**MỘT SỐ Ý KIẾN GÓP Ý DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI)**

***(Hội thảo VCCI, 08/3/2023)***

*Ngô Gia Cường, Giám đốc*

*Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định Việt Nam*

Căn cứ Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi lấy ý kiến đến 15/3/2023). Trên cơ sở kinh nghiệm thực hiện định giá đất đã thực hiện, Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định Việt Nam viết tham luận này chú trọng vào góp ý các quy định của Dự thảo Luật liên quan đến lĩnh vực giá đất và các thủ tục liên quan đến thời điểm, phương pháp tính giá đất như sau:

**I. GÓP Ý CHUNG**

**1. Quy định về cách tính giá đất trong Bảng giá đất, giá đất cụ thể cần phù hợp với nguyên lý giá cả**

Các mức giá quy định cho đơn vị diện tích đất trong khoảng thời gian nhất định được định giá trên cùng một đặc điểm pháp lý, đặc điểm kỹ thuật chung đều là giá trị phi thị trường (bảng giá đất). Giá thị trường là giá của một thửa đất cụ thể, ngoài cùng đặc điểm pháp lý còn chi tiết với đầy đủ đặc tính cơ bản của một thửa đất về diện tích, kích thước, hình thể cá biệt, thời điểm cụ thể mới được coi là giá thị trường.

Nội dung của Dự thảo về "Bảng giá đất", "Giá đất cụ thể" dường như sử dụng chung nguyên tắc, cơ sở xây dựng giá riêng cho từng loại giá trong khi chúng có căn cứ xác định khác nhau, Ví dụ:

+ Bảng giá đất được xây dựng trên cơ sở vị trí của “thửa đất chuẩn” (nên sửa thành thửa “đất đại diện”) có chung đặc điểm pháp lý, đặc điểm kỹ thuật chung (thông tin quy hoạch) thường chỉ phù hợp với đất ở riêng lẻ; Thời gian có hiệu lực (theo dự thảo là từ 01/01 đến 31/12 hàng năm), chỉ có thể phù hợp với phương pháp định giá đất theo phương pháp so sánh trực tiếp (hồi quy)

+ Giá đất cụ thể được xác định theo các căn cứ pháp lý, thông tin quy hoạch cụ thể của thửa đất, đặc biệt là nhà ở cao tầng, đất thương mại dịch vụ, đất hỗn hợp có thông tin hệ số sử dụng đất, cơ cấu sử dụng diện tích xây dựng rất khác nhau và rất hạn chế thông tin giao dịch thành công để điều chỉnh (hồi quy) về tài sản cần định giá theo phương pháp so sánh trực tiếp mà chỉ có thể thực hiện theo phương pháp thu nhập, thặng dư.

+ Việc điều chỉnh giá chuyển nhượng trên thị trường về thửa đất chuẩn theo phương pháp hồi quy rất phức tạp do đặc tính của đất đai như hướng đất, mặt tiền, hình dáng, diện tích, tập quán địa phương, công trình gắn liền với đất cần phải có một khối lượng nhân lực có chuyên môn sâu về nghiệp vụ định giá đất thực hiện chiết trừ tài sản gắn liền với đất, xác định giá giao dịch không có ưu đãi, (mục đích ghi trên hợp đồng chuyển nhượng đặc biệt như chuyển nhượng có điều kiện, rửa tiền …) để chiết trừ ra giá đất đáng tin cậy, sử dụng để xác định giá của thửa đất chuẩn (thửa đất đại diện) hiện nay phương pháp định giá đất đang thực hiện hồi quy chỉ có 4 yếu tố yêu cầu thửa đất so sánh phải có mức độ tương đồng cao trong thời gian 2 năm và chịu ngưỡng khống chế 10%.

+ Bảng giá đất quy định giá đất sử dụng trong vòng 1 năm; Tuy nhiên mỗi khi có thông tin giao dịch thành công nhập vào cơ sở dự liệu, giá đất sẽ thay đổi tương ứng; vậy dữ liệu trong cơ sở dữ liệu sẽ sử dụng theo thời điểm nào còn cần xem xét thêm về mục đích, đối tượng áp dụng cụ thể.

Kỳ vọng của ban soạn thảo về mức độ chính xác của Bảng giá đất có thể thay thế cho giá đất cụ thể tại Khoản 3 Điều 155 quy định *"3. 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 tại thời điểm định giá."*

Như vậy, Ban soạn thảo đang đưa ra kỳ vọng Bảng giá đất có thể định giá tới từng thửa đất theo vùng giá trị thể hiện nhận định không dựa trên lý thuyết về giá cả khi xác định Bảng giá đất có thể thay thế được giá đất cụ thể trong khi có quá nhiều sự khác biệt về lý thuyết (như đã nêu trên) và khó khăn trong quá trình triển khai xây dựng co sở dữ liệu quốc gia.

**2. Xác định trách nhiệm nặng nề cho đội ngũ xây dựng Bảng gía đất**

Cùng với việc đưa ra khái niệm *“Giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường”* tại Khoản 2 Điều 153. Nguyên tắc, phương pháp định giá đất còn quá nhiều cụm từ khó hiểu, định tính, khó thực hiện, việc định hướng mwucs độ chính xác của Bảng gái đất như vậy sẽ tạo áp lực rất lớn lên đội ngũ xây dựng Bảng giá đất với khối lượng công việc cực lớn khi phải lựa chọn, phân loại mức độ tin cậy, bóc tách yếu tố hình thành giá để chiết trừ ra giá đất từ số liệu giao dịch thành công; Đấy là chưa kể phải có thời gian để thị trường không còn tình trạng giao dịch 2 giá (giá trên hợp đồng khác với giá chuyển nhượng thực tế và người kê khai không có trách nhiệm phải kê khai đúng vì làm sao biết thế nào là đúng được).

Từ kỳ vọng quá lớn này, Ban soạn thảo đang sử dụng Bảng giá đất để xác định giá khởi điểm bán đấu giá đất đối với cả đất ở riêng lẻ và giá đất dự án có sử dụng đất ở, đất thương mại dịch vụ, đất hỗn hợp … sẽ tạo gánh nặng trách nhiệm rất lớn lên bộ phận được giao trách nhiệm xây dựng bảng giá đất hàng năm.

Ngược lại với kỳ vọng về mức độ chính xác của Bảng giá đất sát giá thị trường có thể thay thế giá đất cụ thể, xác định giá khởi điểm bán đấu giá, Ban soạn thảo đã tự mấu thuẫn khi không áp dụng Bảng giá đất trong Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất (Tiết d, Khoản 1 Điều 155) mà phải áp dụng Giá đất cụ thể.

Lưu ý rằng phương pháp tính giá đất bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất hiện nay đang áp dụng theo phương pháp Hệ số điều chỉnh nhằm xác định ra giá của thửa đất đại diện để áp dụng cho toàn tuyến (xác định theo vị trí quy định tại Bảng giá đất) mà không phải là giá đất cụ thể. Khi Dự thảo luật không quy định phương pháp Hệ số điều chỉnh tức là chỉ có thể áp dụng Bảng giá đất hoặc giá đất cụ thể mà thôi. Trường hợp phải áp dụng Giá đất cụ thể sẽ tạo nên áp lực do khối lượng công việc phát sinh rất cao lên đội ngũ quyết định giá đất bồi thường giải phóng mặt bằng.

**II. GÓP Ý CỤ THỂ VÀO NỘI DUNG CỦA DỰ THẢO**

**1. Góp ý vào Điều 3**

**1.1.** Góp ý Khoản 23: “*Góp vốn bằng quyền sử dụng đất là sự thoả thuận giữa các bên về chuyển quyền sử dụng đất thông qua việc góp quyền sử dụng đất để tạo thành giá trị tài sản trong vốn điều lệ của doanh nghiệp, bao gồm góp vốn để thành lập doanh nghiệp hoặc góp thêm vốn điều lệ của doanh nghiệp đã được thành lập.”*

Câu cuối là việc giải thích tình huống không cần thiết, và để khác biệt với khoản "27. *Hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng quyền sử dụng đất",* nên quy định thêm thủ tục hành chính là sau khi hoàn thành thủ tục góp vốn phải đăng ký thay đổi chủ sử dụng đất; Nên đổi danh từ “*doanh nghiệp*” bằng “*tổ chức*” để đảm bảo nghĩa được rộng hơn, bao gồm cả các tổ chức kinh tế không phải là doanh nghiệp như Hợp tác xã, quỹ, văn phòng (luật, công chứng), trường học ..., cụ thể:

*"Góp vốn bằng quyền sử dụng đất là sự thoả thuận giữa các bên về chuyển quyền sử dụng đất cho tổ chức nhận góp vốn thông qua việc xác định giá trị góp quyền sử dụng đất, phải thay đổi tên chủ sử dụng đất, để tạo thành giá trị tài sản trong vốn điều lệ của tổ chức"*

**1.2.** Góp ý Khoản 40: *Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai hoặc thu hồi đất được Nhà nước giao quản lý.*

Quy định như vậy sẽ không đầy đủ, ví dụ: Trường hợp người đang sử dụng đất chưa được công nhận quyền sử dụng đất nhưng cũng không vi phạm pháp luật về đất đai ví dụ như trường hợp đất khai hoang, lấn biển, chờ cấp giấy chứng nhận … đề nghị sửa thành:

*"Nhà nước thu hồi đất là việc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người sử dụng đất để sử dụng vào mục đích mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; do người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai; người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất hoặc việc tiếp tục sử dụng đất có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật "*

**1.3.** Góp ý Khoản 46: "*Thửa đất chuẩn là thửa đất có các đặc tính về diện tích, hình thể, kích thước mang tính đại diện cho các thửa đất trong vùng giá trị, được chọn làm thửa đất chuẩn để định giá cho các thửa đất khác trong vùng giá trị."*

Việc định nghĩa như vậy đang thể hiện người xây dựng dự thảo đang đưa ra chỉ tiêu chuẩn của các thửa đất cụ thể trên thị trường để xây dựng một kích thước tiêu chuẩn, lý tưởng phù hợp với mục đích sử dụng để quy chiếu cho các thửa đất cần so sánh, điều chỉnh vào mục đích cụ thể là không thể thực hiện, có thể không phù hợp với những vùng có tập quán chuyển nhượng, ví dụ như theo chiều dài mặt tiền thửa đất; đất lẫn giữa đất ở và đất ao vườn.

Nên đổi "*Thửa đất chuẩn"* thành "*thửa đất đại diện*" để dễ phân biệt với thửa đất cụ thể, cụm từ này vẫn đang được sử dụng rộng rãi trong định giá đất GPMB hoặc đấu giá đất hiện nay. Thửa đất đại diện đang được tính bằng cách lấy giá trị bình quân của thông tin kỹ thuật các thửa đất cần định giá để xác định diện tích, chiều dài các cạnh

*"Thửa đất đại diện: là thửa đất có cùng đặc điểm pháp lý (mục đích, hình thức sử dụng đất, thông tin quy hoạch) và sử dụng thông tin bình quân về diện tích, hình thể, kích thước, của các thửa đất trong tuyến đường, vùng giá trị cần định giá tạo thành một thửa đất đại diện; làm căn cứ để định giá đất theo các phương pháp định giá phù hợp."*

**1.4.** Góp ý Khoản 51: *Vùng giá trị là khu vực các thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và có các yếu tố tương đồng về vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất.*

Cần bổ sung thêm "*tuyến đường*" cho phù hợp với các xác định vị trí đất hiện nay

*51. Vùng giá trị là khu vực, tuyến đường có các thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và các yếu tố tương đồng về vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất.*

**1.7.** Đề xuất bổ sung định nghĩa:

*"Người sử dụng đất: là tổ chức, cá nhân, hộ gia đình, cơ quan nhà nước, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo đang quản lý, sử dụng đất, đã được hoặc chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; giao đất; cho thuê đất."*

*“Người sử dụng đất hợp pháp: là người sử dụng đất đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thông qua các loại giấy phân đất, giao đất, cấp đất, cho thuê đất, chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền theo mẫu ban hành theo từng thời kỳ và được pháp luật công nhận”*

**2. Góp ý khoản 3 Điều 89** **Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất**

*"3. Việc bồi thường về đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư."*

Hiện nay việc xác định giá đang là thửa đất đại diện (trong dự thảo là thửa đất chuẩn) với 1 giá duy nhất theo vị trí chung xác định theo bảng giá đất cho tuyến đường cần GPMB, quy định này có thể do hiểu sai bản chất vì "*theo giá đất cụ thể*" là mỗi thửa đất thu hồi sẽ có 1 giá riêng, tức là phải có chứng thư định giá đất điều chỉnh chi tiết giá trị đến từng thửa đất bị thu hồi theo đặc điểm cá biệt. Cần xác định rõ ban soạn thảo có định thay đổi cả cách tính hiện tại hay không; Nếu do hiểu sai và vẫn muốn duy trì cách xác định giá đất như hiện nay thì đề nghị điều chỉnh như sau:

*"3. Việc bồi thường về đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất đại diện (hoặc chuẩn) của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư."*

**3. Góp ý khoản 5 Điều 107 Bố trí tái định cư cho người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở:**

“5. *Giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư, giá bán nhà ở tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”.*

Nếu xác định giá đất cụ thể là phải xác định giá đất của từng thửa đất, rất khác biệt với hiện nay đang xác định giá đất theo thửa đất có cùng đặc điểm kỹ thuật (mặt tiền tiếp giáp với đường, chiều sâu, diện tích, hình dáng)

Quy định này cần điều chỉnh tương tự như đang quy định tương tự như quy định trong Điều 89 của Dự thảo

**4. Góp ý Tiết b, Khoản 4, Điều 128. Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất**

Tại Khoản 4. Quy định Nhà nước có chính sách khuyến khích việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này, cụ thể như sau:

*b) Trường hợp trong khu vực đất thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này có diện tích đất do Nhà nước quản lý thì diện tích đất do Nhà nước quản lý được đưa vào tổng diện tích đất để lập dự án và được Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê cho nhà đầu tư thực hiện dự án không phải thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không phải đấu thầu dự án có sử dụng đất;*

Cần xác định tỷ lệ diện tích đất do “*Nhà nước quản lý”* trong tổng diện tích *“khu vực đất thực hiện”* dự án đầu tư thông qua thỏa thuận về quyền sử dụng đất chuyển đổi mục đích sử dụng đất để tránh các trường hợp lách luật khi chuyển mục đích sử dụng đất không thông qua đấu giá chủ yếu là đất thuộc Nhà nước quản lý, phần đất thỏa thuận lại quá nhỏ.

**5. Góp ý** **Khoản 4 Điều 159 Các khoản thu từ dịch vụ công về đất đai**

*" Dịch vụ tư vấn định giá đất;"*

Dịch vụ này hiện nay do tổ chức tư vấn định giá độc lập cung cấp, Nhà nước đang thực hiện với vai trò quản lý NN thông qua Hội đồng định giá không thu phí, vậy khoản thu này cụ thể cho đối tượng nào.

Không rõ ý ban soạn thảo có định mở lại quy định cho phép cơ quan nhà nước (đơn vị sự nghiệp công lập như Văn phòng đăng ký đất đai, Quỹ phát triển đất) được cung cấp dịch vụ định giá đất để cạnh tranh với các tổ chức tư vấn ngoài công lập, là công việc đã được xã hội hoá theo chủ trương từ Pháp lệnh giá năm 2002 hay không???

**6. Góp ý Điều 126. Đấu giá quyền sử dụng đất**

Cần bổ sung quy định về giá khởi điểm bán đấu giá: *“Giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất, cho thuê đất được xác định theo phương pháp xác định giá đất cụ thể theo đúng căn cứ xác định giá đất cụ thể tại thời điểm quyết định tổ chức bán đấu của cấp có thẩm quyền”*

Theo đó cần xem xét lại mục đích sử dụng bảng giá đất quy định tại Tiết k, Khoản 3 Điều 154 Bảng giá đất và phân tích, góp ý tại Phần I và Mục 11 văn bản này.

**7. Góp ý Điều 126. Đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư**

Cần bổ sung quy định về giá gói thầu để nhận thấy sự khác biệt rõ ràng về thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính về đất (giá đất) so với hình thức đấu giá đất:

*“Giá gói thầu dự án có sử dụng đất được ước tính theo đúng phương pháp, căn cứ xác định giá đất cụ thể tại thời điểm quyết định tổ chức đấu thầu của cấp có thẩm quyền; Giá trị quyền sử dụng đất phải nộp tại thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất ngay sau khi hoàn thành giải phóng mặt bằng, bàn giao đất trên thực địa theo đúng phương pháp, căn cứ xác định giá đất cụ thể tại thời điểm tổ chức đấu thầu phù hợp với thông tin thị trường tại thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất”*

**8. Góp ý Tiết b, Khoản 4, Điều 128. Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất**

*4. Nhà nước có chính sách khuyến khích việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này, cụ thể như sau:*

*b) Trường hợp trong khu vực đất thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này có diện tích đất do Nhà nước quản lý thì diện tích đất do Nhà nước quản lý được đưa vào tổng diện tích đất để lập dự án và được Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê cho nhà đầu tư thực hiện dự án không phải thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không phải đấu thầu dự án có sử dụng đất;*

Cần có quy định cụ thể về tỷ lệ diện tích đất do nhà nước quản lý trong tổng diện tích đất lập dự án để tránh trường hợp lách luật khi diện tích thỏa thuận nhỏ nhưng diện tích đất do Nhà nước quản lý chiếm tỷ trọng lớn để biến tướng hình thức thỏa thuận giao đất không qua đấu giá, đấu thầu.

**9. Góp ý Điều 150. Căn cứ, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**

**9.1.** Góp ý Khoản 1, 2

Căn cứ tính tiền sử dụng đất chính là các thông số đầu vào để xác định giá đất theo phương pháp xác định giá đất cụ thể, do vậy căn cứ xác định giá đất phải dựa trên đặc điểm pháp lý, đặc điểm kỹ thuật thửa đất như sau:

- Thời điểm định giá đất: Do quy định về việc trong nội dung của Quyết định giao đất, cho thuê đất đã bao gồm giá đất nên rất khó xác định, so với quy định hiện nay thời điểm xác định giá đất là thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất.

- Mục đích sử dụng đất

- Thông tin quy hoạch được phê duyệt có thể hiện về diện tích đất xây dựng, chiều cao công trình, hệ số sử dụng đất, công năng công trình xây dựng

+ Đối với phương pháp Thặng dư: bao gồm văn bản chấp thuận quy hoạch 1:500; phương án kiến trúc; thiết kế cơ sở được phê duyệt.

+ Đối với phương pháp Thu nhập: Bao gồm bản vẽ sơ đồ hiện trạng đất 1:500; Bản vẽ mặt cắt hiện trạng các công trình hiện có trên đất; Giấy phép xây dựng; Thông tin quy hoạch, xác định chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với Phương pháp So sánh trực tiếp, phương pháp Chiết trừ: tùy theo từng trường hợp cụ thể có thể bao gồm các hồ sơ kỹ thuật nêu trên của cả hai phương pháp Thặng dư, phương pháp thu nhập

- Thời hạn giao đất, cho thuê đất: Nếu quy định như Khoản 4 Điều này sẽ rất phức tạp cho việc xác định thời điểm định giá đất, do đó đề xuất tách thành 2 quyết định như hiện nay.

- Hình thức sử dụng đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê hoặc thuê trả tiền hàng năm.

- Kế hoạch đầu tư (phân kỳ đầu tư nếu có)

Do đó chỉ nêu căn cứ đơn giản như trong Dự thảo sẽ không đủ để xác định làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhất là khi điều chỉnh quy hoạch, xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung.

**9.2.** Góp ý Khoản 3 Điều 150.

*“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, 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.”*

Thời điểm xác định tiền sử dụng đất nếu căn cứ vào thời điểm ban hành quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất sẽ rất phức tạp do nhiều quyết định điều chỉnh giao đất cho thuê đất có nhiều nội dung không liên quan đến căn cứ định giá đất, không thay đổi hệ số sử dụng đất. Hơn nữa giá đất phải được xác định trước thời điểm ban hành quyết định trong khi Khoản 4 lại quy định phải trùng thời điểm *“Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, …”*

**9.3.** Góp ý Khoản 4 Điều 150.

 *“4. Giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải được ghi trong 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, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho 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.”*

Nếu giá đất phải được xác định trong quyết định sẽ dẫn đến không biết xác định thời điểm cụ thể để ban hành quyết định và thời điểm xác định giá đất, mâu thuẫn với khoản 3 điều này, hơn nữa thời điểm tính giá đất phải ước tính được không quá 6 tháng là điều rất khó dự báo.

*“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 như vậy vẫn thiếu trường hợp nội dung quyết định vừa thay đổi hệ số sử dụng đất, vừa thay đổi diện tích đất thì phải xử lý như thế nào???

Đề nghị tách ra thành các trường hợp gồm:

+ Thay đổi diện tích đất nhưng không thay đổi hệ số sử dụng đất

+ Thay đổi hệ số sử dụng đất nhưng không thay đổi diện tích đất

+ Thay đổi cả diện tích đất và hệ số sử dụng đất

Hoặc (nếu chấp thuận điều chỉnh lại quy định tại Khoản 1, Khoản 2) nên sửa thành: *“Trường hợp điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết mà làm thay đổi căn cứ xác định giá đất nêu tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 150 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.”*

**10. Góp ý Điều 152. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**

Theo Điều 110 Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất Luật đất đai năm 2013 chỉ 7 đối tượng được miễn giảm tiền thuê đất trong đó Tiết g Khoản 1 quy định: Các trường hợp khác theo quy định của Chính phủ; Tuy nhiên, tại Nghị định 46/2014/NĐ-CP, Chính phủ đã ban hành rất nhiều trường hợp được đối tượng được miễn toàn bộ tiền thuê đất, miễn tiền thuê đất có thời hạn, giảm tiền thuê đất.

Như vậy, việc xác định đối tượng, trường hợp được miễn giảm đến nay đã xác định được rõ, Dự thảo Luật cần bổ sung thêm các đối tượng, trường hợp được miễn giảm để đồng bộ, tránh trường hợp Luật quy định ít nhưng Nghị định lại mở ra quá nhiều.

Do miễn và giảm tiền thuê đất là quy định cho 2 nhóm đối tượng khác nhau nên cần thiết phải tách thành 2 Điều về chính sách miễn và giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và bổ sung đối tượng được miễn giảm như sau:

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

Bổ sung đối tượng đất được xét miễn là:

+ *”Đất xây dựng công trình cấp – thoát nước bao gồm: Công trình khai thác, xử lý nước sạch, nước thải; đất xây dựng, lắp đặt mương, bờ kè, cống dẫn nước thải, đường ống và công trình trên mạng lưới đường ống cấp nước sạch – nước thải và các công trình trực tiếp hỗ trợ quản lý, vận hành gắn liền với hệ thống cấp - thoát nước (nhà hành chính, nhà quản lý, điều hành, nhà xưởng, kho bãi vật tư, sân đường vườn)”*

Nguyên nhân: Tại Tiết i Khoản 1 Điều 19 Nghị định 46/2014/NĐ-CP hiện quy định thiếu trường hợp miễn tiền cho hệ thống nước thải, chỉ mới quy định miễn tiền thuê đất đối với ngành cấp nước sạch: ”*i) Đất xây dựng công trình cấp nước bao gồm: Công trình khai thác, xử lý nước, đường ống và công trình trên mạng lưới đường ống cấp nước và các công trình hỗ trợ quản lý, vận hành hệ thống cấp nước (nhà hành chính, nhà quản lý, điều hành, nhà xưởng, kho bãi vật tư, thiết bị)*.”

Nên bổ sung thêm đối tượng là hệ thống thoát nước cho đầy đủ vì đất xây dựng hệ thống thoát nước đều là công trình thuộc lĩnh vực công ích phục vụ nhân nhân dân, do Nhà nước đầu tư, các doanh nghiệp thoát nước thực hiện đấu thầu vận hành, chỉ là tạm quản lý chứ không thuộc quyền thuê đất, khi hết hạn hợp đồng khai thác sẽ phải bàn giao lại cho doanh nghiệp trúng đấu thầu tiếp theo. Đây là đất xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật công cộng và các công trình trực tiếp hỗ trợ quản lý, vận hành nên ấn định chung vào trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, cho thuê đất. Hơn nữa, khi Nhà nước đấu thầu cung cấp dịch vụ thoát nước bằng ngân sách nhưng trong cơ cấu tính giá lại vẫn phải tính tiền thuê đất nên nhà thầu phải tăng chi phí vào giá chào thầu mà về lý thuyết Nhà nước sẽ thu lại chính khoản tiền đấy.

*+ 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 như quy định hiện nay.

+ Diện tích đất xây dựng công trình ngầm:

Nguyên nhân: Đây là các trường hợp xây công trình ngầm như bãi đỗ xe độc lập có thu tiền 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.

**10.2.** 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, thửa đất cho thuê có sử dụng đất trong hành lang đê 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 đất nhưng vẫn phải nộp tiền thuê đất như đất ngoài diện tích này là chưa phù hợp.

**11.** **Góp ý Điều 153. Nguyên tắc, phương pháp định giá đất**

**11.1.** Góp ý Khoản 1

- Nếu chấp thuận điều chỉnh Khoản 1, 2 Điều 150 thì nên bỏ khoản a, b và thay bằng: *a) Theo Căn cứ tính tiền sử dụng đất, cho thuê đất tại khoản 1, 2 Điều 150*

- Cần bổ sung thêm trách nhiệm phối hợp của tổ chức tư vấn định giá đất, nội dung vào Tiết đ cho phù hợp với quy định tại Khoản 3, Điều 157 như sau: đ) *Bảo đảm tính độc lập về chuyên môn nghiệp vụ, trung thực, khách quan của kết quả định giá đất giữa tổ chức tư vấn định giá đất, cơ quan định giá, cơ quan thẩm định và cơ quan quyết định.*

**11.2.** Góp ý Khoản 2

*“2. Giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều này được xác định bằng bình quân của các mức giá giao dịch thực tế của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng trên thị trường xuất hiện với tần suất nhiều nhất thông qua thống kê tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định, không chịu tác động của các yếu tố gây tăng hoặc giảm giá đột biến, giao dịch có quan hệ huyết thống hoặc có những ưu đãi khác*.”

Trong dự thảo mới đưa ra 3 tiêu chí *"cùng mục đích sử dụng"*, *" tại cùng khu vực"* và *"trong khoảng thời gian nhất định"* cùng với việc phải xác định *“xuất hiện với tần suất nhiều nhất”* là rất chung chung cần đưa ra khái niệm cụ thể hơn và *“không chịu tác động của các yếu tố gây tăng hoặc giảm giá đột biến, giao dịch có quan hệ huyết thống hoặc có những ưu đãi khác”* là các yêu cầu định tính, bắt buộc người thực hiện phải chứng minh số liệu thống kê sử dụng vào cơ sở dữ liệu phải đáp ứng là vô cùng phức tạp do: Hạn chế về thông tin nội bộ; Không thể hiện trong số liệu *“thống kê”* có thể ghi nhận được; không thể bắt buộc người cung cấp số liệu giao dịch phải chịu trách nhiệm; Ngoại trừ giao dịch có quan hệ huyết thống thể hiện trên các hợp đồng cho biếu tặng.

Trong Dự thảo có nhiều khái niệm *"khu vực"* nhưng không có khái niệm nào phù hợp với *"khu vực"* trong định nghĩa này, vậy cần thiết phải có thêm định nghĩa trong định nghĩa hoặc giải thích rõ cụm từ này vì phạm vi của từ này rất quan trọng như: cùng trên một tuyến đường kể cả cùng vị trí (theo cách định nghĩa của Bảng giá đất hiện nay) nhưng chỉ cách nhau 1 ngã ba, 1 cây cầu qua con mương hay sông thì giá đất đã rất khác nhau và nó biến động rất nhiều khi có thông tin quy hoạch.

Đây là Nguyên tắc để xây dựng Bảng giá đất nhưng không đồng bộ với quy định Khoản 2 Điều 154 Bảng giá đất *“2. Bảng giá đất được xây dựng theo vị trí. Đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thì xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn.”* mà không dựa trên *“Giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường”.*

Trong thực tế các khu vực trung tâm hành chính cấp huyện, làng nghề chỉ có một vài vị trí đất ở có khả năng sinh lời (có thể vừa để ở vừa kinh doanh) còn lại chỉ phù hợp để ở, vậy quy định giá theo “khu vực” là chưa phản ánh được đặc tính về vị trí của đất đai. Định nghĩa *“Giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường”* cần phải được điều chỉnh vào Điều 3 và là cụm từ rất quan trọng, làm căn cứ để xây dựng bảng giá đất nhưng cách định nghĩa như vậy không thể làm căn cứ để “*xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn”*, bản chất là giá đất cụ thể, như kỳ vọng trong Dự thảo Luật.

Cơ quan chủ trì cần nghiên cứu quy định cụ thể, khả thi hơn để giúp bộ phận thực hiện trực tiếp không vướng phải lỗi không thể loại trừ, chứng minh đã làm hết trách nhiệm nhưng không thể sàng lọc theo quá nhiều yêu cầu phức tạp như vậy.
Đây là quy định rất nhạy cảm, đề nghị được thảo luận kỹ giữa tổ soạn thảo với bộ phận trực tiếp xác định giá đất tại các địa phương để có đồng thuận, thống nhất cao.

**12. Góp ý Khoản 2 Điều 154. Bảng giá đất**

*2. Bảng giá đất được xây dựng theo vị trí. Đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thì xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn.*

Nếu quy định: “*Bảng giá đất được xây dựng theo vị trí*” tức là Bảng giá đất được xây dựng trên cơ sở thửa đất chuẩn (hay thửa đất đại diện), không phải là giá đất cụ thể, tuy nhiên tại Tiết k, Khoản 4 quy định Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp: *“k) Tính giá khởi điểm đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất.”* trong khi đất bán đấu giá tại Điều 126. Đấu giá quyền sử dụng đất, Điều 127 Đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư hiện chưa quy định căn cứ, phương pháp xác định giá khởi điểm bán đấu giá, giá gói thầu dự án có sử dụng đất xác định theo phương pháp nào???

Việc quy định như vậy là không phù hợp với nhiều lý do:

+ Về lý thuyết quy định “*Bảng giá đất được xây dựng theo vị trí*” tức là bảng giá đất được quy định theo giá vùng tuyến và có giá trị trong thời gian 1 năm trong khi giá đất để bán đấu giá hay giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính với người trúng đấu thầu được xác định theo thông tin kỹ thuật thửa đất cụ thể, thời điểm định giá cụ thể. Việc áp dụng không đúng đối tượng, trường hợp về lý thuyết sẽ dẫn đến nhiều bất cập, không tránh khỏi thất thoát ngân sách.

+ Bảng giá đất xây dựng theo số liệu giao dịch trên thị trường trong quá khứ (chưa có quy định trong khoảng thời gian bao lâu) theo vùng tuyến, thửa đất chuẩn (hoặc đại diện) không phù hợp với thời điểm bán đấu giá do căn cứ số liệu thống kê của Bảng giá đất thường lạc hậu so với thời điểm bán đấu giá, đấu thầu khoảng 1 năm nhất là các vị trí đất có thông tin quy hoạch đầu tư hạ tầng, điều chỉnh địa giới hành chính, thay đổi mô hình quản lý hành chính từ huyện sang quận ...

+ Giá giao dịch được ghi nhận trên hợp đồng có thể được điều chỉnh theo giá thực tế do đã được chấp thuận giá tính thuế theo Bảng giá đất nhưng ngay lập tức có thể chưa đầy đủ để tập hợp thành cơ sở dữ liệu có mức độ tin cậy cao, chưa kể rất khó loại trừ (chiết trừ) các yếu tố hình thành nên tổng giá trị giao dịch của BĐS được xác định là căn cứ xây dựng Bảng giá đất như: giá trị tài sản trên đất, thửa đất dị hình hay giao dịch phi thị trường …

+ Đối với đất dịch vụ thương mại sẽ hầu như không có thông tin giao dịch thành công trên thị trường trong khu vực lân cận trong khoảng thời gian xây dựng bảng giá đất, chưa nói đến thông tin quy hoạch, mục đích rất khác nhau, đủ để xây dựng bảng giá đất sát với thị trường theo quy định.

+ Thửa đất bán đấu giá là thửa đất được xác định rõ ràng với các đặc điểm quy hoạch cụ thể, tức là phải xác định theo phương pháp giá đất cụ thể để xác định thời điểm phù hợp.

+ Rất khó xác định trách nhiệm của bộ phận xây dựng bảng giá đất khoogn sát với giá trị trường áp dụng trong bán đấu giá với quá nhiều mục đích khác dẫn đến trách nhiệm của bộ phận trực tiếp xây dựng Bảng giá đất rất cao nếu có thể chwungs minh được bảng giá đất không sát với giá thị trường dẫn đến thất thoát.

Như vậy, khi Bảng giá đất chưa thực sự thuyết phục về khả năng sát giá thị trường, Luật không nên quy định sử dụng Bảng giá đất làm căn cứ xác định giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất.

**13. Góp ý** **Điều 155. Giá đất cụ thể**

**13.1.** Góp ý Khoản 1

- Đề nghị thêm quy định áp dụng giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm bán đấu giá vào khoản 1 Điều 155

- Nghiên cứu kỹ đặc thù của hoạt động định giá đất cụ thể để áp dụng phương pháp định giá đất cụ thể áp dụng trong giải phóng mặt bằng. Đây là khối lượng công việc cực lớn, chi phí tư vấn cũng rất lớn tỷ lệ với số lượng thửa đất tính tiền bồi thường khi quy định tại Tiết *“d) Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;”*

Quy định này ngược lại với phương pháp đang thực hiện hiện nay là áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh để tính giá đất cho thửa đất đại diện áp dụng giá bồi thường cho cả tuyến. Hoặc nếu Ban soạn thảo đã kỳ vọng Bảng giá đất có mức độ chính xác cao thì nên áp dụng bảng giá đất làm giá tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đẻ tránh khiếu kiện.

**13.2.** Bổ sung trường hợp cần tính lại tiền sử dụng đất, thuê đất gồm:

- Tính lại tiền thuê đất sau khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước;

- Các công trình xây dựng sai phép làm tăng hệ số sử dụng đất, được chấp nhận tồn tại sau khi đã được xử phạt, nộp phạt hành chính, khắc phục theo quyết định xử phạt hành chính của cơ quan có thẩm quyền.

- Sử dụng, cải tạo công trình không đúng mục đích được phê duyệt nhưng tại thời điểm phát hiện phù hợp với quy hoạch sử dụng đất nhưng không có khả năng khắc phục, chuyển đổi lại mục đích ban đầu.

**13.3. Xem xét lại cho thống nhất nội dung của dự thảo về việc áp dụng** tại Khoản a Điều 153 khi quyết định giá đất cụ thể thực hiện theo quy định khi vẫn xác định phương pháp giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm bán đấu giá:

*a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất, xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức, xác định giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.*

**14.** **Góp ý Tiết c, Khoản 1, Điều 156. Hội đồng thẩm định giá đất quy định về thanh viên Hội đồng**

*c) Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, chuyên gia về giá đất và các thành viên khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.*

Tổ chức tư vấn định giá đất không thể là thành viên Hội đồng do thành viên Hội đồng có quyền phản biện, bảo lưu và biểu quyết; trong khi với vai trò cung cấp dịch vụ tư vấn, Tổ chức tư vấn chỉ được quyền bảo vệ kết quả và bảo lưu ý kiến, không có quyền biểu quyết về kết quả của mình tư vấn

**15. Góp ý Điều 157. Tư vấn xác định giá đất**

Quy định này giá sơ sài so với hoạt động thẩm định giá quy định tại Luật Giá (sửa đổi) cần có quy định cụ thể hơn về điều kiện hành nghề của định giá viên, đăng ký hành nghề, quản lý Nhà nước và quản lý doanh nghiệp về hành nghề tư vấn định giá đất. Phân định rõ quyền và nghĩa vụ của định giá viên với doanh nghiệp thẩm định giá)

Lưu ý là hoạt động tư vấn này chỉ cung cấp dịch vụ cho 1 khách hàng duy nhất là Nhà nước, không có đối tượng khác có nhu cầu ngoại trừ cơ quan thanh kiểm tra, điều tra cũng sử dụng ngân sách; Do đó, đề nghị xác định nhiệm vụ của cơ quan chủ trì xác định giá đất là Bộ TNMT trong việc xây dựng định mức giá dịch vụ tư vấn định giá đất, hình thức cung cấp dịch vụ, nguồn vốn thanh toán …

Cần bổ sung nguồn kinh phí thanh toán cho dịch vụ tư vấn xác định giá đất.

*5. Cơ quan chủ trì xác định giá đất chịu trách nhiệm lập dự toán ngân sách để chi trả cho các tổ chức tư vấn định giá đất; Các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương căn cứ vào đặc thù của từng địa phương để xây dựng định mức chi phí thuê dịch vụ tư vấn định giá đất theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên Môi trường ban hành.*

**III. KIẾN NGHỊ**

Trên đây là một số ý kiến của Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định Việt Nam tham gia, góp ý vào Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi năm 2023). Kính đề nghị Ban soạn thảo Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) nghiên cứu, xem xét, điều chỉnh, bổ sung các nội dung đã góp ý để hoàn thiện các quy định của pháp luật phù hợp với thực tiễn.

Xin chân thành cảm ơn./.