là quy định được bổ sung “**mới**” do khoản 2 Điều 114 Luật Đất đai 2013 chưa quy định.

(2) Hiện nay, Luật Thuế thu nhập cá nhân quy định áp dụng thuế suất 2% trên giá trị hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản (trong đó có quyền sử dụng

đất) và **không thấp hơn bảng giá sàn nhà đất** để tính thuế thu nhập cá nhân do chuyển nhượng nhà đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, nên quy định **áp dụng “bảng giá đất”** để **“tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất” cần đi kèm với điều kiện không thấp hơn bảng giá sàn nhà đất** để tính thuế thu nhập cá nhân do chuyển nhượng nhà đất do cấp tỉnh quy định, để đảm bảo sự **phù hợp** với quy định của Luật Thuế thu nhập cá nhân hiện hành, hoặc **“theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân”**.

(Ghi chú: Luật Thuế thu nhập cá nhân quy định **áp dụng thuế suất 2% trên giá trị hợp đồng** mua bán, chuyển nhượng bất động sản là không đúng tinh thần của pháp luật về thuế thu nhập là **phải có thu nhập** (tức là phải “có lợi nhuận”, “có lãi”) thì mới phải chịu thuế thu nhập, nhưng với quy định trên đây thì **mọi trường hợp mua bán, chuyển nhượng bất động sản kể cả bán hòa vốn, bán lỗ cũng đều phải chịu thuế thu nhập 2% trên hợp đồng là không hợp lý**)

b. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa **điểm c khoản 3** Điều 130 “Dự thảo Luật Đất đai” như sau:

“c) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất **và theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân**”.

3/- Góp ý để xây dựng nội dung khoản 4 Điều 130 “Dự thảo Luật Đất đai”:

Khoản 4 Điều 130 “Dự thảo Luật Đất đai” quy định: “4. Chính phủ quy định cụ thể nguyên tắc xác định mức thu ổn định trong 5 năm **và không vượt quá 20 % so với kỳ trước** phù hợp với tình hình kinh tế - xã hội tại địa phương để xác định nghĩa vụ tài chính đất đai đối với các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 3 Điều này”, bao gồm các trường hợp sau đây:

- Trường hợp (a) **Tính tiền sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân** đối với phân diện tích trong hạn mức đất ở.

- Trường hợp (b) **Tính thuế sử dụng đất.**

- Trường hợp (c) **Tính thuế thu nhập** từ chuyển quyền sử dụng đất.

- Trường hợp (d) **Tính phí và lệ phí** trong quản lý, sử dụng đất đai.

3.1)- Nhận xét:

Đây là quy định được **bổ sung “mới”** do khoản 2 Điều 114 Luật Đất đai 2013 **chưa quy định và có mục đích rất tốt đẹp nhằm giữ “mức thu ổn định trong 5 năm và không vượt quá 20 % so với kỳ trước”,** không làm tăng gánh nặng tài chính cho một số đối tượng sử dụng đất, nhất là hộ gia đình, cá nhân.

Quy định nguyên tắc xác định mức thu ổn định trong 5 năm **và “không vượt quá 20 % so với kỳ trước”** có mục đích rất đúng đắn nhằm giúp cho **nền kinh tế và thị trường bất động sản tăng trưởng ổn định, bền vững, không bị sốt nóng “bong bóng”,** thông qua nhiều biện pháp, trong đó có việc **kiểm soát biên độ tăng giá đất “không vượt quá 20% so với kỳ trước”,** có nghĩa là “bảng giá đất” của năm sau chỉ được tăng khoảng 4% so với “bảng giá đất” của năm trước liền kề (tương đương với chỉ số CPI mục tiêu không vượt quá 4%). Đây cũng là **“nhận thức mới”** rất quan trọng về việc định giá đất phải đảm bảo nguyên tắc **“phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường”**.

Quy định này giúp cho **các nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài yên tâm và có thể tiên lượng được chi phí chuẩn bị quỹ đất dự án đầu tư.**

Nhưng, quy định trên đây cũng có một số **“bất cập”,** như sau:

(1) Để thực hiện được “nguyên tắc xác định mức thu ổn định trong 5 năm” thì “bảng giá đất” cần phải được xây dựng “định kỳ 05 năm một lần” và cần phải bổ sung quy định áp dụng đồng thời “bảng giá đất” và “hệ số điều chỉnh biến động giá đất” của năm ban hành “bảng giá đất” để đảm bảo thực hiện được “nguyên tắc xác định mức thu ổn định trong 5 năm”, nên khoản 4 Điều 130 không phù hợp với yêu cầu xây dựng “bảng giá đất hàng năm” (quy định tại khoản 1 Điều 130 “Dự thảo Luật Đất đai”), nhưng lại phù hợp với quy định xây dựng “bảng giá đất định kỳ 05 năm một lần” tại khoản 2 Điều 114 Luật Đất đai 2013.

(2) Nghiên cứu trên đây cũng cho thấy, để thực hiện được “nguyên tắc xác định mức thu ổn định trong 5 năm và không vượt quá 20 % so với kỳ trước” thì quy định cơ chế xây dựng “bảng giá đất định kỳ 05 năm một lần” và khi thị trường có biến động giá đất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành “hệ số điều chỉnh biến động giá đất” là phù hợp hơn.

(3) Quy định áp dụng “nguyên tắc xác định mức thu ổn định trong 5 năm và không vượt quá 20 % so với kỳ trước” đối với đối tượng là “hộ gia đình, cá nhân” là rất thỏa đáng.

Nhưng quy định áp dụng “nguyên tắc xác định mức thu ổn định trong 5 năm và không vượt quá 20 % so với kỳ trước” lại không phù hợp đối với trường hợp “tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất” (quy định tại điểm c khoản 4 Điều 130 “Dự thảo Luật Đất đai”), bởi lẽ Luật Thuế thu nhập cá nhân quy định “áp dụng thuế suất 2% trên giá trị hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản” và không thấp hơn giá sàn nhà đất, nên cần thiết xem xét **bổ điểm c** khoản 4 Điều 130 “Dự thảo Luật Đất đai”.

3.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa khoản 4 Điều 130 “Dự thảo Luật Đất đai” như sau:

“4. Chính phủ quy định cụ thể nguyên tắc xác định mức thu ổn định trong 5 năm và không vượt quá 20 % so với kỳ trước phù hợp với tình hình kinh tế - xã hội tại địa phương để xác định nghĩa vụ tài chính đất đai đối với các trường hợp quy định tại các điểm a, b và d khoản 3 Điều này” (Ghi chú: Đã **bỏ chữ “c”** trong cụm từ “tại các điểm a, b, c và d” tại khoản 4 Điều 130 “Dự thảo Luật Đất đai”)

Trân trọng kính trình!

Nơi nhân:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
- Bộ Tư pháp; Bộ Tài chính;
- Bộ Quốc phòng; Bộ Công an;
- Bộ Công thương; Bộ Nội vụ;
- Bộ Giao thông Vận tải;
- Bộ Nông nghiệp Phát triển nông thôn;
- Ngân hàng Nhà nước; Tổng Cục Đất đai;
- Ban Chấp hành Hiệp hội; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com