GÓP Ý DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI

Người góp ý: Ngô Gia Cường – Giám đốc

Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định Việt Nam (VAI)

**1. Góp ý các nội dung có sung đột với luật khác**

**1.1. Vai trò của Hộ khẩu thường trú**

Còn nhiều Điều trong Dự thảo vẫn liên hệ đến hộ khẩu thường trú đã bị bãi bỏ theo Luật Cư trú như: Điều 63 về giao đất, cho thuê đất; Điều 115 Công nhận quyền sử dụng đất; Điều 145 Hạn mức giao đất

**1.2. Góp ý Điều 126. Căn cứ, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**

Khoản 1, khoản 2. Căn cứ tính tiền sử dụng đất, thuê đất:

*c) Giá đất theo quy định tại Điều 130 và Điều 131 của Luật này; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất là giá trúng đấu giá; trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất là giá trúng đấu thầu.*

Quy định này có sung đột với hướng dẫn về xác định M3 trong đấu thầu dự án có dử dụng đất theo Luật Đấu thầu khi xác định giá trị nộp Ngân sách Nhà nước tối thiểu là giá đề xuất của nhà thầu tại thời điểm đấu thầu khác với giá đất cụ thể được xác định tại thời điểm bàn giao đất.

**2. Góp ý Điều 103. Quỹ phát triển đất**

**2.1.**Nội dung về giao nhiệm vụ (dịch vụ) định giá đất cho cơ quan Nhà nước (Quỹ Phát triển đất) tại Khoản 1 Điều 103 và tiết d Khoản 1 Điều 125 quy định như sau:

Khoản 1, Điều 103. Quỹ phát triển đất

*"1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập Quỹ phát triển đất để thực hiện dự án quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 102 của Luật này; định giá đất, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, quản lý quỹ đất sau tạo lập; ứng vốn cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án khác."*

Tiết d Khoản 1 Điều Các khoản thu từ dịch vụ công về đất đai

*d) Dịch vụ tư vấn định giá đất;*

Không rõ hàm ý của quy định này của cơ quan soạn thảo vì đây là dịch vụ đã được xã hội hoá, do các tổ chức định giá đất, thẩm định giá đất ngoài ngân sách thực hiện thì sao xác định vào nguồn thu từ dịch vụ công. Cần có lý giải về đơn vị được giao nhiệm vụ thu này và liệu đây có phải là quy định với mục đích công hoá dịch vụ đã được xã hội hoá hay không

**2.2.** Khoản 2 Điều 103 chưa rõ về trích lập quỹ phát triển đất

*2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định phân bổ tối thiểu 10% nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hàng năm của địa phương cho Quỹ phát triển đất.*

Cụm từ "tiền thuê đất hàng năm" dễ bị hiểu là chỉ trích từ nguồn thu tiền thuê đất hàng năm thôi, không thể hiện rõ tiền thuê đất trả tiền 1 lần có được trích lập không, cách trích lập từ nguồn này như thế nào (chia ra hàng năm hay phân bổ 10% một lần vào thời điểm nộp tiền)

**3. Góp ý về các khoản thu tài chính từ đất đai**

Tại Tiết c, d, Khoản 1 Điều 124. Các khoản thu tài chính từ đất đai

*"c) Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tăng thêm đối với các dự án chậm tiến độ, không đưa đất vào sử dụng;"*

*"d) Tính tiền sử dụng đất tăng thêm đối với những trường hợp chậm đưa đất vào sử dụng, không đưa đất vào sử dụng;*

và Tiết d, Khoản 3 Điều 130 Bảng giá đất

*d) Tính tiền sử dụng đất tăng thêm đối với những trường hợp chậm đưa đất vào sử dụng, không đưa đất vào sử dụng;*

 Việc thu thêm này là phạt hay thu thêm và có đồng thời kéo dài thời hạn thuê đất theo Quyết định hay không, nếu không thì sẽ có một số trường hợp cụ thể cần xem xét gồm:

+ Nếu là khoản phạt thì đương nhiên giữ nguyên thời hạn thuê đất, cần nói rõ là tiền phạt;

+ Trường hợp tiền thuê đất trả 1 lần, đã bao gồm tiền thuê đất trong thời gian chậm đưa vào sử dụng và trường hợp thuê đất hàng năm vẫn đang thực hiện theo thông báo của cơ quan thuế thì quy định thu tăng thêm như thế nào

+ Nếu thu tăng thêm có trùng với tiền thuê đất đã nộp theo thông báo của cơ quan thuế không; Có đồng thời kéo dài thời hạn thuê đất trong Quyết định hay không???

Dự thảo cần phân tích thêm trường hợp, nội dung, đối tượng cụ thể hơn.

**4. Góp ý Khoản 3 Điều 128** **Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**

3. Nhà nước có chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong các trường hợp sau đây:

**3.1.** Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

Bổ sung đối tượng đất được xét miễn là:

+ Đất xây dựng cơ sở hạ tầng xã hội như: đất xây dựng công trình xây dựng hạ tầng cấp nước, thoát nước;

Nguyên nhân: đây là đất xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật công cộng nên ấn định chung vào trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, cho thuê đất.

+ Đất của các tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính đã được phê duyệt đề án liên doanh, liên kết, cho thuê dưới hình thức đấu giá;

Nguyên nhân: Đây là vướng mắc lâu nay khi tính hiệu quả của hoạt động này của các đơn vị SNCL tự chủ tài chính. Nguồn thu này được coi là ngân sách cấp thì nên giản tiện thủ tục hành chính khi phải vòng qua cơ quan thuế thay vì ghi thu ghi chi ngân sách tại đơn vị sự nghiệp công lập.

+ Miễn có thời hạn: Đối với diện tích đất được phê duyệt dự án đầu tư sẽ được miễn tối đa 3 năm đầu tiên tính từ thời điểm giao đất, cho thuê đất

Nguyên nhân: Hỗ trợ chủ đầu tư trong thời gian đầu tư xây dựng, Dự án chưa phát sinh doanh thu.

**3.2.** Giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Đề nghị thêm trường hợp được giảm tiền thuê đất như sau:

+ Diện tích đất trong hành lang an toàn lưới điện, hành lang đê điều, thuỷ lợi.

Nguyên nhân: Trong thực tế có nhiều dự án có sử dụng đất trong hành lang để điều an toàn lưới điện thuê đất hàng năm trả tiền hàng năm (không có thời hạn thuê đất) không cho xây dựng công trình dẫn đến giảm công năng sử dụng nhưng vẫn phải nộp tiền thuê đất như đất ngoài diện tích này là chưa phù hợp.

+ Diện tích đất xây dựng công trình ngầm có phát sinh doanh thu:

Nguyên nhân: Đây là các trường hợp xây công trình ngầm như bãi đỗ xe độc lập, bãi đỗ xe mở rộng của các toà nhà cao tầng có thu tiền hoặc các công trình kinh doanh nhưng việc hạ ngầm diện tích này có chi phí đầu tư rất cao trong khi doanh thu không tương xứng, cần khuyến khích đầu tư để tăng công trình hạ tầng, tiện ích cho xã hội, nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

**5. Căn cứ, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (Điều 126)**

Khoản 1, Điều 126cần bổ sung thêm các căn cứ kỹ thuật khác

+ Công năng sử dụng đất, công trình gắn liền với đất

Nguyên nhân: Trong thực tế có việc mục đích sử dụng đất vẫn không thay đổi, nhưng thay đổi công năng (ví dụ như: văn phòng cho thuê, sàn thương mại dịch vụ, khách sạn … đều là đất thương mại dịch vụ) có dẫn đến tạo doanh thu cao hơn công năng đã được ấn định thì có phải tính lại hay không. Trong thực tế tôi đã gặp 1 trường hợp bản vẽ thiết kế cơ sở được duyệt có ghi tầng thượng làm café mái thì phải tính thêm doanh thu nhưng nếu không ghi thì không tính.

+ Thông tin quy hoạch sử dụng đất hoặc hệ số sử dụng đất; Hiện trạng công trình xây dựng trên đất;

Nguyên nhân: đây là căn cứ quan trong để tính giá đất cụ thể theo phương pháp định giá đất phù hợp

**Khoản 3.** *Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, kết quả trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất, quyết định công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất.*

Cần nói rõ quy định thay đổi thời điểm tính tiền sử dụng đất trong quyết định *"điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất"* vì có rất nhiều quyết định điều chỉnh liên quan đến giao đất, cho thuê đất nhưng không phải nội dung nào cũng liên quan đến thời điểm tính tiền sử dụng đất, cho thuê đất; Cần phải sửa chi tiết hơn như "nội dung liên quan đến thay đổi thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất ghi rõ trong quyết định điều chỉnh"

**Khoản 4.** *Giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*

*"Việc xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải được tổ chức thực hiện trước thời điểm quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất không quá 06 tháng".*

Trong thực tế rất nhiều trường hợp không thể hoàn thành công tác định giá đất trong thời gian 6 tháng, Vậy nếu thời gian này vượt quá 6 tháng thì phải làm thế nào? nếu giao cho Chính phủ quy định chi tiết trường hợp vượt 6 tháng thì Nghị định có điều chỉnh vượt thẩm quyền hay không? Nếu phải ban hành lại quyết định giao đất, cho thuê đất sẽ rất mất thời gian và phải thực hiện lại toàn bộ quy trình định giá đất từ đầu sẽ phát sinh thủ tục hành chính rất phức tạp, mất thời gian

*"Trường hợp điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết mà làm thay đổi hệ số sử dụng đất nhưng không làm thay đổi diện tích đất sử dụng thì phải xác định lại giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bổ sung."*

Quy định này thiếu nhiều trường hợp Quyết định được điều chỉnh trong thực tế phát sinh làm thay đổi giá đất như: có cả thay đổi diện tích sử dụng, đất, cơ cấu sử dụng đất, công năng công trình, mục đích sử dụng đất … thì có tính lại giá đất hay không?

**6.** **Góp ý Điều 130. Bảng giá đất**

Quy định mới của Bảng giá đất sẽ được ban hnhà hàng năm thay thế cho quy định cũ là ổn định 5 năm, tuy nhiên cần có các hướng dẫn phù hợp để giảm thiểu khối lượng công việc cho đội ngũ thực hiện, cụ thể:

Khoản 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.*

Đề nghị làm rõ từ "Quy chuẩn" là gì??? Nếu đã ban hành bảng giá đất hàng năm và hệ số điều chỉnh biến động giá đất thì quy định điều chỉnh bảng giá đất khi có biến động là không còn phù hợp nữa.

Khoản 2. *Bảng giá đất quy định giá các loại đất theo vị trí. Đối với khu vực đã có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thị trường thì xây dựng bảng giá đất theo vùng giá trị đất, giá thửa đất chuẩn*.

Bảng giá lập theo cơ sở vùng, tuyến, khu vực nên không thể đòi hỏi bảng giá đất có thể xây dựng theo giá trị thửa đất chuẩn được??? Mặc dù Dự thảo đã đưa ra khái niệm của 2 cụm từ này nhưng để đưa ra giá đất chuẩn hay vùng giá trị đất sẽ buộc phải có công thức chuẩn và áp dụng thuật toán (phần mềm IA) rất phức tạp và giá đất mang tính chính sách có lệ thuộc vào mức độ chính xác của thuật toán không???

Khoản 3. *Bảng giá đất được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây:*

*i) Tính giá khởi điểm đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất cho hộ gia đình, cá nhân.*

Cần thêm đối tượng là tổ chức cũng có thể tham gia mua đất đấu giá nhỏ lẻ để đảm bảo tính công bằng, bình đẳng giữa tổ chức và cá nhân, không nên quy định thị trường có bên mua bị giới hạn như vậy.

Cần xem xét lại quy định này: Quy định của Dự thảo về việc bỏ Khung giá đất là một thay đổi rất quan trọng giúp cho các địa phương có thể đưa bảng giá đất sát với giá thị trường nhưng chắc chắn phải có lộ trình để giảm thiểu các sung đột như tăng thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tăng tiền thuê đất, thay đổi quá lớn trong giá bồi thường GPMB dẫn đến phải có thời gian quá độ, như vậy bảng giá đất không thể ngay lập tức sát giá thị trường được

Trong thực tế, việc quy định áp giá đất tính thuế TNCN khi chuyển nhượng bất động sản sẽ khuyến khích các bên giao dịch ghi đúng giá trị thực nhưng cần có thời gian để xây dựng cơ sở dữ liệu về giá đất đủ để so sánh phân tích điều chỉnh Bảng gái đất. Việc căn cứ ngay vào giá trên bảng giá đất làm căn cứ tính giá khởi điểm bán đấu giá đất cho thuê đất cho hộ gia đình, cá nhân là không phù hợp với lý thuyết về định giá Việc ban hành bảng giá đất có tính chất vùng, tuyến, khu vực trong khi thửa đất đấu giá là cụ thể, phải căn cứ vào đặc điểm kỹ thuật để phản ánh đúng giá trị của thửa đất cần định giá bán đấu giá như: tiếp giá 2 mặt đường, mặt ngõ (căn góc), hình dáng không vuông vức T, I, L; lợi thế thương mại đầu đường cuối đường (trong bảng giá), gần chợ, trung tâm mua bán, làng nghề …

Về lý thuyết: bảng giá đất là việc định giá vùng tuyến theo cơ sở phi thị trường không thể thay thế cho giá đất cụ thể cho thửa đất cụ thể là giá trị thị trường được, như vậy là sai về lý thuyết.

**7. Điều 131. Giá đất cụ thể**

*1. Hội đồng thẩm định giá đất gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch và đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất. Cơ quan định giá đất cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Hội đồng thẩm định giá đất tổ chức thẩm định giá đất. Cơ quan định giá đất được thuê tổ chức có chức năng tư vấn giá đất thực hiện việc thẩm định lại kết quả xác định giá đất cụ thể.*

*"tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất."* Không thể là thành viên của Hội đồng định giá đất cụ thể được vì xét về bản chất là doanh nghiệp cung cấp dịch vụ công không thể đóng vai quản lý Nhà nước, có quyền biểu quyết khi là thành viên hội đồng, để phê duyệt kết quả của mình cung cấp kể cả trong trường hợp hỗ trợ cho hội đồng để xem xét lại kết quả định giá của tổ chức khác.

*"Cơ quan định giá đất cấp tỉnh"* cần xác định rõ là cơ quan nào (TNMT hay Tài chính) có cần thiết không khi việc chỉ định cụ thể cơ quan thực hiện bằng một văn bản luật khác

*"Cơ quan định giá đất được thuê tổ chức có chức năng tư vấn giá đất thực hiện việc thẩm định lại kết quả xác định giá đất cụ thể."*

Cần xác định rõ trong trường hợp nào, nếu không rõ trường hợp sẽ thành việc 1 thửa đất luôn luôn phải trả 2 lần tiền thuê tư vấn định giá đất.

Góp ý Khoản 2:

*"b) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất;"*

Nên sửa " *cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất"* thành: *"cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang mục đích có giá trị và hoặc khả năng sinh lời cao hơn"*

*"đ) Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;"*

Đây là quy định rất mới vì giá đất bồi thường GPMB đang thực hiện theo giá vùng tuyến căn cứ vào thửa đất đại diện theo 1 giá cố định, nếu quy định như nội dung này sẽ phải ban hành giá đất bồi thường chi tiết đến từng thửa đất bị thu hồi, cần viết rõ hơn để tránh bị hiểu sai ý.

*e) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết mà ảnh hưởng đến hệ số sử dụng đất; cho phép chuyển hình thức sử dụng đất; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với phương án đấu giá đất áp dụng cho tổ chức tham gia đấu giá; xác định giá khởi điểm để đấu thầu dự án sử dụng đất.*

Tại sao lại phân biệt trường hợp đấu gia đất đối với tổ chức và đấu giá đất đối với cá nhân vì tổ chức cũng có thể tham gia đấu giá đất nhỏ lẻ và cá nhân cũng có thể tham gia đấu giá dự án

*3. Chính phủ quy định cụ thể việc áp dụng các phương pháp để định giá đất cụ thể. Đối với khu vực đã có bảng giá đất tới từng thửa đất theo vùng giá trị đất, giá thửa đất chuẩn thì việc định giá đất cụ thể được xác định theo bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm định giá.*

Cần nghiên cứu lại vì hàng năm đã ban hành bảng giá đất thì hầu như không thể ban hành thêm hệ số điều chỉnh giá đất; và nếu có hệ số thì có đặt ra nguyên tắc giới hạn hệ số điều chỉnh không quá 20% tức là hệ số phải thấp hơn hoặc bằng 1,2 lần hay không

**8. Góp ý Điều 132. Tư vấn xác định giá đất**

Góp ý chung về quản lý hoạt động định giá đất:

Nghiệp vụ định giá đất về bản chất là phục vụ việc định giá đất theo yêu cầu của Nhà nước phục vụ các nhu cầu xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, gần như không thể áp dụng vào cho các giao dịch dân sự khác. Do đó không nên liệt kê các công việc mà tư vấn định giá đất được làm, nếu liệt kê thiếu sẽ đình trệ công việc không cần thiết.

Góp ý cụ thể quy định này:

*1. Tư vấn xác định giá đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây:*

*a) Khi xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể, thẩm định giá đất cụ thể mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền có yêu cầu;*

Không thể lẫn lộn giữa định giá đất và thẩm định giá được vì đây là 2 hệ thống văn bản hướng dẫn chuyên ngành độc lập sẽ cho ra kết quả khác nhau; Không thể áp dụng hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá vào việc xây dựng bảng giá đất, giá đất cụ thể được.

**9. Góp ý Điều 133. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất**

*1. Quyền của tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất:*

*a) Thực hiện tư vấn xác định giá đất theo quy định của Luật này, Luật giá và quy định khác của pháp luật có liên quan;*

Hiện nay Luật giá có hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá và quản lý hành nghề rất chặt chẽ theo Luật Giá, hệ thống này độc lập với hệ thống định giá đất nên không thể 1 kết quả tư vấn phải đảm bảo đạt được cả 2 yêu cầu này. Luật đất đai quy định về định giá đất phục vụ nhu cầu của Nhà nước và Luật Giá là cho các nhu cầu khác như đã có nhận định chung nêu trên.

*2. Nghĩa vụ của tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất:*

*đ) Đăng ký danh sách định giá viên và việc thay đổi, bổ sung danh sách định giá viên với cơ quan nhà nước có thẩm quyền nơi tổ chức tư vấn xác định giá đất đặt trụ sở chính;*

Cần có quy định cụ thể hơn về cơ quan quản lý hành nghề định giá đất trong khi Bộ TNMT cấp chứng chỉ còn địa phương quản lý đăng ký hành nghề nhưng không quy định về các điều kiện hành nghề thì việc đăng ký hành nghề không có ý nghĩa gì;

Hiện nay có nhiều chứng chỉ hành nghề của các bộ ngành nhưng chưa có chứng chỉ nào phải đăng ký hành nghề, nên xem xét lại nội dung này để tránh phát sinh nhiệm vụ hành chính mới không cần thiết.