

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
-----000-----

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 119/2023/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 08 năm 2023

“V/v Góp ý sửa đổi một số điều của  
Dự thảo Nghị định sửa đổi Nghị định  
số 44/2014/NĐ-CP (góp ý đợt 1)”

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

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) xin được góp ý sửa đổi một số điều của Dự thảo Nghị định sửa đổi Nghị định số 44/2014/NĐ-CP (góp ý đợt 1), như sau:

**1/- Góp ý sửa đổi, bổ sung Điều 3:**

**“Điều 3. Giải thích từ ngữ**

Trong Nghị định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Thu nhập ròng là thu nhập được xác định bằng cách lấy tổng thu nhập trừ đi tổng chi phí để tạo ra thu nhập đó trong cùng một khoảng thời gian.

2. Giá đất phổ biến trên thị trường là mức giá **trung bình của các mức giá** xuất hiện **nhiều nhất** qua thống kê trong các giao dịch đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất của các thửa đất, **khu đất** có cùng mục đích sử dụng tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định. **Trường hợp tại địa phương không có giao dịch quyền sử dụng đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại địa phương quyết định áp dụng phương pháp định giá đất để xác định giá đất của thửa đất, khu đất định giá.**

3. Khu đất cần định giá là **một thửa đất hoặc tập hợp các thửa đất cần định giá trong cùng một dự án có sử dụng đất”.**

**\* Giải thích lý do đề nghị sửa đổi, bổ sung Điều 3 về “giải thích từ ngữ”:**

(1) Hiệp hội đề nghị bổ sung từ **“khu đất”** để đảm bảo phủ kín đối tượng định giá đất bao gồm **“thửa đất, khu đất”** như quy định tại một số điều khoản khác của Nghị định.

(2) Hiệp hội đề nghị **không sử dụng** khái niệm **“mức giá xuất hiện nhiều nhất”** sẽ **gây khó** trong công tác thực thi pháp luật của các địa phương, vì từ **“xuất hiện nhiều nhất”** **không định lượng** được là xuất hiện **mấy lần** thì được xem là **“nhiều nhất”**, mà nên áp dụng cách tính **“mức giá trung bình của các mức giá xuất hiện qua thống kê trong các giao dịch đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất của các thửa đất, khu đất có cùng mục đích sử dụng tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định”** theo thuật toán xác suất thống kê và áp dụng trí tuệ nhân tạo.

**2/- Góp ý sửa đổi, bổ sung Điều 4:**

**“Điều 4. Phương pháp định giá đất**

1. Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất, **khu đất** có cùng mục đích sử dụng đất đã chuyển nhượng thành công trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất

(nếu có) để xác định giá của thửa đất, **khâu đất** cần định giá.

2. Phương pháp thu nhập được tính bằng thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân ( $r$ ) của loại tiền gửi bằng Việt Nam Đồng (VND) kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) trước thời điểm định giá.

3. Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, **khâu đất** trên cơ sở **đánh giá hiệu quả sử dụng đất có hiệu quả cao nhất** (~~hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình~~) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, **theo khu vực giá đất của địa phương, theo loại dự án có sử dụng đất như hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình, dự án cao cấp, trung cấp, bình dân.**

4. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất do ~~Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương~~ (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất phổ biến trên thị trường **được xây dựng trên cơ sở đánh giá hiệu quả sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, theo khu vực giá đất của địa phương, theo loại dự án có sử dụng đất như hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình, dự án cao cấp, trung cấp, bình dân**”.

\* **Giải thích lý do đề nghị sửa đổi, bổ sung Điều 4 về phương pháp định giá đất:**

(1) Hiệp hội đề nghị sử dụng cụm từ **“đánh giá hiệu quả sử dụng đất”** theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chính xác hơn cụm từ **“sử dụng đất có hiệu quả cao nhất”**, bởi lẽ chủ đầu tư chỉ được sử dụng đất theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, có nghĩa là hoàn toàn phụ thuộc vào **“ý chí”** của Nhà nước quy định **“hiệu quả sử dụng đất”** thông qua phê duyệt các chỉ tiêu quy hoạch như **“hệ số sử dụng đất”, “mật độ xây dựng”, “chiều cao tối đa của công trình”,** nhưng chưa hẳn là các chỉ tiêu quy hoạch do Nhà nước quyết định đã đảm bảo được tiêu chí **“sử dụng đất có hiệu quả cao nhất”**, nên trên thực tế đã có nhiều chủ đầu tư đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch để **“sử dụng đất có hiệu quả cao hơn”** theo mục tiêu đầu tư kinh doanh của mình và sẵn sàng thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung nộp vào ngân sách nhà nước.

(2) Hiệp hội đề nghị áp dụng **“phương pháp thặng dư”** cũng phải tính đến địa điểm thực hiện dự án và loại dự án có sử dụng đất, nên Hiệp hội đề nghị bổ sung căn cứ **“theo khu vực giá đất của địa phương”** như thành phố Hồ Chí Minh chia thành 5 khu vực giá đất, hoặc theo loại dự án có sử dụng đất là **“dự án nhà ở thương mại cao cấp, trung cấp, bình dân”** hoặc **“dự án bất động sản thương mại, du lịch, y tế, giáo dục, vui chơi giải trí...”**.

(3) Việc áp dụng **“phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số K)”** để tính tiền sử dụng đất dự án có sử dụng đất, điển hình là dự án nhà ở thương mại thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể quy định **“hệ số K”** tích hợp các hệ số k1, k2, k3, k4... tùy theo thực tế từng địa phương, như **“hệ số k1”** căn cứ theo từng **“khu vực giá đất”** của địa phương, hoặc **“hệ số k2”** căn cứ vào loại dự án bất động sản cao cấp, trung cấp hoặc bình dân, hoặc **“hệ số k3”** căn cứ vào loại dự án nhà thấp tầng, cao tầng hoặc hỗn hợp cao tầng xen lẫn thấp tầng, hoặc **“hệ số k4”** căn cứ vào hệ số sử dụng đất để tích hợp các hệ số k1, k2, k3 và k4... này để xây dựng thành **“hệ số K”** để định giá đất phù hợp với từng dự án.

Giá định năm 2023 Ủy ban nhân dân cấp tỉnh áp dụng “**hệ số K**” là **0,25** (tính bằng 25% giá đất của Bảng giá đất được điều chỉnh theo khu vực giá đất) đối với dự án nhà ở thương mại (trên đây) thì Nhà nước tiên lượng được số tiền sử dụng đất của dự án bất động sản thu vào ngân sách và chủ đầu tư dự án cũng biết rõ tiền sử dụng đất phải nộp theo công thức:

**Giá đất = giá đất trong bảng giá đất (x) hệ số điều chỉnh giá đất theo khu vực (x)  $\sum$  (k<sub>2</sub>,k<sub>3</sub>,k<sub>4</sub>...) (x) diện tích khu đất dự án.**

Giá định năm 2026, thị trường bất động sản có biến động giá tăng cao hơn thì Nhà nước có thể điều chỉnh “**hệ số K**” lên **0,26** (hoặc cao hơn) và giá định năm 2028, thị trường giảm giá rõ rệt thì Nhà nước có thể điều chỉnh “**hệ số K**” xuống **0,24** (hoặc thấp hơn).

Ví dụ: Dự án nhà ở thương mại A tại thành phố Thủ Đức có diện tích đất 10.000 m<sup>2</sup> tiếp giáp đường B có giá 20 triệu đồng/m<sup>2</sup> theo Bảng giá đất thành phố Hồ Chí Minh (Thành phố chia thành 05 khu vực giá đất) và Thành phố Thủ Đức thuộc khu vực II có hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 (hệ số k<sub>1</sub>) là 3,3 lần, như vậy giá đất đường B theo Bảng giá đất năm 2023 là 20 triệu đồng (x) 3,3 = 66 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Như vậy, giá đất đối với Dự án A được tính theo công thức như sau:

**Giá đất Dự án A = 20 triệu đồng (x) 3,3 (x) 0,25 (x) 10.000m<sup>2</sup> = 165 tỷ đồng**

(Ghi chú: Giá đất này để tính thu tiền sử dụng đất của dự án)

### **3/- Góp ý sửa đổi, bổ sung Điều 5:**

#### **“Điều 5. Điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất**

1. Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đất khi có tối thiểu 03 thửa đất so sánh đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 2, 3 và các điểm a, b, c và d khoản 4 Điều này.

2. Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đất khi xác định được các khoản thu nhập và chi phí từ việc sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 1, 3 và các điểm a, b, c và d khoản 4 Điều này.

3. Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với thửa đất, khu đất có tiềm năng phát triển do thay đổi mục đích sử dụng đất hoặc thay đổi quy hoạch khi xác định được tổng doanh thu phát triển ước tính và tổng chi phí phát triển ước tính, trừ trường hợp quy định tại khoản 1, 2 và các điểm a, b, c và d khoản 4 Điều này.

4. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để xác định giá thửa đất, khu đất đối với các trường hợp sau:

a) Các trường hợp quy định tại điểm a khoản 4 Điều 114 và khoản 3 Điều 189 Luật Đất đai;

b) Tính tiền thuê đất trả tiền hàng năm đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

c) 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;

d) Phương án 1: Xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá có tổng giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất đối với diện tích phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dưới 90 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương, dưới 30 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao, dưới 60 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại trong các trường hợp quy định tại các điểm b và điểm d khoản 4 Điều 114, khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai và

trường hợp tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê khi Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

*Phương án 2: Xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân trong các trường hợp quy định tại các điểm b khoản 4 Điều 114; khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai và trường hợp tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê khi Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;*

*Hiệp hội đề nghị bổ sung **Phương án 3: Xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá không phân biệt thửa đất, khu đất có giá đất theo bảng giá đất trong các trường hợp quy định tại các điểm b và điểm d khoản 4 Điều 114, khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai và trường hợp tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê khi Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;***

*d) Xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp được bồi thường theo quy định của Luật Đất đai mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp định giá đất quy định tại khoản 1 Điều này”.*

**\* Giải thích lý do đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 4 về áp dụng “phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất”:**

(1) Hiệp hội nhất trí với Văn bản số 477/UBND-ĐT ngày 17/02/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã đề xuất **áp dụng “phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất”** định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với **tất cả** các dự án có sử dụng đất, **không phân biệt thửa đất, khu đất có giá đất trên hoặc dưới 30 tỷ đồng theo bảng giá đất** (tương tự như Phương án 1 trên đây áp dụng **không phân biệt thửa đất, khu đất có giá đất trên hoặc dưới 90 tỷ đồng theo bảng giá đất**), để “công thức hóa” việc định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, vừa “*dễ hiểu, dễ làm*”, vừa giúp cho cơ quan nhà nước có thể “*tiền lượng*” được số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án thu về cho ngân sách nhà nước, vừa cũng giúp cho doanh nghiệp có thể “*tiền lượng*” được số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án phải nộp cho Nhà nước, loại trừ được cơ chế “*xin-cho*”, tham nhũng, tiêu cực, nên Hiệp hội đề nghị Chính phủ và Bộ Tài nguyên Môi trường tiếp tục xem xét, cân nhắc theo đề xuất của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tại Văn bản số 477/UBND-ĐT ngày 17/02/2022 theo đề nghị của Hiệp hội tại “**Phương án 3: Xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá không phân biệt thửa đất, khu đất có giá đất theo bảng giá đất trong các trường hợp quy định tại các điểm b và điểm d khoản 4 Điều 114, khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai và trường hợp tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê khi Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;**”.

Nhưng Hiệp hội cũng nhận thức được **khó khăn hiện nay** là nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có **tâm lý “sợ trách nhiệm, sợ rủi ro pháp lý”** nên sẽ “**không ai dám**” quyết định “**hệ số điều chỉnh giá đất**” để áp dụng “**phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất**” để định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với **tất cả** các dự án có sử dụng đất, **không phân biệt thửa đất, khu đất có giá đất theo bảng giá đất, đặc biệt là các dự án bất động sản, nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô lớn.**

Hiệp hội nhận thấy, chỉ có thể thực hiện “**Phương án 3**” khi đã có **sự thống nhất cao** về “**ý chí chính trị**” và **quyết tâm hành động** của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Hơn nữa, khoản 4 Điều 6 Nghị quyết số 98/2023/QH15 ngày 24/06/2023 của Quốc hội “**về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hồ Chí Minh**” cũng mới **chỉ cho phép**: “4. Ủy ban nhân dân Thành phố xây dựng, trình Hội đồng nhân dân

Thành phố thông qua và ban hành **hệ số điều chỉnh giá đất** phù hợp với tình hình thực tiễn của Thành phố để **áp dụng** 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) trong trường hợp **bảng giá đất đã thu thập thông tin thị trường và xây dựng đến từng thửa đất** để áp dụng cho các trường hợp sau đây: a) Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức của hộ gia đình, cá nhân; b) Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm đối với tổ chức, cá nhân, trừ trường hợp sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại”, nhưng với quy định điều kiện **“bảng giá đất đã thu thập thông tin thị trường và xây dựng đến từng thửa đất”** là **“bắt khả thi”** do trong thực tế hiện nay thì Bảng giá đất chưa thu thập được **“thông tin thị trường và xây dựng đến từng thửa đất”** và Hiệp hội nhận thấy **“Phương án 2”** của khoản 3 Điều 1 **“Dự thảo sửa đổi Nghị định 44”** về áp dụng **“phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất” không có** cụm từ **“bảng giá đất đã thu thập thông tin thị trường và xây dựng đến từng thửa đất”** nên có tính khả thi hơn.

Do vậy, trong trường hợp Chính phủ và Bộ Tài nguyên Môi trường không chấp thuận **“Phương án 3”** thì Hiệp hội đề nghị lựa chọn **“Phương án 2”** để thực hiện trên thực tế có tính chất **“thí điểm”** để rút kinh nghiệm để có thể mở rộng đối tượng áp dụng trong quá trình xây dựng, hoàn thiện Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và triển khai thực hiện Luật Đất đai (mới) dự kiến được Quốc hội xem xét thông qua vào kỳ họp cuối năm 2023 và Nghị định quy định về giá đất (sau này).

#### 4/- Góp ý sửa đổi, bổ sung Điều 5a:

**“Điều 5a 5b. Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong phương pháp so sánh, phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất**

1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong phương pháp so sánh, **phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất**, bao gồm:

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: Theo khu vực giá đất của địa phương; khoảng cách gần nhất đến trung tâm hành chính; trung tâm thương mại, chợ; cơ sở giáo dục, y tế, thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí;

b) Điều kiện về giao thông: Độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với mặt đường;

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất;

đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng, gồm: Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch xây dựng phân khu tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có); theo loại dự án cao cấp, trung cấp, bình dân;

e) Hiện trạng môi trường;

g) Các yếu tố liên quan đến điều kiện sản xuất đối với đất nông nghiệp, gồm: hệ thống tưới tiêu, địa hình, hệ thống giao thông phục vụ sản xuất;

h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương;

i) Thời hạn sử dụng đất.

2. Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, thông tin về giá đất phổ biến trên thị trường, giá đất do Nhà nước quy định, quyết định, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định các

yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức, khung tỷ lệ điều chỉnh đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để phục vụ cho công tác xác định giá đất trên địa bàn tỉnh hoặc đối với từng loại dự án.

3. Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh chưa quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức, khung tỷ lệ điều chỉnh đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều này thì tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc đơn vị sự nghiệp công có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc tổ công tác liên ngành được giao nhiệm vụ xác định giá đất cụ thể (sau đây gọi là đơn vị xác định giá đất) xây dựng, đề xuất trong phương án giá đất trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, thống nhất làm căn cứ hoàn thiện phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định.”

**\* Giải thích lý do đề nghị sửa đổi, bổ sung Điều 5a 5b:**

(1) Hiệp hội đề nghị sắp xếp lại trật tự, theo đó **“Điều 5b. Thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất”** chuyển thành **Điều 5a** và **“Điều 5a. Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong phương pháp so sánh, phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất”** chuyển thành **Điều 5b** thì hợp lý hơn.

(2) Hiệp hội đề nghị “xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong phương pháp so sánh, **phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất**” chứ không chỉ áp dụng riêng cho **“phương pháp so sánh”**.

(3) Hiệp hội đề nghị bổ sung yếu tố **địa điểm** của thửa đất, khu đất **“theo khu vực giá đất của địa phương”** như thành phố Hồ Chí Minh phân chia thành 5 khu vực giá đất.

(4) Hiệp hội đề nghị sử dụng cụm từ **“theo quy hoạch xây dựng phân khu tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500”** thay thế cho cụm từ **“theo quy hoạch xây dựng chi tiết”** để đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng và quy hoạch đô thị.

(5) Hiệp hội đề nghị bổ sung yếu tố loại dự án bất động sản **“theo loại dự án cao cấp, trung cấp, bình dân”** để **“xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong các phương pháp định giá đất”**.

**5/- Góp ý sửa đổi, bổ sung Điều 5b và chuyển thành Điều 5a:**

**“Điều 5b 5a. Thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất**

1. Thông tin về giá đất, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng để áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thặng dư và xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 5đ là thông tin trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước được thu thập trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá hoặc từ các nguồn sau đây:

a) Giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp người trúng đấu giá đã thanh toán xong giá trị quyền sử dụng đất được lưu trữ tại đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, tại cơ quan thi hành án, tổ chức tín dụng có quyền sử dụng đất đưa ra đấu giá;

b) Giá đất đã sử dụng để thu nghĩa vụ tài chính đối với các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thu thập tại cơ quan thuế;

c) Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng ghi trong hợp đồng thuê đất, thuê mặt bằng hoặc thu thập tại cơ quan thuế hoặc văn phòng đăng ký đất đai;

d) Giá đất chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thành công trên thị trường được công chứng, chứng thực hoặc được thu thập tại các sàn giao dịch bất động sản có xác nhận và đóng dấu của sàn giao dịch bất động sản;

đ)

*Phương án 1: Giá đất chuyển nhượng thành công trên thị trường thu thập thông qua phỏng vấn trực tiếp có ký xác nhận hoặc không ký xác nhận của người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng. ~~Trường hợp người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng không ký xác nhận thì thông tin về giá đất chuyển nhượng thành công trên thị trường phải được xác nhận của hoặc do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc cán bộ địa chính cấp xã cung cấp căn cứ vào hồ sơ lưu trữ của cấp xã.~~*

*Phương án 2: Giá đất chuyển nhượng thành công trên thị trường thu thập thông qua phỏng vấn trực tiếp có ký xác nhận của người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng.*

**2. Thứ tự ưu tiên sử dụng các nguồn thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất:**

a) **Thông tin về giá đất hoàn thành** ~~chuyển nhượng thành công~~ trên thị trường là khi bên nhận chuyển nhượng hoặc bên chuyển nhượng đã thực hiện **hoàn tất** thủ tục tại cơ quan thuế hoặc văn phòng đăng ký đất đai;

b) **Thông tin về giá đất chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng trên thị trường** được công chứng, chứng thực hoặc được thu thập tại các sàn giao dịch bất động sản;

c) **Thông tin về giá đất thu thập thông qua phỏng vấn trực tiếp.**

**3. Xử lý thông tin về giá đất trong trường hợp giá bất động sản là giá tổng hợp của giá đất và giá công trình xây dựng, nhà ở trên đất:**

**Đơn vị thu thập thông tin về giá đất áp dụng suất đầu tư xây dựng của địa phương và giá trị còn lại của công trình để loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (trừ giá trị hao mòn, khấu hao) để xác định giá đất.**

**2.4. Thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất phi nông nghiệp để áp dụng phương pháp thu nhập được thu thập từ các nguồn sau:**

a) Thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh ghi trong báo cáo tài chính hoặc giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thu thập theo quy định tại điểm c và điểm d khoản 1 Điều này trong thời gian 03 năm liên tục liền kề (thời gian 01 năm được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) trước thời điểm định giá.

Trường hợp thu nhập của thửa đất cần định giá không đầy đủ theo từng năm, không phản ánh đúng thu nhập thực tế từ việc sử dụng đất thì thu thập thông tin về giá cho thuê đất, giá cho thuê mặt bằng của tối thiểu 03 thửa đất khác để so sánh;

b) Chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất quy định tại điểm a khoản này được xác định căn cứ vào định mức, đơn giá, **suất đầu tư xây dựng** do cơ quan nhà nước có thẩm quyền **hoặc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh** ban hành; trường hợp không có định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thì căn cứ vào thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường.

**3.5. Thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất nông nghiệp để áp dụng phương pháp thu nhập thì thu thập tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn; trường hợp chưa có số liệu thống kê, không có số liệu từ cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn thì thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến trên thị trường, cụ thể như sau:**

- Trong khoảng thời gian 03 năm liên tục tính từ thời điểm định giá đất trở về trước

đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác;

- Trong 03 vụ thu hoạch liên tục đối với đất trồng cây lâu năm;

- Trong một chu kỳ khai thác đối với đất trồng rừng sản xuất, đất trồng cây công nghiệp theo quy định pháp luật chuyên ngành.

4.6. Khi áp dụng các phương pháp so sánh, phương pháp thặng dư phải ưu tiên lựa chọn thửa đất so sánh theo thứ tự sau:

a) Tương đối giống nhau về vị trí, diện tích, kích thước, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao công trình, điều kiện kết cấu hạ tầng và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá đất so với thửa đất cần định giá;

b) Thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất gần nhất với thời điểm định giá;

c) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện, cấp tỉnh.

5.7. Đơn vị xác định giá đất khi thu thập thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất phải trung thực, khách quan và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của thông tin điều tra.

6.8. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế, cơ quan thống kê, Ủy ban nhân dân cấp xã, **cơ quan công chứng, sàn giao dịch bất động sản** có trách nhiệm cung cấp thông tin cho đơn vị xác định giá đất khi có yêu cầu để phục vụ công tác định giá đất.”

\* **Giải thích lý do đề nghị sửa đổi, bổ sung Điều 5b 5a:**

(1) Hiệp hội đề nghị bổ sung “**văn phòng đăng ký đất đai**” cũng là cơ quan có thể cung cấp “**thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất**” tại điểm b khoản 1 **Điều 5b 5a**.

(2) Hiệp hội đề nghị **bỏ** từ “**thành công**” trong cụm từ “**giá đất chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thành công trên thị trường**”, bởi lẽ vẫn còn tình trạng khai thác giá trị giao dịch so với giá trị giao dịch thật và tại điểm d khoản 1 **Điều 5b 5a** còn quy định “**chuyển nhượng thành công trên thị trường là khi bên nhận chuyển nhượng hoặc bên chuyển nhượng đã thực hiện hoàn tất thủ tục tại cơ quan thuế hoặc văn phòng đăng ký đất đai**”, nên việc thực hiện công tác thu thập thông tin về giá đất **không thể đảm bảo 100% là “giá trị giao dịch thực”** hoặc là “**giá đất chuyển nhượng thành công trên thị trường**”; đồng thời đề nghị bổ sung việc thu thập thông tin về “**giá đất chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng trên thị trường**” được “**công chứng tại cơ quan công chứng**” hoặc được “**chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền**” tại điểm d khoản 1 **Điều 5b 5a**.

(3) Hiệp hội đề nghị **bỏ** quy định về chủ thể là “**cán bộ địa chính cấp xã**” do **không phải** là chủ thể có thẩm quyền để xác nhận “**thông tin về giá đất chuyển nhượng thành công trên thị trường**” ở cấp xã, mà chỉ có “**Ủy ban nhân dân cấp xã**” mới là chủ thể có thẩm quyền để xác nhận “**thông tin về giá đất chuyển nhượng thành công trên thị trường**” ở địa phương và Ủy ban nhân dân cấp xã cũng chỉ xác nhận “**căn cứ vào hồ sơ lưu trữ của cấp xã**” (tại **Phương án 1**).

Hiệp hội đề nghị chọn Phương án 1 (có điều chỉnh theo góp ý trên đây của Hiệp hội) tại điểm đ khoản 1 **Điều 5b 5a**.

(4) Hiệp hội đề nghị biên tập lại nội dung **khoản 2 Điều 5b 5a** để quy định “**thứ tự ưu tiên sử dụng các nguồn thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất**” và quy định



về “**thông tin về giá đất hoàn thành** chuyển nhượng trên thị trường là khi bên nhận chuyển nhượng hoặc bên chuyển nhượng đã thực hiện **hoàn tất** thủ tục tại cơ quan thuế hoặc văn phòng đăng ký đất đai”.

(5) Hiệp hội đề nghị **bổ sung khoản 3 (mới) Điều 5b 5a** đề quy định “**xử lý thông tin về giá đất trong trường hợp giá bất động sản là giá tổng hợp của giá đất và giá công trình xây dựng, nhà ở trên đất**” như nội dung **khoản 3 (mới) Điều 5b 5a** trên đây.

(6) Hiệp hội đề nghị **bổ sung “suất đầu tư xây dựng”** do “**cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành**” để tính “**chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất**” tại điểm b **khoản 2 4 Điều 5b 5a** để sát với thực tế của **địa phương**.

(7) Khoản 1 **Điều 5b 5a** quy định “1. **Thông tin về giá đất, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng để áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thặng dư và xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 5đ...**”, nhưng tại **khoản 1 Điều 5đ không có điểm b**, nên đề nghị Ban soạn thảo **kiểm tra, biên tập lại cho chính xác**.

**6/- Góp ý sửa đổi, bổ sung “Điều 5đ. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư”:**

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **điểm c khoản 2 Điều 5đ**, như sau:

“2. **Ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất (...)** c) **Việc xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản cấp tỉnh hoặc số liệu của các hợp đồng chuyển nhượng, thuê trên thị trường của địa phương. Trường hợp không xác định được mức biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê thì căn cứ theo bình quân của chỉ số giá nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng do Tổng cục Thống kê công bố trong thời gian 03 năm liên tục liền kề (thời gian 01 năm được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) đến trước thời điểm định giá”.**

**\* Giải thích lý do đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 2 Điều 5đ:**

Hiện nay, đang có chỉ số “**xác định mức biến động của giá**” (**CPI**) của cả nước và của từng địa phương cấp tỉnh, nên Hiệp hội đề nghị sử dụng chỉ số “**xác định mức biến động của giá**” (**CPI**) của từng địa phương **cấp tỉnh** để tính giá đất theo phương pháp thặng dư thì hợp lý và sát với thực tế hơn.

**7/- Góp ý sửa đổi, bổ sung “Điều 5e. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất”:**

“1. **Xác định hệ số điều chỉnh giá đất**

a) **Đối với trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 4 Điều 5 Nghị định này áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và công bố hằng năm (hệ số k1) theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP), Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được sửa đổi tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP) và các văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính.**

**Căn cứ vào giá đất phổ biến trên thị trường và tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất cho phù hợp. Việc sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện như việc xây dựng, ban hành hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại điểm này.**

b) **Cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp chủ trì tham mưu trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định hệ số điều chỉnh giá đất cho từng dự án hoặc khu vực để**

áp dụng đối với trường hợp quy định tại điểm đ khoản 4 Điều 5 Nghị định này. Việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất quy định điểm này thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Trình tự xác định hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này như sau:

a) ~~Khảo sát, thu thập thông tin về các thửa đất cần định giá theo vị trí đất trong bảng giá đất, bao gồm: vị trí, diện tích, loại đất và thời hạn sử dụng, thông tin giá đất trong bảng giá đất; Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất theo loại dự án bất động sản cao cấp, trung cấp hoặc bình dân (hệ số k2);~~

b) ~~Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất của tối thiểu 03 thửa đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5b Nghị định này cho từng vị trí đất theo bảng giá đất. Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất theo loại dự án bất động sản thấp tầng, cao tầng hoặc hỗn hợp cao tầng xen lẫn thấp tầng (hệ số k3);~~

~~Trường hợp thửa đất lựa chọn để thu thập thông tin có tài sản gắn liền với đất thì thực hiện chiết trừ giá trị tài sản gắn liền với đất để xác định giá đất của thửa đất theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 5c Nghị định này.~~

c) ~~Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất căn cứ vào hệ số sử dụng đất của dự án bất động sản (hệ số k4); Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất:~~

~~Thống kê giá đất thị trường theo từng vị trí đất đối với các thông tin đã thu thập được theo quy định tại điểm b khoản này.~~

~~Việc xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định này. Đối với trường hợp giá đất trên thị trường tập trung vào một khoảng giá thì giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất đó.~~

d) ~~Xác định hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số K) áp dụng cho từng dự án trên cơ sở tích hợp các hệ số điều chỉnh giá đất cụ thể (k1, k2, k3, k4...). Đơn vị thẩm định giá đề xuất các hệ số điều chỉnh giá đất cụ thể (k1, k2, k3, k4...) và hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số K) áp dụng cho từng dự án được Cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm tra, trình Hội đồng thẩm định giá đất cấp tỉnh xem xét thông qua và trình cấp có thẩm quyền quyết định.~~

~~Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo từng vị trí đất bằng cách lấy giá đất phổ biến trên thị trường chia cho giá đất trong bảng giá đất tại vị trí đất đó.~~

3. Giá đất của thửa đất cần định giá tại từng vị trí đất được xác định như sau:

$$\begin{array}{ccc} \text{Giá đất} & & \text{Giá đất trong} \\ \text{của thửa đất cần} & & \text{bảng giá đất} \\ \text{định giá} & = & \text{của thửa đất cần định} \\ & & \text{giá} \end{array} \quad \times \quad \begin{array}{c} \text{Hệ số} \\ \text{điều chỉnh giá} \\ \text{đất } \underline{\mathbf{K}} \end{array}$$

\* **Giải thích lý do đề nghị sửa đổi, bổ sung Điều 5e:**

(1) Hiệp hội đề nghị **bổ** cụm từ “**hoặc khu vực**” tại **điểm b** khoản 1 **Điều 5e**, bởi lẽ tại **điểm a** khoản 1 **Điều 5e** đã quy định “**áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và công bố hàng năm**” do “**Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất cho phù hợp**”, mà “**hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm**” chính là “**hệ số điều chỉnh giá đất**” theo “**khu vực giá đất**” của địa phương, gọi là “**hệ số k1**” như Hiệp hội đề nghị.

(2) Hiệp hội nhận thấy, để thực hiện **điểm b** khoản 1 **Điều 5e** quy định “*Cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp chủ trì tham mưu trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định hệ số điều chỉnh giá đất cho từng dự án*” thì phải xây dựng các “**hệ số điều chỉnh giá đất cụ thể**” như “**hệ số k2**” căn cứ vào **loại dự án bất động sản** cao cấp, trung cấp hoặc bình dân, hoặc “**hệ số k3**” căn cứ vào loại dự án nhà thấp tầng, cao tầng hoặc hỗn hợp cao tầng xen lẫn thấp tầng, hoặc “**hệ số k4**” căn cứ vào **hệ số sử dụng đất** để xây dựng thành “**hệ số K**” trên cơ sở tích hợp các “**hệ số điều chỉnh giá đất cụ thể k1, k2, k3 và k4...**” để áp dụng cho từng dự án theo công thức:

**Giá đất = giá đất trong bảng giá đất (x) hệ số điều chỉnh giá đất theo khu vực (x)  $\Sigma$  (k2,k3,k4...) (x) diện tích** khu đất dự án.

Hiệp hội xin được tiếp tục góp ý các nội dung còn lại của “*Dự thảo Nghị định 44*” trong văn bản tiếp theo vào ngày 25/08/2023.

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhân:**

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;  
Bộ Tư pháp; Bộ Kế hoạch Đầu tư;  
Bộ Xây dựng; Bộ Tài chính;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

**Lê Hoàng Châu**

ĐTDD: 0903 811 069;

Email: lehoangchau1954@gmail.com