**HỘI THẢO NHẬN DIỆN KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC DO QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT**

**TRONG HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT, KINH DOANH VÀ KIẾN NGHỊ (VCCI, 14/7/2025)**

***HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM***

**BẢNG 1**

**BẢNG TỔNG HỢP Ý KIẾN ĐÓNG GÓP SỬA ĐỔI LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024**

| **STT** | **ĐIỀU** | **QUY ĐỊNH** | | | **VƯỚNG MẮC, KHÓ KHĂN** | | | | | **ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG** | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Điểm d) Khoản 1 Điều 28 | **Điều 28. Nhận quyền sử dụng đất**  1. Người nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:  d) Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ; | | | Theo quy định tại Điểm d) Khoản 1 Điều 28 thì nhà đầu tư nước ngoài sẽ không được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư trong các doanh nghiệp mà có một phần vốn điều lệ được hình thành từ việc góp vốn bằng tài sản là quyền sử dụng đất (chỉ có tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là doanh nghiệp được thành lập ở Việt Nam có nhà đầu tư nước ngoài là thành viên hoặc cổ đông mới được quyền mua vốn góp, cổ phần của các doanh nghiệp này).  Điều này gây khó khăn và vướng mắc trong việc thu hút vốn đầu tư từ các nhà đầu tư nước ngoài thông qua hình thức đầu tư mua phần vốn góp, mua cổ phần của các doanh nghiệp trong nước và không đảm bảo sự thống nhất với quy định của luật đầu tư. | | | | | **Đề xuất điều chỉnh:**  Bổ sung thêm đối tượng là nhà đầu tư nước ngoài được mua cổ phần, phần vốn góp tại các doanh nghiệp có vốn điều lệ được hình thành từ giá triej quyền sử dụng đất như sau:  **“*Điều 28. Nhận quyền sử dụng đất***  *1. Người nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:*  *d)* ***Nhà đầu tư nước ngoài,*** *Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ;* | | | | | |
|  | Điều 30 | 1. Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm nhưng thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật này được lựa chọn chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê đất còn lại và phải xác định lại giá đất để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật này.  2. Tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được lựa chọn chuyển sang thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm. Tiền thuê đất đã nộp được khấu trừ vào tiền thuê đất hằng năm phải nộp theo quy định của Chính phủ. | | | Hiện tại, Luật Đất đai không có quy định cụ thể về việc xác định giá đất khi thực hiện chuyển đổi hình thức thuê đất từ đất trả tiền một lần sang hàng năm và tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp chuyển từ hàng năm sang một lần. | | | | | **Đề xuất điều chỉnh:**  **PA1:**  1. Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm nhưng thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật này được lựa chọn chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê đất còn lại và phải xác định lại giá đất để tính tiền thuê đất **theo bảng giá đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.**  **PA2:**  1. Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm nhưng thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật này được lựa chọn chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê đất còn lại và phải xác định lại giá đất để tính tiền thuê đất **như trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 155 của Luật này.** | | | | | |
|  | Điều 45.1.a của Luật đất đai 2024 | Theo Điều 45.1.a Luật đất đai quy định về điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất, gồm cả quyền chuyển nhượng là phải có: *“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc …”.* => Theo quy định này, một số CQNN cho rằng trong mọi trường hợp CĐT phải có GCN về quyền sử dụng đất mới được phép bán BĐS vì việc bán BĐS của CĐT có gắn với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. | | Quy định trên của Luật đất đai đang mâu thuẫn với Khoản 4, Điều 9 của Luật Nhà ở 2023 (“Luật Nhà ở”).  • Theo Khoản 4, Điều 9 của Luật Nhà ở: “4. Đối với nhà ở được đầu tư xây dựng theo dự án để bán, cho thuê mua thì không cấp Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà cấp Giấy chứng nhận cho người mua, thuê mua nhà ở, trừ trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở chưa bán, chưa cho thuê mua; trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê thì được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó”.  • Ngoài ra, theo c, Khoản 2, Điều 10 của Nghị định 10/2022/NĐ-CP ngày 15/1/2022, quy định trường hợp được miễn lệ phí trước bạ gồm: “Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng (không phân biệt đất trong hay ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất), đầu tư xây dựng nhà để chuyển nhượng, bao gồm cả trường hợp tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng để tiếp tục đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, đầu tư xây dựng nhà để chuyển nhượng. Các trường hợp này nếu đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng để cho thuê hoặc tự sử dụng thì phải nộp lệ phí trước bạ”  => Hiện nay, nhiều địa phương và CQNN cho rằng, khi CĐT xin cấp GCN quyền sử dụng đất, CĐT sẽ phải nộp Lệ phí trước bạ vì CQNN không xác định được căn nào CĐT bán và căn nào CĐT để lại sử dụng => Như vậy, việc cấp GCN quyền sử dụng đất cho CĐT chỉ là thêm 1 khâu thủ tục, gây tốn kém chi phí cho CĐT và gây lãng phí thời gian cho CQNN và CĐT.  Vì vậy, cần bỏ thủ tục cấp GCN quyền sử dụng đất cho CĐT khi CĐT bán BĐS tương lai và có sẵn và áp dụng cơ chế chung tại Khoản 4, Điều 9 Luật Nhà ở để cấp thẳng GCN QSH cho Khách hàng. | | | | | | | | 1. Bổ sung đoạn sau vào Điều 45.2 Luật đất đai: ***“…Trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn trong công trình xây dựng trong dự án bất động sản (trừ trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản) thì không phải đáp ứng điều kiện quy định tại Khoản 1 Điều này”.*** | | | | |
|  | Điều 70 | Tại điểm c khoản 3 Điều 70 quy định: “c) Thời gian lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh là 45 ngày kể từ ngày công khai thông tin về nội dung lấy ý kiến.” | | | Thời gian lấy ý kiến nên rút ngắn để tránh lãng phí thời gian vì còn nhiều nội dung khác cần triển khai sau khi có ý kiến | | | | | **Đề xuất,** rút ngắn thời gian lấy ý kiến xuống 30 ngày. | | | | | |
|  | Điều 72 | Tại khoản 3 Điều 72 quy định: “3. Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đối với thành phố trực thuộc trung ương không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.” | | | Trong bối cảnh định hướng về phân cấp, phân quyền mạnh xuống địa phương để thúc đầy phát triển kinh tế. Đặc biệt trong thời gian gần đây Quốc Hội cũng đã ban hành, sửa đổi các quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương, trong đó đẩy mạnh phân cấp cho chính quyền cấp cơ sở. Ngoài ra, việc phê duyệt KH sử dụng đất cấp tỉnh do thủ tướng phê duyệt sẽ gây mất nhiều thời gian lãng phí | | | | | **Đề xuất**, trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đã được thủ tướng phê duyệt. HĐND cấp tỉnh được phân quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh. | | | | | |
|  | Điều 79 | Quy định các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế-xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. | Các vướng mắc, khó khăn là:  Thứ nhất: Nghị quyết số 08/NQ-TW của Bộ Chính trị vẫn tiếp tục khẳng định phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn, trong đó cũng nêu một số nhiệm vụ và giải pháp quan trọng. Để đạt được mục tiêu đến năm 2030, khách du lịch quốc tế đến Việt Nam đạt 47-50 triệu lượt, du lịch đóng góp khoảng 14-15% và nâng tỷ trọng khu vực dịch vụ trong GDP lên trên 50% thì cần phải đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng và cơ sở vật chất kỹ thuật ngành du lịch.  Một trong những vấn đề đặt ra là làm sao để đầu tư, xây dựng kết cấu hạ tầng phục vụ cho du lịch và để Việt Nam trở thành điểm đến hấp dẫn trên thế giới thì doanh nghiệp phải được tiếp cận đất đai, được giao đất thông qua thu hồi đất và đấu thầu nhằm phát huy được hiệu quả sử dụng đất; lan tỏa, tạo động lực và thúc đấy phát triển kinh tế du lịch tại địa phương có lợi thế về du lịch.  Thứ hai: Hệ thống kho bãi hiện đại và các trung tâm phân phối tiên tiến đóng vai trò then chốt trong việc giảm chi phí lưu kho, rút ngắn thời gian vận chuyển; từ đó nâng cao đáng kể năng lực cạnh tranh của Việt Nam trong chuỗi cung ứng toàn cầu. Đây là những yếu tố thiết yếu để thúc đẩy logistics và thương mại, thu hút đầu tư nước ngoài. Tuy nhiên, một bất cập lớn hiện nay là các dự án đầu tư xây dựng hệ thống kho bãi và các trung tâm phân phối (hay còn gọi là trung tâm logistics) không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (Điều 79 Luật Đất đai 2024). Điều này tạo ra một rào cản đáng kể, gây khó khăn rất lớn cho các Nhà đầu tư mong muốn triển khai các loại hình dự án này. Nhà đầu tư phải tự thỏa thuận với từng chủ sử dụng đất, một quá trình phức tạp, tốn kém thời gian và chi phí, thường xuyên gặp phải tình trạng định giá đất cao bất hợp lý, dẫn đến đình trệ hoặc hủy bỏ dự án, làm lãng phí cơ hội phát triển hạ tầng logistics quan trọng cho đất nước.  Hệ thống kho bãi và các trung tâm phân phối tiên tiến khi được đầu tư sẽ giúp giảm chi phí lưu kho, rút ngắn thời gian vận chuyển, nâng cao năng lực cạnh tranh của Việt Nam trong quá trình tham gia chuỗi cung ứng toàn cầu. Tuy nhiên, các dự án đầu tư Hệ thống kho bãi và các trung tâm phân phối (trung tâm logistics) không thuộc trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội. Việc này khó khăn cho các nhà đầu tư mong muốn thực hiện các dự án này.  Thứba:Về cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư  Trên thực tế, rất ít doanh nghiệp có thể thỏa thuận được toàn bộ 100% diện tích đất dự án. Thường xuyên xảy ra tình trạng một số ít người sử dụng đất không hợp tác với Chủ đầu tư. Đây là những trường hợp mà người sử dụng đất nắm rõ rằng: thửa đất của họ không thể tách rời ranh giới tổng thể của dự án và nếu không có sự đồng ý của họ, toàn bộ dự án có thể bị đình trệ. Với vị thế "chiếm giữ" quyền sử dụng đất của mình, họ có thể đòi hỏi mức giá bồi thường cao bất hợp lý, thậm chí gấp nhiều lần giá thị trường. Đây không chỉ là mức giá cao mà còn là "giá ép", lợi dụng sự phụ thuộc của dự án vào mảnh đất đó.  Khi đối mặt với yêu sách này, nhà đầu tư đứng trước hai lựa chọn đều khó khăn và đều dẫn đến những hệ lụy:  **1) Một là: Nhà đầu tư chấp nhận giá cao bất hợp lý, làm cho:**   * 1. **Tăng giá đất cục bộ:** Việc chấp nhận mức giá "trên trời" cho một vài trường hợp sẽ tạo ra tiền lệ xấu. Nó làm tăng kỳ vọng về giá của những người sử dụng đất khác, không chỉ trong dự án đó mà còn ảnh hưởng đến các dự án lân cận hoặc việc thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất trong khu vực.   2. **Khó khăn cho công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư sau này:** Khi những dự án khác trong tương lai cần thu hồi đất, họ sẽ gặp phải mức giá kỳ vọng cao hơn nhiều so với giá thị trường, khiến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trở nên vô cùng phức tạp và khó hoàn thành.   3. **Đẩy chi phí dự án lên cao:** Cuối cùng, chi phí đất đai bị đội lên sẽ được tính vào giá thành sản phẩm (nhà ở, công trình thương mại,...) khiến giá bán cuối cùng tăng, ảnh hưởng đến thị trường bất động sản, giảm khả năng tiếp cận nhà ở, công trình, dịch vụ của người dân và giảm sức cạnh tranh của dự án.   **2) Hai là: Nhà đầu tư không chấp nhận giá quá cao làm cho:**   * 1. **Ách tắc phát triển dự án:** Khi nhà đầu tư không thể đáp ứng mức giá phi lý, dự án sẽ bị đình trệ, thậm chí không thể triển khai. Một phần lớn diện tích đất đã thỏa thuận được với người sử dụng đất (ví dụ 80-90% diện tích thực hiện dự án) sẽ bị "đóng băng" vô thời hạn chỉ vì một vài mảnh đất xen kẹt, nhỏ lẻ.   2. **Lãng phí nguồn lực đất đai:** Phần đất đã bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc đã được thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị bỏ hoang, không được đưa vào khai thác sử dụng, gây lãng phí tài nguyên đất đai.   3. **Mất cơ hội phát triển:** Sự đình trệ của dự án không chỉ gây thiệt hại cho nhà đầu tư mà còn làm mất đi cơ hội phát triển kinh tế - xã hội, tạo việc làm, tăng thu ngân sách cho địa phương.   Vấn đề trên là thực trạng kéo dài, đã được phản án, là rào cản lớn, ảnh hưởng tiêu cực đến hiệu quả sử dụng đất, môi trường đầu tư và sự phát triển bền vững của nền kinh tế.  Việc xác định giá đất cụ thể theo giá thị trường để bồi thường đã có trên cơ sở giá thương lượng trước đó và giá chuyển nhượng tại vực lân cận. Như vậy, đảm bảo hài hoà không xảy ra sự bất bình đẳng giữa nhóm người thiện chí và không thiện chí, góp phần đẩy nhanh sự phát triển kinh tế - xã hội nói chung. | | | | | | | | | | | **Đề xuất bổ sung**:  *Nhà nước thu hồi đất đối với:*  *- dự án đầu tư phát triển du lịch, vui chơi giải trí có quy mô diện tích từ 100ha trở lên hoặc có vốn đầu tư từ 20.000 tỷ đồng trở lên;*  *- các dự án đầu tư hệ thống kho bãi và các trung tâm phân phối (trung tâm logistics) có quy mô từ 20 ha trở lên.*  *- Có chính sách khuyến khích Nhà đầu tư tự thỏa thuận về quyền sử dụng đất đến một tỷ lệ nhất định (khoảng 70% diện tích dự án), phần còn lại nếu Nhà đầu tư không thỏa thuận được thì Nhà nước thu hồi đất (Điều 79 Luật Đất đai 2024)**và lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.* | | | |
|  | Điều 94 | Tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai “Kinh phí và chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư” 2. Trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai, nếu người thực hiện dự án tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì được ngân sách nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Số tiền được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; số tiền còn lại (nếu có) được tính vào chi phí đầu tư của dự án. Trường hợp Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai, mà người thực hiện dự án được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho toàn bộ thời hạn sử dụng đất nếu tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tính vào chi phí đầu tư của dự án | | | Tiền ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chỉ được khấu trừ vào tiền sử dụng đất và không vượt quá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp của dự án.  Điều này gây thiệt thòi cho nhà đầu tư khi phần chi phí giải phóng mặt bằng còn lại sau khi khấu trừ vào tiền sử dụng đất không được khấu trừ lại hoặc trong trường hợp dự án bàn giao mặt bằng từng phần chưa phát sinh nghĩa vụ tài chính thì chi phí giải phóng mặt bằng chưa được khấu trừ trong khi đó nhà đầu tư phải thực hiện rất nhiều các thủ tục thuế liên quan đến dự án như thuế bảo vệ đất trồng lúa, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản... hoặc trong trường hợp nhà đầu tư có nhiều dự án trong khu vực đã phát sinh nghĩa vụ tài chính về đất đai nhưng lại không được cấn trừ chi phí ứng trước GPMB của dự án đã tự nguyện ứng trước tiền GPMB nhưng chưa phát sinh nghĩa vụ tài chính. | | | | | **Đề xuất**: đề nghị sửa đổi khoản 2 Điều 94 như sau:  2. Trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai, nếu người thực hiện dự án tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì được ngân sách nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Số tiền được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; **số tiền còn lại (nếu có) được tiếp tục trừ vào các nghĩa vụ tài chính của người thực hiện dự án trong quá trình thực hiện dự án**.  Trường hợp Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai, mà người thực hiện dự án được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho toàn bộ thời hạn sử dụng đất nếu tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư **được tiếp tục trừ vào các nghĩa vụ tài chính của người thực hiện dự án trong quá trình thực hiện dự án.** | | | | | |
|  | Điều 116 | **Điều 116. Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất**  3. Căn cứ giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này, như sau:  a) Đối với dự án thuộc danh mục quy định tại điểm b khoản 3 Điều 67 của Luật này thì căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư.  b) Đối với dự án quy định tại khoản 4 Điều 67 của Luật này thì căn cứ vào quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư. | | | Trong trường hợp nhà đầu tư được lựa chọn theo hình thức chấp thuận nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ năng lực kinh nghiệm mà thành lập tổ chức kinh tế (doanh nghiệp dự án) thì tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập cũng được giao đất, cho thuế đất.  Trên thực tế, nội dung chưa quy định rõ trường hợp Nhà đầu tư thành lập doanh nghiệp dự án có được giao đất cho doanh nghiệp dự án không và vừa qua có không ít các địa phương đã lúng túng trong việc này và đã có văn bản hỏi Bộ NN&MT | | | | | **Đề xuất:** sửa đổi, bổ sung thêm điểm c khoản 3 Điều 116 của Luật Đất đai như sau:  **c) Nhà đầu tư được chấp thuận trực tiếp thực hiện dự án hoặc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất được giao đất, cho thuế đất theo quy định của Luật này.** | | | | | |
| Tại khoản 4 Điều 116 quy định: “4. Trường hợp quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ hoặc việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiến độ thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định việc giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư, tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.” | | | Nhiều dự án có CTĐT trước khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực không quy định phân kỳ và thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiến độ. Tuy nhiên rất nhiều dự án đã bị chậm trong khâu GPMB dẫn đến việc giao đất không đáp ứng tiến độ được nêu trong CTĐT. Việc này dẫn đến nhiều địa phương yêu cầu phải điều chỉnh tiến độ trong CTĐT thì mới đủ điều kiện giao đất, gây chậm trễ và lãng phí thời gian triển khai dự án | | | | | **Đề nghị:** bổ sung quy định:  4. Trường hợp quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ hoặc việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiến độ thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định việc giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư, tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. **Đối với trường hợp chậm giao đất theo tiến độ do yếu tố khách quan thì có thể thực hiện giao đất từng phần cho người thực hiện dự án.** | | | | | |
|  | Điều 159 | Tại Điều 125 Luật đất đai 2024 quy định về việc Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất:  **“Điều 125. Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất**  1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: …”  Tại Điều 159 Luật đất đai 2024 quy định về áp dụng bảng giá đất để tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm:  “**Điều 159. Bảng giá đất**  1. Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau đây:  …  b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;” | | | Tại Điều 125 Luật đất đai 2024 quy định về việc Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; như vậy không có quy định về cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.  Hơn nữa, điểm b khoản 1 Điều 159 Luật đất đai 2024 quy định việc tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm là theo bảng giá đất, như vậy mọi chủ thể thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm đều nộp chung một số tiền thuê đất như nhau. Điều này có nguy cơ dẫn tới lãng phí nguồn lực đất đai, đặc biệt với các khu đất có giá trị thương mại cao, và khiến địa phương ngần ngại khi tham mưu thủ tục cho thuê đất (không qua đấu giá). | | | | | **Kiến nghị**:  Sửa đổi khoản 1 Điều 125 Luật đất đai 2024 như sau:  *“1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất* ***~~trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất~~*** *trong các trường hợp sau đây: …”*  Sửa đổi điểm b khoản 1 Điều 159 Luật đất đai 2024 như sau:  “**Điều 159. Bảng giá đất**  1. Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau đây:  …  b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm. **Trường hợp Nhà nước tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm thì tiền thuê đất xác định theo kết quả đấu giá;**” | | | | | |
|  | Điều 122 | **Điều 122. Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất**  1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác sau khi có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh và đáp ứng các căn cứ quy định tại Điều 116 của Luật này, trừ trường hợp sử dụng đất thực hiện dự án thuộc thẩm quyền của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của [Luật Đầu tư](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Doanh-nghiep/Luat-Dau-tu-so-61-2020-QH14-321051.aspx" \t "_blank), [Luật Đầu tư công](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Dau-tu/Luat-Dau-tu-cong-2019-362113.aspx" \t "_blank), [Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Dau-tu/Luat-Dau-tu-theo-hinh-thuc-doi-tac-cong-tu-so-64-2020-QH14-374160.aspx" \t "_blank), [Luật Dầu khí](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Tai-nguyen-Moi-truong/Luat-Dau-khi-2022-505749.aspx" \t "_blank); Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của [Luật Đầu tư công](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Dau-tu/Luat-Dau-tu-cong-2019-362113.aspx" \t "_blank), [Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Dau-tu/Luat-Dau-tu-theo-hinh-thuc-doi-tac-cong-tu-so-64-2020-QH14-374160.aspx" \t "_blank).  Việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác phải tuân theo tiêu chí, điều kiện do Chính phủ quy định. | | | Hiện nay, trong quá trình thực thi Luật Đất đai nhiều địa phương không rõ thủ tục pháp lý liên quan đến việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác đối với các dự án thuộc trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội và Thủ tướng Chính phủ. Mặc dù, theo quy định và thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án thuộc trường hợp Quốc hội hoặc Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng … đã được xem xét, chấp thuận khi quyết định chủ trương đầu tư do đó không cần làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng … nữa.  Tuy nhiên, để đảm bảo cách hiểu thống nhất cần quy định rõ nội dung này. | | | | | **Đề nghị** sửa đổi khoản 1 này như sau:  1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác sau khi có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh và đáp ứng các căn cứ quy định tại Điều 116 của Luật này, trừ trường hợp sử dụng đất thực hiện dự án thuộc thẩm quyền của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của [Luật Đầu tư](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Doanh-nghiep/Luat-Dau-tu-so-61-2020-QH14-321051.aspx" \t "_blank), [Luật Đầu tư công](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Dau-tu/Luat-Dau-tu-cong-2019-362113.aspx), [Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Dau-tu/Luat-Dau-tu-theo-hinh-thuc-doi-tac-cong-tu-so-64-2020-QH14-374160.aspx), [Luật Dầu khí](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Tai-nguyen-Moi-truong/Luat-Dau-khi-2022-505749.aspx); Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của [Luật Đầu tư công](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Dau-tu/Luat-Dau-tu-cong-2019-362113.aspx" \t "_blank), [Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Dau-tu/Luat-Dau-tu-theo-hinh-thuc-doi-tac-cong-tu-so-64-2020-QH14-374160.aspx) **thì không phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác**. | | | | | |
|  | Điều 122.2.c Luật Đất đai 2024 | Điều 122.2.c Luật Đất đai quy định điều kiện để nhà đầu tư được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án: *“****Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai*** *hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền… Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai* ***áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước****”.* | | | - Quy định này cơ bản kế thừa Điều 58 Luật Đất đai 2013 nhưng nhấn mạnh phải xác định người sử dụng đất không vi phạm pháp luật đất đai với tất cả các thửa đất trên cả nước; hơn nữa mở rộng trường hợp doanh nghiệp vi phạm pháp luật đất đai với mọi thửa đất sử dụng (Luật 2013 chỉ xem xét trường hợp doanh nghiệp sử dụng đất trong dự án). Quy định mới này gây lúng túng cho Sở TNMT/Sở NNMT trong việc xác định thế nào là không có vi phạm trên phạm vi cả nước nên khi tham mưu thủ tục giao đất, cho thuê đất đã phải gửi văn bản cho các địa phương khác để hỏi xem doanh nghiệp có vi phạm pháp luật đất đai hay không, làm chậm quá trình giao đất. - Luật Đất đai 2024 quy định áp dụng công nghệ thông tin vào quản lý đất đai. Điều 233 quy định về *“Hệ thống theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai”,* là một bộ phận của *“Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai”,* được thu thập thông tin từ quá trình thi hành pháp luật về đất đai trên cả nước. Điều 101 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định việc theo dõi tình hình vi phạm pháp luật đất đai của người sử dụng đất. Điều 102 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định việc cung cấp và phản ánh thông tin về quản lý, sử dụng đất đai để cập nhật vào Hệ thống theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai. | | | | | **Đề xuất:**  - Với quy định này, trên thực tế khi tiến hành các thủ tục giao đất/cho thuê đất các tỉnh đều phải gửi văn bản đến tất cả các tỉnh thành trong cả nước để lấy xác nhận về việc không vi phạm pháp luật về đất đai, kể cả các tỉnh/thành mà người sử dụng đất không có hoạt động kinh doanh/sử dụng đất => gây tốn kém và mất nhiều thời gian.  - Trong bối cảnh hiện tại, Bộ NNMT chưa hoàn thiện Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai để mọi thông tin vi phạm pháp luật về đất đai của người sử dụng đất, việc chấp hành quyết định xử phạt, biện pháp khắc phục… đều sẽ được cập nhật lên Hệ thống và Sở NNMT dễ tra cứu khi thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất theo Điều 122 Luật Đất đai.  Do đó, đề nghị điều chỉnh quy định theo hướng để người sử dụng đất kê khai và cam kết không vi phạm pháp luật đất đai/liệt kê các vi phạm pháp luật đất đai đã được khắc phục để giải quyết giao đất, cho thuê đất; nếu phát hiện nhà đầu tư kê khai không trung thực thì cơ quan có thểm quyền hủy QĐ giao đất, cho thuê đất, xử phạt.  **Đề nghị** điều chỉnh như sau:  *“****Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai*** *hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền… Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai* ***áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước, trên cơ sở kê khai, cam kết của người sử dụng đất. Người sử dụng đất chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ và trung thực của việc kê khai.*** *”* | | | | | |
|  | Điều 125 | Tại khoản 2 Điều 125 quy định: “2. Điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm:  a) Đất đã được thu hồi và hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc không phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trong khu vực dự án có hạ tầng giao thông đã được kết nối;  b) Có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt vào mục đích sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất quy định tại điểm e khoản 1 Điều 217 của Luật này;  c) Có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập và phê duyệt đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở;  d) Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.” | | | Đề xuất làm rõ Khoản 2.c Điều 125. Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất với dự án không phải đầu tư xây dựng nhà ở thì Quy hoạch Chi tiết 1/500 có cần áp dụng trong trường hợp này? | | | | | **Đề nghị** chỉnh lại như sau:  “2. Điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm:  a) Đất đã được thu hồi và hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc không phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trong khu vực dự án có hạ tầng giao thông đã được kết nối;  b) Có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt vào mục đích sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất quy định tại điểm e khoản 1 Điều 217 của Luật này;  c) Có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập và phê duyệt đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở; **đối với dự án không xây dựng nhà ở thì không phải lập quy hoạch chi tiết 1/500.**  d) Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.” | | | | | |
| *“**3.* ***Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này phải có đủ các điều kiện sau đây****:*  *a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại**Điều 119 và Điều 120 của Luật này;*  *b) Bảo đảm các điều kiện quy định tại**Điều 122 của Luật này đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư;* ***có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án****;*  *c) Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.*  *4.* ***Cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện sau đây****:*  *a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định tại**Điều 119 và Điều 120 của Luật này;*  *b) Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.”* | | | Luật Đất đai 2013 quy định các điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất **chung cho cả tổ chức và cá nhân**. Trong khi đó, Luật Đất đai 2024 lại quy định các điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất **riêng biệt cho tổ chức và cá nhân**, cụ thể như sau:  + Trong hồ sơ tham gia đấu giá, Tổ chức phải chứng minh năng lực tài chính và kinh nghiệm phát triển dự án.  + Trong khi đó, trong hồ sơ tham gia đấu giá, Cá nhân không cần chứng minh năng lực tài chính và kinh nghiệm phát triển dự án mà chỉ cần có văn bản cam kết sẽ thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện áp dụng cho tổ chức.  Theo đó, nhà đầu tư cá nhân đã lợi dụng các quy định nêu trên để nộp các bộ hồ sơ tham gia đấu giá vô cùng sơ sài trong khi các nhà đầu tư tổ chức phải chuẩn bị đầy đủ hồ sơ chứng minh năng lực tài chính và kinh nghiệm phát triển dự án. Điều này dẫn đến bất cập nhiều cá nhân không đủ năng lực, kinh nghiệm nhưng vẫn cố tình nộp hồ sơ để gây cản trở đối với các nhà đầu tư tổ chức, không đảm nguyên tắc công bằng trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất. | | | | | Theo đó, sửa đổi khoản 4 Điều 125 như sau:  *4.* ***Cá nhân không được quyền tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư. Cá nhân có quyền tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất riêng lẻ khi đáp ứng các điều kiện sau đây:***  *a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật này;*  *b) Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.* | | | | | |
|  | Điều 126 | **Điều 126. Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất**  1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:  a) Dự án quy định tại khoản 27 Điều 79 của Luật này mà được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.  Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất phù hợp với tình hình thực tế của địa phương;  b) Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất tại Điều 79 của Luật này và không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.  2. Quỹ đất để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất có phần diện tích thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 79 của Luật này. Trường hợp trong khu đất thực hiện dự án có phần đất quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật này thì Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đối với cả khu đất.  3. Điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này bao gồm:  a) Thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định;  b) Có quy hoạch chi tiết hoặc có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;  c) Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.  4. Dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này phải đáp ứng các điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư quy định tại khoản 3 Điều này và các điều kiện khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực. | | | | | | | Trên thực tế, pháp luật quản lý ngành và lĩnh vực tại thời điểm thông qua Luật Đất đai có thể không quy định những lĩnh vực có thể xem xét đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất. Do vậy, cần phải mở rộng phạm vi đấu thầu theo hướng dự án thuộc trường hợp thu hồi đất và thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư. | | **Đề nghị sửa đổi lại khoản 1, 2 và 3 của Điều 126 như sau:**  1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:  ....  **c) Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất tại Điều 79 của Luật này và không thuộc trường hợp quy định tại điểm a và b khoản này nhưng do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định áp dụng quy định của Luật Đấu thầu để lựa chọn nhà dầu tư.**  2. Quỹ đất để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất có phần diện tích thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 79 của Luật này. Trường hợp trong khu đất thực hiện dự án có phần đất quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật này thì Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đối với cả khu đất **mà không phụ thuộc vào quy mô diện tích đất**. | | | |
|  | Điều 133 của Luật đất đai 2024 | Điều 133 của Luật đất đai quy định: “3. Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, i, k, l, m và q khoản 1 Điều này thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải đăng ký biến động tại cơ quan có thẩm quyền; trường hợp thi hành án thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày bàn giao tài sản thi hành án, tài sản bán đấu giá; trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất là di sản thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự hoặc kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật”. | | | Hiện nay, một số địa phương tính thời hạn cấp sổ của CĐT theo Điều 133 nêu trên. Việc này là mâu thuẫn với quy định tại Điều 39 Luật Nhà ở và Khoản 3, Điều 17 Luật KD BDS. | | | **Bổ sung chữ in nghiêng đậm:**  **•** “3. Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, i, k, l, m và q khoản 1 Điều này thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải đăng ký biến động tại cơ quan có thẩm quyền; trường hợp thi hành án thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày bàn giao tài sản thi hành án, tài sản bán đấu giá; trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất là di sản thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự hoặc kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. ***Đối với việc mua bán nhà, công trình xây dựng thì ngày có biến động là ngày bên mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng và bên bán đã bàn giao nhà, công trình xây dựng cho người mua hoặc kể từ ngày bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận, trừ trường hợp người mua, thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Đối với chủ đầu tư thì thời hạn đăng ký biến động thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản*”.** | | | | | | | | |
|  | Điều 153 | 3. Thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được quy định như sau:  a) Đối với trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, là thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 của Luật này;  b) Đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất, là thời điểm người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc người đại diện cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định của pháp luật;  c) Đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất mà làm thay đổi diện tích, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất;  d) Đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về xây dựng mà phải xác định lại giá đất, là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết. | | | | | | | Hiện nay Luật PPP có quy định thời điểm giao đất, cho thuê đất của dự án đối ứng khác với thời điểm ký hợp đồng đối với dự án BT, theo đó việc giao đất đối với dự án BT thực hiện theo tiến độ. Do vậy, thời điểm xác định giá đất là thời điểm quyết định giao đất dẫn đến trong nhiều trường hợp giá đất của dự án đối ứng cao gấp nhiều lần so với dự án BT. | | | | **Đề nghị** sửa đổi khoản 3 Điều 153 của Luật Đất đai như sau**:**  3. Thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được quy định như sau:  **đ) Đối với trường hợp nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đối ứng là thời điểm bắt đầu triển khai thực hiện công trình BT.** | |
|  | Điều 157 | Tại điểm a, khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai 2024: “a) Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan, trừ trường hợp sử dụng đất xây dựng nhà ở thương mại, sử dụng đất thương mại, dịch vụ;” | | | Tháo gỡ các vướng mắc trong thủ tục cấn trừ tiền đất đã đóng khi chuyển đổi từ đất trả tiền một lần sang hàng năm. | | | | | **Đề xuất** sửa đổi như sau:  **“a) Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan.”** | | | | | |
|  | Điều 254 | Tại Điều 254 Luật đất đai 2024, Quy định chuyển tiếp về thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất khi Luật này có hiệu lực thi hành  “ 1. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì tiếp tục thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật này.  2. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện thì tiếp tục thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt; việc xử lý chi trả bồi thường chậm được thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định thu hồi đất.” | | | | Xử lý chuyển tiếp cho các dự án đã có chấp thuận đầu tư | **Kiến nghị 1**: để tiếp tục cho phép các dự án trước đây thuộc trường hợp thu hồi đất mà đã có chủ trương đầu tư/ giấy chứng nhận đầu tư thì được chuyển tiếp cho thu hồi đất và giao đất theo quy định của pháp luật hiện hành. như sau:  1. Đối với dự án đầu tư đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư của cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực nhưng chưa có quyết định thu hồi đất và giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư, chủ đầu tư mà nay phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh rà soát, xác nhận đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu tại thời điểm ban hành các văn bản đó, đồng thời việc chậm giao đất, cho thuê đất không phải lỗi của nhà đầu tư, chủ đầu tư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất và giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định này.  **Kiến nghị 2**: bổ sung điều khoản chuyển tiếp quyết định thu hồi đất đối với phần diện tích đất còn lại của dự án chưa có quyết định thu hồi đất trong trường hợp dự án đã có có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật đối với một phần của dự án. như sau:  2. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với một phần diện tích của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện thu hồi đất và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với phần diện tích còn lại của dự án theo quy định của pháp luật tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định thu hồi đất. | | | | | | | | | |
|  | Điều 257 | Tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật đất đai 2024 quy định về khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:  **“Điều 257. Giải quyết về tài chính đất đai, giá đất khi Luật này có hiệu lực thi hành**  2. Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hằng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa quyết định giá đất thì thực hiện như sau:  a…  d) Chính phủ quy định về việc áp dụng phương pháp định giá đất và khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này.” | | | Theo quy định của pháp luật thì trách nhiệm xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định giao đất/cho thuê đất/chuyển mục đích sử dụng đất là trách nhiệm của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, người sử dụng đất không có bất kỳ quyền nào để tham gia vào quá trình này. Do đó, việc chậm xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hoàn toàn là do lỗi của các cơ quan nhà nước nên không thể bắt người sử dụng đất chịu trách nhiệm về việc chậm trễ này bằng việc phải đóng thêm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho thời gian chưa tính giá đất được, điều này là không đảm bảo công bằng cho các nhà đầu tư.  Trên cơ sở tinh thần của Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân; Nghị quyết số 198/2025/QH15 ngày 17/5/2025 của Quốc hội về một số cơ chế, chính sách đặc biệt phát triển kinh tế tư nhân; biến kinh tế tư nhân trở thành một động lực quan trọng nhất của nền kinh tế quốc gia => đề nghị xóa bỏ quy định này | | | | | **Kiến nghị**:  Đề nghị xóa bỏ quy định:  ~~“d) Chính phủ quy định về việc áp dụng phương pháp định giá đất và khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này~~*.”* | | | | | |

**BẢNG 2**

BẢNG TỔNG HỢP VƯỚNG MẮC, KHÓ KHĂN, ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG

ĐỐI VỚI DỰ THẢO SỬA ĐỔI, BỔ SUNG NGHỊ ĐỊNH 103/2024/NĐ-CP NGÀY 30 THÁNG 07 NĂM 2024

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **ĐIỀU** | **QUY ĐỊNH TẠI DỰ THẢO** | | **VƯỚNG MẮC, KHÓ KHĂN** | | **KIẾN NGHỊ**  (bổ sung phần bôi đậm, bỏ phần gạch ngang) |
|  | **Trên cơ sở quy định tại Điều 6 và Điều 30** | **Điều 6. Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất**  2. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất theo tiến độ của dự án đầu tư, tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại khoản 4 Điều 116 Luật Đất đai thì việc tính tiền sử dụng đất, xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo từng quyết định giao đất.  **Điều 30. Tính tiền thuê đất**  7. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư, tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại khoản 4 Điều 116 Luật Đất đai thì việc tính tiền thuê đất, xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo từng quyết định cho thuê đất. | | Dự thảo hiện chưa quy định về việc: Xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà Đầu tư đã nộp ứng trước theo từng quyết định giao đất, cho thuê đất.  Giao đất, cho thuê đất được thực hiện theo tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nên việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một lần cho cả thời gian giao đất, thuê đất cũng được xác định theo từng quyết định giao đất, cho thuê đất. Do đó, kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cũng phải được xác định tương ứng với từng diện tích đất đã giao, thuê. Tuy nhiên, tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của toàn bộ dự án lại không phân bổ đều trên đơn vị diện tích đất được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; bởi kinh phí này phụ thuộc vào loại đất, diện tích của từng loại đất bị thu hồi và tài sản trên đất. Vì vậy, khi xác định tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo từng quyết định giao đất, cho thuê đất sẽ dẫn đến số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp sau khi được khấu trừ có thể rất khác nhau giữa các quyết định giao đất, cho thuê đất trong cùng một dự án.  Ví dụ: Khi thu hồi đất nông nghiệp: chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thấp, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp nhiều. Khi thu hồi đất ở: chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhiều, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp rất ít; thậm chí có trường hợp tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư không thể khấu trừ hết và phải hạch toán vào vốn đầu tư của dự án. Trong khi đó, nếu phân bổ toàn bộ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp cho toàn bộ dự án thì tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp sau khi khấu trừ sẽ ít hơn. Khi đó, kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư không còn bị tính vào vốn đầu tư của dự án, nếu có chỉ là kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phân bổ trên diện tích đất thuê có thu tiền thuê đất. | | **Bổ sung quy định:**  *Cho phép địa phương* ***được******tạm thời phân bổ và khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà Đầu tư đã nộp ứng trước theo từng quyết định giao đất, cho thuê đất trên toàn bộ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án*** *theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tổng thể do Trung tâm phát triển quỹ đất lập. Toàn bộ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư này nhà đầu tư phải nộp vào tài khoản tạm giữ của Trung tâm phát triển quỹ đất mở tại Kho bạc nhà nước khu vực để thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.*  *Việc tính toán và quyết toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện vào đợt giao đất cuối cùng của dự án. Trên cơ sở này, toàn bộ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã thực hiện sẽ được xác định chính xác để khấu trừ vào số tiền sử dụng đất, thuê đất phải nộp. Từ đó, cơ quan có thẩm quyền sẽ xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ dự án theo quyết định giao đất cuối cùng.* |
|  | Điều 30 | **Điều 30. Tính tiền thuê đất**  Thiếu quy định về việc tính tiền thuê đất trong trường hợp 01 thửa đất được cho thuê thành từng phần, và do cho thuê thành từng phần, chưa đủ thửa, chưa đủ diện tích nên chưa có cơ sở để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho thuê đất, người sử dụng đất cũng chưa thể đưa đất vào sử dụng sau khi có quyết định thuê đất lần 1 vì chưa đủ diện tích để thi công, xây dựng. | | Hiện nay, khoản 3 điểm a Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 quy định thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho thuê đất. Quy định này phù hợp trong các trường hợp thông thường khi toàn bộ diện tích đất được cho thuê phục vụ trực tiếp cho việc thực hiện dự án đầu tư.  Tuy nhiên, trên thực tế, đối với nhiều dự án, đặc biệt là dự án bất động sản có quy mô lớn hoặc triển khai theo nhiều giai đoạn, Nhà nước thường ban hành quyết định cho thuê đất từng phần, trong đó có những phần đất được giao/cho thuê sớm chỉ nhằm mục đích quản lý, chống tái lấn chiếm, chưa thể đưa vào sử dụng do chưa đảm bảo điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, quy hoạch chi tiết hoặc chưa đủ quỹ đất xây dựng. Đối với các trường hợp này, nếu áp dụng cứng nhắc thời điểm ban hành quyết định cho thuê đất làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính thì không phản ánh đúng bản chất sử dụng đất của nhà đầu tư, gây gánh nặng tài chính không hợp lý và ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án.  Mặc dù Nghị định 103/2024/NĐ-CP được ban hành nhằm hướng dẫn chi tiết việc xác định tiền thuê đất theo Luật Đất đai 2024, nhưng chưa có quy định cụ thể để xử lý các tình huống nêu trên. Do đó, cần bổ sung quy định làm rõ thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích đất được giao/cho thuê theo từng giai đoạn, theo hướng: chỉ tính tiền thuê đất kể từ thời điểm diện tích đất đủ điều kiện đưa vào sử dụng cho mục đích của dự án, thay vì tính từ thời điểm giao/cho thuê đất để quản lý. Quy định này sẽ bảo đảm nguyên tắc công bằng trong thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai, đồng thời phù hợp với thực tiễn triển khai nhiều dự án hiện nay. | | **Đề xuất bổ sung khoản 10 vào Điều 30. Tính tiền thuê đất:**  ***“10. Trường hợp một thửa đất hoặc một khu đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho thuê đất từng phần theo tiến độ giải phóng mặt bằng, và phần diện tích đã có quyết định cho thuê đất không đảm bảo các điều kiện để đưa vào sử dụng theo mục đích, quy hoạch đã được phê duyệt, thì việc tính tiền thuê đất sẽ được thực hiện từ thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho thuê đủ diện tích tối thiểu đảm bảo đáp ứng các điều kiện để đưa vào sử dụng theo đúng mục đích, quy hoạch đã được phê duyệt.”*** |
|  | Điều 6 | **Điều 6. Tính tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất** | Tương tự như trường hợp tính tiền thuê đất | | **Đề nghị bổ sung nội dung này vào khoản** 1.*“Thời điểm tính tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai. Riêng trường hợp giao đất tái định cư thì thời điểm xác định giá đất và tính tiền sử dụng đất là thời điểm cấp có thẩm quyền quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai.*  ***Trường hợp một thửa đất hoặc một khu đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất từng phần theo tiến độ giải phóng mặt bằng, và phần diện tích đã có quyết định giao đất không đảm bảo các điều kiện để đưa vào sử dụng theo mục đích, quy hoạch đã được phê duyệt, thì việc tính tiền sử dụng đất sẽ được thực hiện từ thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất đủ diện tích tối thiểu để đảm bảo đáp ứng các điều kiện để có thể đưa vào sử dụng theo đúng mục đích, quy hoạch đã được phê duyệt****”* | |
|  | **Điều 14** | **Điều 14. Tính tiền sử dụng đất khi có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định tại****điểm d khoản 3 Điều 155, điểm đ khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai**  1. Trường hợp người sử dụng đất đề nghị và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án theo quy định của pháp luật mà làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất hoặc vị trí từng loại đất hoặc hệ số sử dụng đất thì tiền sử dụng đất được tính như sau:  1.1. Trường hợp dự án trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết không thuộc trường hợp Nhà nước giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất:  … | | Theo quy định khoản 1 Điều 14, người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất bổ sung nếu tiền sử dụng đất tính theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh cao hơn tiền sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh tại cùng thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án. Việc giảm hệ số sử dụng đất thì tiền sử dụng đất sẽ giảm và người sử dụng đất sẽ không phải nộp tiền sử dụng đất.  Để tinh gọn thủ tục hành chính và giảm chi phí tư vấn thẩm định giá đất, chỉ nên quy định việc xác định lại tiền sử dụng đất khi quy hoạch chi tiết điều chỉnh có sự gia tăng về hệ số sử dụng đất. | | **Đề xuất sửa đổi**  1. Trường hợp người sử dụng đất đề nghị và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án theo quy định của pháp luật mà làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất hoặc vị trí từng loại đất hoặc **tăng** hệ số sử dụng đất thì tiền sử dụng đất được tính như sau:  […] |
|  | Điều 16 | **Điều 16. Xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại****Điều 94 Luật Đất đai,****xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại****Điều 107 Luật Đất đai**  3. Trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, nếu người thực hiện dự án tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai mà dự án đầu tư có nhiều hình thức sử dụng đất (giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất) thì việc khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được tính theo từng loại diện tích. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao đất không thu tiền sử dụng đất được phân bổ vào các phần diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo tỷ lệ diện tích của từng phần trong tổng diện tích phải thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để thực hiện khấu trừ theo quy định.  Không thực hiện phân bổ tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản này vào tiền thuê đất của phần diện tích xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) hoặc của phần ngầm công trình xây dựng trên mặt đất mà có phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt ra ngoài phần diện tích đất trên bề mặt. | | Quy định tại khoản 3 Điều 16 dự thảo Nghị định hiện hành đang đặt ra một giới hạn bất hợp lý khi xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với phần diện tích đất xây dựng công trình ngầm. Cụ thể, quy định này loại trừ toàn bộ phần công trình ngầm nằm dưới công trình trên mặt đất nếu có một phần vượt ra ngoài ranh giới phần đất trên bề mặt. Việc áp dụng cơ chế “loại trừ toàn bộ” như vậy là không tương thích với nguyên tắc phân bổ tỷ lệ chi phí đầu tư mà chính đoạn trên của quy định đang áp dụng cho phần đất giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất và phần đất sử dụng vào mục đích công cộng.  Trên thực tế, công trình ngầm trong nhiều dự án đầu tư, đặc biệt tại đô thị lớn, thường có thiết kế mở rộng ra ngoài phạm vi phần công trình nổi trên mặt đất nhằm tối ưu hóa diện tích sử dụng (điển hình như tầng hầm đỗ xe, bể chứa nước, hệ thống kỹ thuật hạ tầng ngầm v.v.). Những phần mở rộng này có thể chỉ chiếm một diện tích nhỏ, nhưng lại khiến toàn bộ phần ngầm bị loại khỏi diện tích được khấu trừ kinh phí bồi thường là điều không hợp lý, không phản ánh đúng chi phí thực tế nhà đầu tư đã ứng trước để thực hiện dự án.  Từ góc nhìn của doanh nghiệp, việc loại trừ toàn bộ phần công trình ngầm khỏi phạm vi được khấu trừ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chỉ vì có phần vượt khỏi ranh giới phần đất trên mặt là một cách tiếp cận quá cứng nhắc và gây thiệt hại cho doanh nghiệp, cụ thể phải chịu chi phí cho phần diện tích thực tế vẫn đang phục vụ dự án nhưng bị loại khỏi tính toán. | | **Đề xuất sửa đổi:**  “*Trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, nếu người thực hiện dự án tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai mà dự án đầu tư có nhiều hình thức sử dụng đất (giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất) thì việc khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được tính theo từng loại diện tích* ***(bao gồm cả phần diện tích xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) hoặc của phần ngầm công trình xây dựng trên mặt đất mà có phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt ra ngoài phần diện tích đất trên bề mặt)****. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao đất không thu tiền sử dụng đất, được phân bổ vào các phần diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo tỷ lệ diện tích của từng phần trong tổng diện tích phải thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để thực hiện khấu trừ theo quy định*.  ~~Không thực hiện phân bổ tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản này vào tiền thuê đất của phần diện tích xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) hoặc của phần ngầm công trình xây dựng trên mặt đất mà có phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt ra ngoài phần diện tích đất trên bề mặt.~~*”* |
|  | Khoản 2 Điều 39 | **Điều 39. Miễn tiền thuê đất**  Việc miễn tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai được thực hiện như sau:  …  2. Miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất đối với các dự án thuộc trường hợp miễn tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai…..” | | Việc tính thời gian được miễn tiền thuê đất kể từ ngày có quyết định cho thuê đất là không hợp lý. Trên thực tế, nhiều dự án có quyết định cho thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất thuê ngay sau khi có quyết định chủ trương đầu tư; tuy nhiên, việc đầu tư xây dựng phải được thực hiện theo tiến độ đầu tư đã được phê duyệt, theo đó, nhiều ô đất theo tiến độ sẽ không được triển khai xây dựng ngay sau khi có quyết định cho thuê đất, dẫn đến quá thời hạn được miễn tiền thuê đất trong thời hạn xây dựng cơ bản. | | **Kiến nghị sửa đổi khoản 2 Điều 39 theo hướng:**  Tính thời gian miễn tiền thuê đất trong thời hạn xây dựng cơ bản kể từ thời điểm chủ đầu tư triển khai hoạt động xây dựng trên thực tế đối với ô đất liên quan phù hợp với tiến độ xây dựng đã được phê duyệt.  “*Miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng tối đa không quá 03 năm* ***kể từ ngày triển khai hoạt động xây dựng phù hợp với tiến độ dự án đã được phê duyệt*** *đối với các dự án thuộc trường hợp miễn tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai….*” |
|  | Khoản 2 Điều 50 | 2. Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng chưa quyết định giá đất để tính tiền sử dụng đất thì thực hiện tính và thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai.  Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai được tính bằng mức thu 5,4%/năm tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai:  a) Thời gian chưa tính tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản này được xác định như sau:  a1) Đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai thì thời gian chưa tính tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm có quyết định giao đất; trường hợp thời điểm bàn giao đất không đúng với thời điểm ghi trong quyết định giao đất thì thời gian chưa tính tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm bàn giao đất thực tế đến thời điểm Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.  a2) Đối với trường hợp quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai:  Trường hợp giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì thời gian chưa tính tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm phải tính tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai đến thời điểm Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.  Trường hợp giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư theo quy định của pháp luật trước ngày [Luật](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Dat-dai-2024-31-2024-QH15-523642.aspx" \t "_blank) Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành thì thời gian chưa tính tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm phải tính tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai đến thời điểm Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau khi trừ đi thời gian cơ quan nhà nước phải tổ chức thực hiện việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 4 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 (tối đa không quá 180 ngày). | | Thực tế một số dự ánđã có đã có quyết định giá đất nhưng chưa có thông báo nộp tiền sử dụng đất từ cơ quan nhà nước thẩm quyền. Việc chưa ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất là lỗi của cơ quan nhà nước. Tuy nhiên, một số địa phương áp dụng một cách máy móc, tính tạm thu khoản nộp bổ sung, gây khó khăn cho doanh nghiệp. Cần quy định rõ trường hợp loại trừ để các địa phương áp dụng tính thu tiền bổ sung cho phù hợp.  Trách nhiệm xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi thực hiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch là trách nhiệm của cơ quan nhà nước. Người sử dụng đất không được tham gia vào quá trình xác định giá đất. Do đó, không thể bắt người sử dụng đất chịu hậu quả (nộp tiền bổ sung cho thời gian chậm xác định giá đất) vì hành vi/lỗi của cơ quan nhà nước.  Bên cạnh đó, việc quy định người sử dụng đất chịu hậu quả và nộp tiền bổ sung cho thời gian chậm xác định giá đất còn dẫn đến việc “dung túng” cho hành vi đùn đẩy, né tránh, sợ trách nhiệm của một số cán bộ công chức có trách nhiệm trong việc xác định giá đất dẫn đến việc xác định giá đất bị kéo dài.  Việc cơ quan nhà nước chậm xác định giá đất làm ảnh hưởng đến quyền lợi, lợi ích của người sử dụng đất (người sử dụng đất dù muốn cũng không thể nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất nên không được bàn giao đất, không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không thể đưa đất vào sử dụng, đầu tư, kinh doanh và không thể thực hiện các quyền của người sử dụng đất), dẫn đến việc người sử dụng đất phải gánh chịu nhiều thiệt hại khi không thể đưa đất vào khai thác, kinh doanh, mất cơ hội đầu tư, mất uy tín với khách hàng do chậm tiến độ thực hiện dự án và gây lãng phí về thời gian. Do đó, việc tiếp tục yêu cầu người sử dụng đất phải chịu thêm hậu quả, nộp tiền bổ sung cho thời gian chậm xác định giá đất của cơ quan nhà nước là không công bằng, làm tăng thêm chi phí cho người sử dụng đất, giảm sự cạnh tranh của sản phâm, hàng hóa. Điều này trái với lẽ công bằng và tinh thần của Nghị quyết số 66-NQ/TW của Bộ Chính trị về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới và Nghị quyết 68-NQ/TW của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân.  Quy định tại Điều 50 và 51 Nghị định 103/2024 nêu trên chưa phù hợp với thực tế, chưa phân loại được các đối tượng, hành vi của người sử dụng đất trong thời gian chưa xác định giá đất, cụ thể:   * Trên thực tế, có những trường hợp người sử dụng đất mới có quyết định giao đất/cho thuê/chuyển mục đích sử dụng đất nhưng chưa được xác định giá đất nhưng đã đưa vào khai thác, kinh doanh và thu được lợi nhuận, đối với các trường hợp này thì việc xem xét thu bổ sung tiền sử dụng đất, tiền thuê đất có thể chấp nhận được. Tuy nhiên, cũng có rất nhiều trường hợp người sử dụng đất mặc dù đã được giao đất, cho thuê đất nhưng không đưa đất vào khai thác, kinh doanh thu lợi nhuận do tuân thủ quy định pháp luật vì chưa được xác định giá đất để thực hiện nghĩa vụ tài chính, đối với các trường hợp này việc yêu cầu người sử dụng đất nôp tiền bổ sung cho khoảng thời gian chưa xác định giá đất là không hợp lý và không công bằng. * Bên cạnh đó, trên thực tế trước thời điểm 01/8/2024 cũng có rất nhiều trường hợp, dự án mà thời gian xác định giá đất kéo dài (thậm trí hàng năm) nhưng chỉ cần có quyết định xác định giá đất trước thời điểm 01/8/2024 thì sẽ không phải chịu trách nhiệm phải nộp khoản tiền bổ sung như quy định tại Điều 50, 51 Nghị định 103/2024 nêu trên, trong khi đó các dự án có quyết định giao đất trước 01/8/2024 và có thời gian xác định giá đất nhanh (chỉ một vài tháng) nhưng do thời điểm có quyết định giá đất là sau ngày 01/8/2024 thì lại phải nộp khoản tiền bổ sung. Điều này là không công bằng và hợp lý.   Quy định tại Điều 50 và 51 Nghị định 103/2024 nêu trên chưa phù hợp với quy định về việc áp dụng quy định pháp luật theo Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, cụ thể: Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định: *“4. Trong trường hợp văn bản quy phạm pháp luật mới không quy định trách nhiệm pháp lý hoặc quy định trách nhiệm pháp lý nhẹ hơn đối với hành vi xảy ra, trước ngày văn bản có hiệu lực thì áp dụng văn bản mới”*  Điểm d) Khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai chỉ quy định Chính phủ hướng dẫn việc xác định phương pháp và khoản tiền nộp bổ sung đối với khoảng thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà không quy định rõ ràng người sử dụng đất phải nộp tiền bố sung cho khoảng thời gian từ khi có quyết định giao đất, cho thuê đất đến khi có quyết định xác định giá đất. Trong khi đó, Luật Đất đai trước thời điểm 01/8/2024 không quy định cụ thể về thời hạn cơ quan nhà nước phải xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cũng như trách nhiệm của người sử dụng đất về việc phải nộp khoản tiền bổ sung cho thời gian chưa xác định giá đất.  Như vậy, Điều 257 không quy định rõ việc phải nộp khoản tiền bổ sung cho khoảng thời gian chưa xác định giá đất trước ngày 01/8/2024. Đồng thời, việc quy định người sử dụng đất phải nộp khoản tiền bổ sung cho khoàng thời gian chưa xác định giá đất trước 01/8/2024 theo quy định tại Điều 50, 51 Nghị định 103/2024 là việc áp dụng một chế tài nặng hơn so với quy định của pháp luật trước thời điểm 01/8/2024. Điều này trái với nguyên tắc áp dụng quy định pháp luật tại Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật (không áp dụng hiệu lực trở về trước nếu luật không quy định hoặc chỉ áp dụng quy định hiệu lực trở về trước nêu quy định tại văn bản pháp lý mới quy định trách nhiệm pháp lý nhẹ hơn đối với hành vi xảy ra, trước ngày văn bản có hiệu lực. | | Để đảm bảo sự phù hợp với quy định tại Điểm d) Khoản 2 Điều 257 về việc tính khoản tiền bổ sung đối với thời gian chưa xác định giá đất thì chỉ áp dụng cho khoảng thời gian chậm xác định giá đất từ ngày 01/8/2024 (ngày quy định tại Điểm d) Khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai 2014 có hiệu lực) cho đến ngày có quyết định phê duyệt giá đất, trừ đi thời gian cơ quan nhà nước tổ chức thực hiện việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy tại Khoản 4 Điều 155 Luật Đất đai 2024. Thời gian này tính theo thực tế chứ không quy định cứng tối đa không quá 180 ngày, vì thực tế vẫn có thể phát sinh trường hợp cơ quan nhà nước không đáp ứng được thời hạn 180 ngày này).  **Đề xuất sửa đổi, bổ sung như sau:**  *2. Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng chưa quyết định giá đất để tính tiền sử dụng đất thì thực hiện tính và thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai,* ***trừ trường hợp đã có quyết định giá đất nhưng chưa có thông báo nộp tiền sử dụng đất từ cơ quan nhà nước thẩm quyền.***  *Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai được tính bằng mức thu 5,4%/năm tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai:*  *a) Thời gian chưa tính tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản này được xác định như sau:*  *a1) Đối với trường hợp quy định tại điểm a,* ***điểm b, điểm c*** *khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai thì thời gian chưa tính tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm có quyết định giao đất; trường hợp thời điểm bàn giao đất thực tế không đúng với thời điểm ghi trong quyết định giao đất, thì thời gian chưa tính tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm bàn giao đất thực tế đến thời điểm* ***có quyết định xác định giá đất*** *~~Thông báo nộp tiền sử dụng đất~~ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền* ***nếu người sử dụng đất đã đưa đất vào khai thác, sử dụng.***  *a2) Đối với trường hợp quy định tại* ***điểm a****, điểm b, điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai* ***mà người sử dụng đất chưa đưa đất vào khai thác, sử dụng, kinh doanh, thì thời gian chưa tính tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm Luật Đất đai 2024 có hiệu lực (ngày 01/8/2024) cho đến ngày có quyết định xác định giá đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền,***  *sau khi trừ đi thời gian cơ quan nhà nước phải tổ chức thực hiện việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 4 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 (bỏ “tối đa không quá 180 ngày”)****.***  *~~Trường hợp giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì thời gian chưa tính tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm phải tính tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai đến thời điểm Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.~~*  *~~Trường hợp giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư theo quy định của pháp luật trước ngày [Luật](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Dat-dai-2024-31-2024-QH15-523642.aspx" \t "_blank) Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành thì thời gian chưa tính tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm phải tính tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai đến thời điểm Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau khi trừ đi thời gian cơ quan nhà nước phải tổ chức thực hiện việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 4 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 (tối đa không quá 180 ngày~~*  Ngoài ra, đề nghị thay thế cụm từ “*thời điểm có quyết định giao đất*” tại các điểm a1, a2 thành **“*thời điểm có quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai*”** |
|  | Khoản 9 Điều 51 | 9. Trường hợp đã có quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hằng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng chưa quyết định giá đất để tính tiền thuê đất thì thực hiện tính và thu tiền tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.  Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền thuê đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai được tính bằng mức thu 5,4%/năm tính trên số tiền thuê đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai:  a) Thời gian chưa tính tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản này được xác định như sau:  a1) Đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai thì thời gian chưa tính tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm có quyết định giao đất; trường hợp thời điểm bàn giao đất không đúng với thời điểm ghi trong quyết định giao đất thì thời gian chưa tính tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm bàn giao đất thực tế đến thời điểm Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.  a2) Đối với trường hợp quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai:  Trường hợp giá đất tính thu tiền thuê đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì thời gian chưa tính tiền thuê đất được tính từ thời điểm phải tính tiền thuê đất theo quy định tại điểm b, điểm **c** khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai đến thời điểm Thông báo nộp tiền thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.  Trường hợp giá đất tính thu tiền thuê đất được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành thì thời gian chưa tính tiền thuê đất được tính từ thời điểm phải tính tiền thuê đất theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai đến thời điểm Thông báo nộp tiền thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau khi trừ đi thời gian tối đa cơ quan nhà nước phải tổ chức thực hiện việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 4 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 (180 ngày). | | Sửa tương tự khoản 2 Điều 50. Ngoài ra, đề nghị thay thế cụm từ “*thời điểm có quyết định giao đất*” tại các điểm a1, a2 thành **“*thời điểm có quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hằng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai*”** |
|  | - Khoản 2 Điều 50, Khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP  - Khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai 2024 | - Nghị định số 103/2024/NĐ-CP:  ***“Điều 50. Điều khoản chuyển tiếp đối với tiền sử dụng đất***  *…2. Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan trước ngày Luật Đất đai năm 2024**có hiệu lực thi hành nhưng chưa quyết định giá đất thì thực hiện tính và thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai.*  *Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai****được tính bằng mức thu 5,4%/năm tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo quy định tại******khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai.***  ***Điều 51. Điều khoản chuyển tiếp đối với thu tiền thuê đất***  *9. Trường hợp đã có quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hằng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan trước ngày**Luật Đất đai năm 2024**có hiệu lực thi hành nhưng chưa quyết định giá đất để tính tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê thì việc tính tiền thuê đất thực hiện theo quy định tại**khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.*  *Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền thuê đất theo quy định tại**điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 được tính bằng mức thu 5,4%/năm tính trên số tiền thuê đất phải nộp được xác định theo quy định tại**khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.”*  - Luật Đất đai 2024:  ***“Điều 257. Giải quyết về tài chính đất đai, giá đất khi Luật này có hiệu lực thi hành***  *2. Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hằng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa quyết định giá đất thì thực hiện như sau:*  *a) Đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định của**[Luật Đất đai năm 1993](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Dat-dai-1993-24-L-CTN-38481.aspx" \t "_blank),**[Luật Đất đai số 13/2003/QH11](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Dat-dai-2003-13-2003-QH11-51685.aspx" \t "_blank) và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành mà được bàn giao đất trên thực tế trước ngày 01 tháng 01 năm 2005 thì chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất áp dụng tại thời điểm bảng giá đất năm 2005 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành;*  *b) Đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định của**[Luật Đất đai năm 1993](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Dat-dai-1993-24-L-CTN-38481.aspx" \t "_blank),**[Luật Đất đai số 13/2003/QH11](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Dat-dai-2003-13-2003-QH11-51685.aspx" \t "_blank)**và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền bàn giao đất trên thực tế từ ngày 01 tháng 01 năm 2005 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế;*  *c) Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của**[Luật Đất đai số 45/2013/QH13](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-dat-dai-2013-215836.aspx" \t "_blank)**và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành nhưng phương án giá đất chưa được trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất được xác định tại thời điểm ban hành quyết định đó.*  *Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền đã thực hiện giao đất, cho thuê đất theo tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì giá đất cụ thể được xác định theo thời điểm ban hành của từng quyết định;*  ***d) Chính phủ quy định về việc áp dụng phương pháp định giá đất và khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này.”*** | | Lý do:  - Trách nhiệm xác định giá đất sau khi có quyết định trao quyền sử dụng đất là trách nhiệm của các cơ quan nhà nước, người sử dụng đất không được tham gia bất kỳ công việc nào liên quan đến việc xác định giá đất và người sử dụng đất buộc phải tuân thủ theo quyết định phê duyệt giá đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đồng thời, quy định của pháp luật về đất đai cũng đã quy định rõ thời điểm xác định giá đất là thời điểm có quyết định cơ quan nhà nước có Quyết định trao quyền sử dụng đất. Như vậy, việc chậm xác định giá đất là trách nhiệm của các cơ quan nhà nước; trong khi người sử dụng đất được trao quyền sử dụng đất không có bất kỳ nghĩa vụ và trách nhiệm nào liên quan đến việc xác định giá đất.  => Do đó, không thể yêu cầu người sử dụng đất phải chịu hậu quả của hành vi chậm trễ trong việc xác định giá đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền như các quy định nêu trên về việc người sử dụng đất phải nộp tiền bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất với mức thu 5,4%/năm tính trên số tiền sử dụng đất phảinộp.  - Bên cạnh đó, việc chậm xác định giá đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền còn gây ra sự lãng phí về tài chính và cơ hội đầu tư, kinh doanh cho người sử dụng đất và thiệt hại cho ngân sách nhà nước vì khi chưa được xác định giá đất thì người sử dụng đất không thể thực hiện và hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai qua đó để thực hiện các quyền của người sử dụng đất như triển khai đầu tư xây dựng và kinh doanh trên khu đất.  - Quy định như vậy chưa đảm bảo việc đối xử công bằng giữa những người có hành vi vi phạm pháp luật đất đai và người tuân thủ quy định pháp luật, khi người có hành vi vi phạm đã đưa đất vào sử dụng để khai thác lợi ích, còn người tuân thủ thì không đưa đất vào khai thác, không hưởng lợi việc khai thác sử dụng đất này.  Mà quy định hiện hành buộc hai đối tượng vi phạm và và chấp hành pháp luật đều cũng phải nộp tiền như nhau. Như thế rõ ràng là tạo thuận lợi cho người vi phạm pháp luật thì được hưởng lợi ích, còn người chấp hành thì bị thiệt thòi.  - Khoản 2 Điều 50 Nghị định 103/2024 xác định người sử dụng đất phải nộp bổ sung một khoản tiền đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất tính bằng mức thu 5,4%/năm tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp. Đây là quy định có tính chất tương tự khoản phạt chậm nộp tiền sử dụng đất, áp dụng cho tất cả các trường hợp đã có Quyết định trao quyền sử dụng đất mà chưa có quyết định xác định giá đất là không công bằng, không đảm bảo tính hài hòa lợi ích giữa Nhà nước và doanh nghiệp như trong các phát biểu chỉ đạo của lãnh đạo Đảng, Nhà nước thời gian vừa qua, bởi lẽ:  + Trên thực tế có những trường hợp người sử dụng đất đã đưa đất vào khai thác, kinh doanh ngay sau khi có Quyết định trao quyền sử dụng đất mặc dù chưa có quyết định xác định giá đất hoặc mới chỉ có quyết định xác định giá đất tạm thời của cơ quan nhà nước. Đây là các trường hợp về bản chất là việc sử dụng đất chưa thực sự phù hợp với quy định của pháp luật và để đảm bảo cân bằng lợi ích của người sử dụng đất với lợi ích của Nhà nước thì việc yêu cầu người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất là hợp lý vì doanh nghiệp đã được hưởng lợi từ việc khai thác đất sớm, dù chưa thực sự phù hợp với quy định.  + Tuy nhiên, thực tế có rất nhiều trường hợp mặc dù đã có Quyết định trao quyền sử dụng đất nhưng người sử dụng không được thực hiện bất kỳ hoạt động khai thác, kinh doanh nào trên diện tích đất được trao quyền do tuân thủ quy định của pháp luật đất đai (vì chưa có quyết định giá đất) nhưng người sử dụng đất cũng bị yêu cầu phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất là bất hợp lý, không công bằng (người sử dụng đất chưa được hưởng bất kỳ lợi ích nào từ việc được trao quyền sử dụng đất). | | Kiến nghị, đề xuất:  Để tránh gây ra gánh nặng tài chính rất lớn với doanh nghiệp, đảm bảo công bằng và sự hài hòa lợi ích giữa Nhà nước và doanh nghiệp, kiến nghị Bộ Tài chính nghiên cứu, tham mưu cho Chính phủ sửa đổi Nghị định số 103/2024/NĐ-CP theo hướng:  (1) Việc tính khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai 2024 chỉ áp dụng cho trường hợp người sử dụng đất đã có Quyết định trao quyền sử dụng đất trước thời điểm Luật Đất đai 2024 có hiệu lực, chưa có quyết định xác định giá đất nhưng có hành vi không tuân thủ pháp luật như đã đưa diện tích đất được trao quyền sử dụng đất vào khai thác, kinh doanh. Đối với các trường hợp tuân thủ đúng quy định pháp luật, chưa thực hiện việc khai thác, kinh doanh trên diện tích đất được trao quyền sử dụng đất thì không phải nộp tiền bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.  (2) Điều chỉnh giảm mức thu 5,4%/năm tính trên số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp để tránh gây ra gánh nặng tài chính với doanh nghiệp theo hướng xác định khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung theo mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm của các ngân hàng TMCP mà nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ *(Ví dụ: tính bằng 50% lãi suất tiền gửi trung bình của 03 ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ của kỳ hạn 03 tháng)*.  **(3) Trong thời gian chưa sửa đổi Nghị định số 103/2024, kiến nghị Bộ Tài chính tham mưu cho Chính phủ ban hành văn bản hướng dẫn các địa phương tạm thời chưa thu khoản nộp bổ sung như trên.** |
|  | Khoản 5 Điều 53 (dự thảo) | Bổ sung khoản 5 Điều 52:  “5. Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp để thực hiện dự án đầu tư mà phải chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất, khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp được thực hiện theo nguyên tắc quy định tại Điều 7, Điều 34 Nghị định này. Cơ quan thuế chủ trì, phối hợp với cơ quan có chức năng quản lý đất đai xác định khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất) để làm cơ sở tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp này.” | | Quy định tại khoản 5 Điều 52 dự thảo Nghị định về thi hành Luật Đất đai có mục tiêu hướng đến việc giải quyết vướng mắc phát sinh từ thực tiễn chuyển mục đích sử dụng đất đối với các dự án đầu tư đã được triển khai trước thời điểm Nghị định có hiệu lực. Tuy nhiên, cách thể hiện hiện nay còn tồn tại một điểm bất cập lớn, đó là việc giao cho cơ quan thuế phối hợp với cơ quan quản lý đất đai “xác định khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nhưng lại không làm rõ cơ sở pháp lý và phương pháp xác định khoản tiền này. | | Kiến nghị sửa đổi khoản 5 Điều 52 theo hướng: việc xác định khoản tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cần được thực hiện căn cứ trên các tài liệu chuyển nhượng giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng.  *“5. Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp để thực hiện dự án đầu tư mà phải chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất, khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp được thực hiện theo nguyên tắc quy định tại Điều 7, Điều 34 Nghị định này. Cơ quan thuế chủ trì, phối hợp với cơ quan có chức năng quản lý đất đai* ***căn cứ vào các hợp đồng chuyển nhượng, chứng từ thanh toán các khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và các tài liệu liên quan khác do tổ chức kinh tế cung cấp*** *để xác định khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất) để làm cơ sở tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp này”.* |

**BẢNG 3**

**BẢNG TỔNG HỢP GÓP Ý, KIẾN NGHỊ ĐỐI VỚI NGHỊ ĐỊNH 71/2024/NĐ-CP NGÀY 27/6/2024**

***Hiệp hội Bất động sản Việt Nam***

| **STT** | **ĐIỀU** | **QUY ĐỊNH TẠI NGHỊ ĐỊNH** | | **VƯỚNG MẮC, KHÓ KHĂN** | **ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG**  **(In đậm - bổ sung, gạch ngang- đề nghị bãi bỏ)** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Khoản 2 Điều 3 | 2. Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh, gồm:  a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;  b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; | | **Lý do:**   1. Điểm a) Khoản 2 hiện tại ưu tiên lấy thông tin các thửa đất trúng đấu giá để làm cơ sở xác định doanh thu. Tuy nhiên, quy định này là **không phù hợp với thực tế và không tương thích** vì thực tế **các thửa đất được đem ra đấu giá là các thửa đất nhỏ lẻ, thuộc các dự án có quy mô nhỏ** nên việc sử dụng giá trúng đấu giá tại các dự án đấu giá này sẽ dẫn đến sự **không tương thích với các dự án cần định giá, đặc biệt là các có quy mô lớn.** Hơn nữa, **giá trúng đấu giá trên thực tế hiện nay có rất nhiều bất cập** (có những trường hợp giá trúng đấu giá cao gấp 17, 18 lần giá khởi điểm) do sự thao túng của các đối tượng môi giới, do tâm lý của người tham gia đấu giá muốn trúng và mua được đất. 2. Điểm b) Khoản 2 không quy định thông tin giao dịch bán/cho thuê được kê khai, nộp thuế tại cơ quan thuế là nguồn để khai thác thông tin, xác định giá bán/chuyển nhượng so sánh, trong khi đây là một trong những nguồn đầy đủ, chính xác nhất khi các giao dịch bán/cho thuê đều phải thực hiện việc kê khai thuế | **Đánh giá/Đề xuất**  Đề xuất nghiên cứu lại việc dùng kết quả đấu giá tại các cuộc đấu giá quyền sử dụng đất để làm thông tin đầu vào định giá đất do không có yếu tố tương đồng đối với giá trị quyền sử dụng đất của các khu đất có quy mô lớn.  Bổ sung thêm quy định về nguồn dữ liệu về giao dịch quyền sử dụng đất tại cơ quan thuế là một trong những nguồn để lấy thông tin về giao dịch chuyển nhương quyền sử dụng đất làm cơ sở so sánh. Theo đó, bổ sung vào Điểm b) Khoản 2 Điều 3 như sau:  “b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; **Cơ quan quản lý thuế;** đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát. | |
|  | **Điểm a Khoản 2 Điều 4** | - Dự thảo không quy định về điều chỉnh điều khoản này;  - Quy định hiện tại trong Nghị định 71 như sau:  *a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;* | | **Lý do:** Thực tế có thể phát sinh nhiều trường hợp các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không hoàn tất giao dịch. Cần sửa lại thành “Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã *hoàn thành chuyển nhượng* trên thị trường…..”. Nội dung sửa này cũng sẽ tương ứng với quy định đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất “giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi *hoàn thành nghĩa vụ tài chính*”. | **Đề xuất:**  *a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã* ***hoàn thành*** *chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;* | |
|  | **Điểm b Khoản 2 Điều 4** | Dự thảo không quy định về điều chỉnh điều khoản này;  Quy định hiện tại trong Nghị định 71 như sau:  *Trường hợp giá đất thu thập được quá cao hoặc quá thấp so với mặt bằng chung thì loại bỏ thông tin giá đất này; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được* | | **Lý do:** Quy định này chỉ mang tính chất định tính, sẽ gây khó khăn khi áp dụng trên thực thế khi không có cơ sở để xác định thế nào là quá cao hoặc quá thấp. Đề xuất: giao cho Hội đồng thẩm định giá đất quyết định, tuy nhiên không quá 02 lần, hoặc một tỷ lệ khác do cơ quan soạn thảo xác định/lấy ý kiến. | **Đề xuất:**  *Trường hợp giá đất thu thập được quá cao hoặc quá thấp so với* ***giá*** *mặt bằng chung thì loại bỏ thông tin giá đất này; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được.* ***Hội đồng thẩm định giá đất tùy từng trường hợp cụ thể, thực hiện xác định giới hạn để loại bỏ thông tin giá đất thu thập được, tuy nhiên phải bảo đảm không chênh lệch quá hai lần giá mặt bằng chung.*** | |
|  | **Khoản 3 Điều 4** | 3. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện *trên cơ sở tổng hợp đầy đủ các tiêu chí để phân tích, đánh giá và lựa chọn* theo thứ tự ưu tiên như sau:  a) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.  Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; *cơ quan thuế*; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; *trường hợp thông tin được hình thành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 và qua đánh giá thông tin nhận thấy sự sai khác lớn thì được lựa chọn thông tin phù hợp mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này.*  b) 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~~ trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;  c) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất. | | **Lý do:** Quy định hiện tại không phù hợp vì về nguyên tắc khi thực hiện phương pháp so sánh, cần phải đưa các đối tượng so sánh về cùng một hệ quy chiếu thì việc so sánh mới đảm bảo tính chính xác.  Do đó, đề xuất không áp đặt thứ tự ưu tiên, mà tùy từng trường hợp cụ thể, Hội đồng thẩm định sẽ lựa chọn thứ tự ưu tiên cho phù hợp. Trường hợp buộc phải áp đặt thứ tự ưu tiên, cần phải xếp theo thứ tự: yếu tố vị trí, khoảng cách đến khu đất cần định giá; => yếu tố tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất=> thông tin gần nhất với thời điểm định giá.  Hiện nay, khi lựa chọn thửa đất so sánh thì yếu tố *“Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất”* có thứ tự ưu tiên sau yếu tố “*Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất”.* Điều này là không phù hợp vì về nguyên tắc khi thực hiện phép so sánh thì cần phải đưa các đối tượng so sánh về *cùng một hệ quy chiếu thì việc so sánh mới đảm bảo tính chính xác. Do đó, cần phải đưa yếu tố “Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất”* lên thành yếu tố có thứ tự ưu tiên trước yếu tổ về “*thời điểm định giá đất*” khi lựa chọn các thửa đất so sánh.  Bên cạnh đó, yếu tố về vị trí thửa đất so sánh đang có thứ tự ưu tiên cuối cùng sau yếu tố thời điểm và yếu tố tương đồng, điều này dẫn đến thực tế là các thửa đất so sánh được lựa chọn ở vị trí không phù hợp, có khoảng cách xa với thửa đất cần định giá dẫn đến việc xác định giá không chính xác, không đảm bảo tính công bằng đặc biệt là đối với các dự án đầu tư tại khu vực ngoại ô, xa trung tâm, khu vực chưa phát triển nhưng khi xác định giá đất thường bị so sánh với các thửa đất tại khu vực trung tâm với giá đất cao. Do đó, cần phải đưa “*yếu tố vị trí, khoảng cách đến khu đất cần định giá”* có thứ tự ưu tiên hàng đầu khi lựa chọn thửa đất so sánh. | **Đề xuất sửa đổi bổ sung về thứ tự ưu tiên áp dụng:**  *3. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện trên cơ sở tổng hợp đầy đủ các tiêu chí để phân tích, đánh giá và lựa chọn theo thứ tự ưu tiên như sau:*  ***a) 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 trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;***  ***b) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.***  ***c) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.***  ***Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; trường hợp thông tin được hình thành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 và qua đánh giá thông tin nhận thấy sự sai khác lớn thì được lựa chọn thông tin phù hợp mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này.*** | |
|  | **Điểm b Khoản 4 Điều 4** | - Dự thảo không quy định về điều chỉnh điều khoản này;  - Quy định hiện tại trong Nghị định 71 như sau:  *b) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng*  *Đối với cây lâu năm, giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất là giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với cây lâu năm do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.* | | **Lý do:** Quy định này không đưa ra hướng dẫn rõ ràng về thứ tự ưu tiên áp dụng đơn giá bồi thường hay áp dụng chỉ tiêu khác. | **Đề xuất bổ sung:**  *Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng*  *Đối với cây lâu năm, giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất là giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với cây lâu năm do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành,* ***tùy theo quyết định của Hội đồng thẩm định giá đất.*** | |
|  | **Điểm b Khoản 4 Điều 4** | - Dự thảo không quy định về điều chỉnh điều khoản này;  - Quy định hiện tại trong Nghị định 71 như sau:  *b) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng*  *...*  *Đối với rừng trồng thì giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành; trường hợp chưa có quy định thì giá trị của tài sản gắn liền với đất được xác định bằng tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với rừng trồng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.* | | **Lý do:** Phương pháp định giá rừng đã được quy định tại Thông tư 20/2023/TT-BNNPTNT nên nhận thấy cần bỏ nội dung về trường hợp chưa có quy định.  Trong trường hợp vẫn muốn giữ nội dung về việc chưa có quy định thì đề xuất điều chỉnh tương tự như nội dung đối với cây lâu năm. | **Đề xuất:**  Phương án 1:  *“b) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng*  *...*  *Đối với rừng trồng thì giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành~~; trường hợp chưa có quy định thì giá trị của tài sản gắn liền với đất được xác định bằng tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với rừng trồng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành~~.”*  Phương án 2:  *“b) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng*  *...*  *Đối với rừng trồng thì giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành; trường hợp chưa có quy định thì giá trị của tài sản gắn liền với đất được xác định bằng ~~tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất~~ giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với rừng trồng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành, tùy theo quyết định của Hội đồng thẩm định giá đất.”* | |
|  | **Điều 4** | Dự thảo hiện tại không quy định về việc sử dụng thông tin về giá đất trong các dự án bất động sản. Các thửa đất trong dự án thường sẽ gồm nhiều yếu tố về chi phí hơn so với các thửa đất không nằm trong dự án, dẫn tới cần có quy định riêng đối với vấn đề này. | | **Lý do:** Khoản 4 khi xác định giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh mới chỉ tính trừ đi giá trị của tài sản trên đất, trong khi đó, trên thực tế, giá bán/chuyển nhượng của một thửa đất của dự án trên thị trường được cấu thành từ nhiều yếu tố, ngoài giá trị tài sản trên đất còn được cấu thành bởi các chi phí khác được tính vào giá bán như các khoản chi phí hỗ trợ, khuyến mại mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán như các khoản hỗ trợ lãi suất, các khoản quà tặng, khoản hỗ trợ phí dịch vụ… do đó, cần phải xác định bỏ các khoản chi phí này giá khỏi giá trị quyền sử dụng đất. | **Đề xuất: Bổ sung khoản 4a vào sau khoản 4 như sau:**  ***4.a. Trường hợp thửa đất so sánh là các thửa đất tại các dự án kinh doanh bất động sản, ngoài việc xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất (nếu có) của thửa đất so sánh theo quy định tại Khoản 4 Điều này, thì cần xác định cụ thể các yếu tố khác tạo nên giá bán của thửa đất so sánh như các khoản quà tặng, hỗ trợ khách hàng mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán. Tùy từng trường hợp, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.*** | |
|  | **Điều 4. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh** | 2. Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh, gồm:  a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường…..  b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; | | Thực tế có thể phát sinh nhiều trường hợp các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không hoàn tất giao dịch. Cần sửa lại thành “Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã *hoàn thành chuyển nhượng* trên thị trường…..”. Nội dung sửa này cũng sẽ tương ứng với quy định đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất “giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi *hoàn thành nghĩa vụ tài chính*”.  Bên cạnh đó, thực tế các giao dịch chuyển nhượng bất động sản đều phải thực hiện việc kê khai, nộp thuế và Cơ quan thuế là cơ quan nắm rõ nhất về giá chuyển nhượng bất động sản, do đó cần phải bổ sung thông tin từ Cơ quan thuế là một trong các nguồn thông tin. | **Đề xuất sửa điểm a như sau:**  *“a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã* ***hoàn thành*** *chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;*  *b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai;* ***Cơ quan thuế;*** *đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;* | |
|  | **Điều 4. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh** | 3. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:  a) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.  Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; | | Chưa có quy định về việc thu thập/lựa chọn thông tin đối với các thông tin được hình thành trước ngày 01/08/2024. Đề xuất với các thông tin trước ngày 01/08/2024 thì sẽ không áp dụng thứ tự ưu tiên mà sẽ theo quyết định và lựa chọn của Hội đồng thẩm định giá đất. | **Đề xuất sửa điểm a như sau:**  *“a) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.*  *Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin**theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát. Trường hợp thông tin đầu vào được hình thành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024,* ***Hội đồng thẩm định giá định căn cứ vào tình hình thực tế để lựa chọn nguồn thông tin phù hợp mà không buộc phải tuân thủ thứ tự ưu tiên nêu trên;”*** | |
|  | **Điều 4. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh** | 3. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:  a) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.  Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;  b) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;  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 trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định. | | Quy định hiện tại không phù hợp vì về nguyên tắc khi thực hiện phép so sánh thì cần phải đưa các đối tượng so sánh về cùng một hệ quy chiếu thì việc so sánh mới đảm bảo tính chính xác.  Hiện nay, khi lựa chọn thửa đất so sánh thì yếu tố *“Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất”* có thứ tự ưu tiên sau yếu tố “*Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất”.* Điều này là không phù hợp vì về nguyên tắc khi thực hiện phép so sánh thì cần phải đưa các đối tượng so sánh về *cùng một hệ quy chiếu thì việc so sánh mới đảm bảo tính chính xác.* ***Do đó, cần phải đưa yếu tố “Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất”* lên thành yếu tố có thứ tự ưu tiên trước yếu tổ về “*thời điểm định giá đất*” khi lựa chọn các thửa đất so sánh.**  Bên cạnh đó, yếu tố về vị trí thửa đất so sánh đang có thứ tự ưu tiên cuối cùng sau yếu tố thời điểm và yếu tố tương đồng, điều này dẫn đến thực tế là các thửa đất so sánh được lựa chọn ở vị trí không phù hợp, có khoảng cách xa với thửa đất cần định giá dẫn đến việc xác định giá không chính xác, không đảm bảo tính công bằng đặc biệt là đối với các dự án đầu tư tại khu vực ngoại ô, xa trung tâm, khu vực chưa phát triển nhưng khi xác định giá đất thường bị so sánh với các thửa đất tại khu vực trung tâm với giá đất cao. Do đó, **cần phải đưa “*yếu tố vị trí, khoảng cách đến khu đất cần định giá”* có thứ tự ưu tiên hàng đầu** khi lựa chọn thửa đất so sánh. | **Đề xuất sắp xếp lại thứ tự như sau:**  *“3. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:*  ***a) 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 trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định***  ***b) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;***  ***c) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất…”. (nội dung sửa đổi cụ thể nêu tại Mục 2 trên đây).*** | |
|  | Khoản 3 Điều 4 | “***3. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau****:*  *a) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.*  *Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;*  *b) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;*  *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 trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định”.* | | 1. **Lý do:**   Quy định hiện tại đang để yếu tố vị trí của thửa đất so sánh có thứ tự ưu tiên cuối cùng dẫn đến việc xác định giá đất không sát với thực tế giá đất tại khu vực thực hiện dự án do các cơ quan xác định giá đất ưu tiên áp dụng yếu tố tương đồng về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, nên có thể lấy giá đất của các thửa đất thuộc các dự án ở xa vị trí dự án định giá làm so sánh, điều này dẫn đến sự bất cập, không công bằng khi xác định giá đất đặc biệt là các dự án đầu tư phát triển ở các khu vực mới, xa trung tâm và chưa có nhiều dự án tương tự. | **Kiến nghị, đề xuất:**  Điều chỉnh lại thứ tự ưu tiên về việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh theo hướng ưu tiên lấy thông tin của các thửa đất khu đất so sánh ở vị trí gần nhất với thửa đất, khu đất, dự án cần định giá; sau đó mới đến việc lấy thông tin của các thửa đất tương đồng về các yếu tố ảnh hưởng đến giá => Điều chỉnh Khoản 3 như sau:  ***“3. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau****:*  *a) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.*  *Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;*  *~~b) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;~~*  *b~~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 trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng*  *c) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;* | |
|  | **Điều 4. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh** | 4. Trường hợp thửa đất so sánh có tài sản gắn liền với đất thì giá trị của tài sản gắn liền với đất (nếu có) của thửa đất so sánh được xác định như sau:  b) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng  Đối với cây lâu năm, giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất là giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch *hoặc* được xác định theo đơn giá bồi thường đối với cây lâu năm do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành. | | Khoản 4 khi xác định giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh mới chỉ tính trừ đi giá trị của tài sản trên đất, trong khi đó, trên thực tế, giá bán/chuyển nhượng của một thửa đất trên thị trường được cấu thành từ nhiều yếu tố, ngoài giá trị tài sản trên đất còn được cấu thành bởi các chi phí khác được tính vào giá bán như các khoản chi phí hỗ trợ, khuyến mại mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán như các khoản hỗ trợ lãi suất, các khoản quà tặng, khoản hỗ trợ phí dịch vụ… do đó, cần phải xác định bỏ các khoản chi phí này giá khỏi giá trị quyền sử dụng đất. | **Đề xuất làm rõ bổ sung thêm Khoản 4.a vào Điều 4 như sau:**  **4.a . Trường hợp thửa đất so sánh là các thửa đất tại các dự án kinh doanh bất động sản, ngoài việc xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất (nếu có) của thửa đất so sánh theo quy định tại Khoản 4 Điều này, thì cần xác định cụ thể các yếu tố khác tạo thành giá bán của thửa đất so sánh như: các khoản quà tặng, hỗ trợ khách hàng, chính sách hỗ trợ kinh doanh mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán, điều kiện thị trường. Tùy từng trường hợp, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.** | |
|  | **Điều 4. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh** | 5. Xác định giá của thửa đất so sánh như sau:   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | Giá đất của thửa đất so sánh | = | Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh | - | Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất | | Diện tích thửa đất so sánh | | | | | Như đã nêu tại Mục 4, giá đất của thửa đất so sánh ngoài việc trừ đi giá trị tài sản trên đất cần phải trừ đi giá trị của các yếu tố cấu thành giá chuyển nhượng của thửa đất so sánh. | 5. Xác định giá của thửa đất so sánh như sau:   |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | Giá đất của thửa đất so sánh | = | Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh | - | Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất **được xác định theo Khoản 4 Điều này** | **Giá trị của các yếu tố cộng vào giá chuyển nhượng đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo Khoản 4.a Điều này** | | Diện tích thửa đất so sánh | | | | | |
|  | **Điều 4. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh** | 4. Trường hợp thửa đất so sánh có tài sản gắn liền với đất thì giá trị của tài sản gắn liền với đất (nếu có) của thửa đất so sánh được xác định như sau:  b) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng  ...  Đối với rừng trồng thì giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành; trường hợp chưa có quy định thì giá trị của tài sản gắn liền với đất được xác định bằng tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với rừng trồng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành. | | Phương pháp định giá rừng đã được quy định tại Thông tư 20/2023/TT-BNNPTNT nên nhận thấy cần bỏ nội dung về trường hợp chưa có quy định.  Trong trường hợp vẫn muốn giữ nội dung về việc chưa có quy định thì đề xuất điều chỉnh tương tự như nội dung đối với cây lâu năm. | Đề xuất điều chỉnh theo 02 phương án như sau:  Phương án 1:  *“b) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng*  *...*  *Đối với rừng trồng thì giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành~~; trường hợp chưa có quy định thì giá trị của tài sản gắn liền với đất được xác định bằng tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với rừng trồng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành~~.”*  Phương án 2:  *“b) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng*  *...*  *Đối với rừng trồng thì giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành; trường hợp chưa có quy định thì giá trị của tài sản gắn liền với đất được xác định bằng ~~tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất~~* ***giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm*** *hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với rừng trồng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành,* ***theo quyết định của Hội đồng thẩm định giá đất.”*** | |
|  | **Điểm a Khoản 1 Điều 5** | - Dự thảo không quy định về điều chỉnh điều khoản này;  - Quy định hiện tại trong Nghị định 71 như sau:  *a) Đối với đất phi nông nghiệp thì khảo sát, thu thập từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong 01 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liền kề trước thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để so sánh.*  *Trường hợp không thu thập được thông tin từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng thì thu thập thông tin về thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh ghi trong báo cáo tài chính trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong báo cáo tài chính của 01 năm liền kề trước thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá;* | | **Lý do:** Nếu chỉ xét tới vị trí thì sẽ không đảm bảo đầy các yếu tố tương đồng với thửa đất cần định giá dẫn tới định giá sai. Đề xuất quy định giống như phương pháp so sánh. | **Đề xuất:**  *a) Đối với đất phi nông nghiệp thì khảo sát, thu thập từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong 01 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liền kề trước thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để so sánh* ***và có sự tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.***  *Trường hợp không thu thập được thông tin từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng thì thu thập thông tin về thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh ghi trong báo cáo tài chính trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong báo cáo tài chính của 01 năm liền kề trước thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá* ***và có sự tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;*** | |
|  | **Điểm a Khoản 2 Điều 5** | - Dự thảo không quy định về điều chỉnh điều khoản này;  - Quy định hiện tại trong Nghị định 71 như sau:  *a) Đối với đất phi nông nghiệp*  *Chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này là các khoản chi phí vận hành, duy tu, bảo dưỡng công trình xây dựng gắn liền với đất, chi phí sản xuất được xác định theo định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành; các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất.* | | **Lý do:** Các chi phí được quy định tại khoản này chưa đầy đủ so với thực tế. | **Đề xuất:**  *a) Đối với đất phi nông nghiệp*  *Chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này là các khoản chi phí* ***xây dựng, chi phí đầu tư phát triển thương hiệu; chi phí đầu tư công trình hạ tầng, tiện ích để tạo môi trường sống; chi phí thúc đẩy việc kinh doanh, hỗ trợ khách hàng; chi phí*** *vận hành, duy tu, bảo dưỡng công trình xây dựng gắn liền với đất,* ***đảm bảo an ninh****, chi phí sản xuất được xác định theo định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất,* ***và các khoản chi phí khác Hội đồng thẩm định giá đất quyết định, lựa chọn phù hợp với dự án và với tình hình thực tế tại địa phương;*** | |
|  | **Điểm b Khoản 2 Điều 5** | - Dự thảo không quy định về điều chỉnh điều khoản này;  - Quy định hiện tại trong Nghị định 71 như sau:  *b) Đối với đất nông nghiệp*  *Chi phí từ việc sử dụng đất nông nghiệp gồm các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất, chi phí sản xuất căn cứ vào định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn và thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.*  *Trường hợp không có số liệu từ cơ quan thống kê, 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 của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.* | | **Lý do:** Nếu chỉ xét tới vị trí thì sẽ không đảm bảo đầy các yếu tố tương đồng với thửa đất cần định giá dẫn tới định giá sai. Đề xuất quy định giống như phương pháp so sánh. | **Đề xuất:**  *b) Đối với đất nông nghiệp*  *Chi phí từ việc sử dụng đất nông nghiệp gồm các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất, chi phí sản xuất căn cứ vào định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn và thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.*  *Trường hợp không có số liệu từ cơ quan thống kê, 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 của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá* ***và có sự tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.*** | |
|  | **Điều 5. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thu nhập** | 1. Khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập của thửa đất, khu đất cần định giá  a) Đối với đất phi nông nghiệp thì khảo sát, thu thập từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong 01 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liền kề trước thời điểm định giá của *03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để so sánh.*  Trường hợp không thu thập được thông tin từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng thì thu thập thông tin về thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh ghi trong báo cáo tài chính trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong báo cáo tài chính của 01 năm liền kề trước thời điểm định giá *của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá;* | | Nếu chỉ xét tới vị trí thì sẽ không đảm bảo đầy các yếu tố tương đồng với thửa đất cần định giá dẫn tới định giá sai. Đề xuất quy định giống như phương pháp so sánh. | Đề xuất sửa điểm a như sau:  *“a) Đối với đất phi nông nghiệp thì khảo sát, thu thập từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong 01 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liền kề trước thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để so sánh* ***và có sự tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất****.*  *Trường hợp không thu thập được thông tin từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng thì thu thập thông tin về thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh ghi trong báo cáo tài chính trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong báo cáo tài chính của 01 năm liền kề trước thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá* ***và có sự tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;”*** | |
|  | **Điều 5. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thu nhập** | 2. Khảo sát, thu thập thông tin về chi phí của thửa đất, khu đất cần định giá  a) Đối với đất phi nông nghiệp  Chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này là các khoản chi phí vận hành, duy tu, bảo dưỡng công trình xây dựng gắn liền với đất, chi phí sản xuất được xác định theo định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành; các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất. | | Các chi phí được quy định tại khoản này chưa đầy đủ so với thực tế. | Đề xuất bổ sung Điều 5.2a như sau:  *“a) Đối với đất phi nông nghiệp*  *Chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này là các khoản chi phí* ***xây dựng, chi phí đầu tư phát triển thương hiệu; chi phí đầu tư công trình hạ tầng, tiện ích để tạo môi trường sống; chi phí thúc đẩy việc kinh doanh, hỗ trợ khách hàng; chi phí*** *vận hành, duy tu, bảo dưỡng công trình xây dựng gắn liền với đất,* ***đảm bảo an ninh****, chi phí sản xuất được xác định theo định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất,* ***và các khoản chi phí khác Hội đồng thẩm định giá đất quyết định, lựa chọn phù hợp với dự án và với tình hình thực tế tại địa phương;”*** | |
|  | **Điều 5. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thu nhập** | 2. Khảo sát, thu thập thông tin về chi phí của thửa đất, khu đất cần định giá  b) Đối với đất nông nghiệp  Chi phí từ việc sử dụng đất nông nghiệp gồm các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất, chi phí sản xuất căn cứ vào định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn và thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.  Trường hợp không có số liệu từ cơ quan thống kê, 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 của *03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.* | | Nếu chỉ xét tới vị trí thì sẽ không đảm bảo đầy các yếu tố tương đồng với thửa đất cần định giá dẫn tới định giá sai. Đề xuất quy định giống như phương pháp so sánh. | Đề xuất sửa điểm b như sau:  *“b) Đối với đất nông nghiệp*  *Chi phí từ việc sử dụng đất nông nghiệp gồm các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất, chi phí sản xuất căn cứ vào định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn và thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.*  *Trường hợp không có số liệu từ cơ quan thống kê, 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 của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá* ***và có sự tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.”*** | |
|  | **Điểm a Khoản 2 Điều 6** | - Dự thảo không quy định về điều chỉnh điều khoản này;  - Quy định hiện tại trong Nghị định 71 như sau:  *a) Tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất được xác định trên cơ sở ước tính giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ trong thời gian thực hiện dự án và các yếu tố khác hình thành doanh thu bao gồm: thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; tỷ lệ bán hàng; tỷ lệ lấp đầy.* | | **Lý do:** Quy định hiện tại là quy định đóng, giới hạn các yếu tố hình thành doanh thu nên không bao gồm hết các thông tin liên quan tới doanh thu phát triển của khu đất. | **Đề xuất:**  *a) Tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất được xác định trên cơ sở ước tính giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ trong thời gian thực hiện dự án và các yếu tố khác hình thành doanh thu bao gồm: thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; tỷ lệ bán hàng; tỷ lệ lấp đầy,* ***các thông tin khác do Hội đồng thẩm định giá đất quyết định, lựa chọn phù hợp dự án và với tình hình thực tế tại địa phương****.* | |
|  | **Điều 6. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư** | 2. Ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất  a) Tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất được xác định trên cơ sở ước tính giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ trong thời gian thực hiện dự án và các yếu tố khác hình thành doanh thu bao gồm: thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; tỷ lệ bán hàng; tỷ lệ lấp đầy. | | Quy định hiện tại là quy định đóng, giới hạn các yếu tố hình thành doanh thu nên không bao gồm hết các thông tin liên quan tới doanh thu phát triển của khu đất. | Đề xuất điều chỉnh Điều 6.2a thành quy định mở để áp dụng cho trường hợp phát sinh thêm các yếu tố khác góp phần vào việc hình thành doanh thu.  *“a) Tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất được xác định trên cơ sở ước tính giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ trong thời gian thực hiện dự án và các yếu tố khác hình thành doanh thu bao gồm: thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; tỷ lệ bán hàng; tỷ lệ lấp đầy****, các thông tin khác có liên quan do Hội đồng thẩm định giá đất quyết định, lựa chọn phù hợp dự án và với tình hình thực tế tại địa phương.”*** | |
|  | **Điểm b Khoản 2 Điều 6** | - Dự thảo không quy định về điều chỉnh điều khoản này;  - Quy định hiện tại trong Nghị định 71 như sau:  *b) Khảo sát, thu thập thông tin về giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng; giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ.*  *Thông tin về giá bán nhà ở, căn hộ, công trình xây dựng, một phần công trình xây dựng, giá đất thu thập theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 4 của Nghị định này; thông tin về giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thu thập thông qua các hợp đồng cho thuê đất, thuê mặt bằng; thông tin về giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thông qua việc điều tra, khảo sát các dự án có hình thức kinh doanh sản phẩm, dịch vụ tương tự có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá;* | | **Lý do:** Nếu chỉ xét tới mỗi vị trí mà không xét tới các yếu tố tương đồng theo quy định tại Điều 8 của Nghị định thì sẽ không đảm bảo sự đầy đủ, chính xác về tiêu chí só sánh, dẫn đến việc xác định thông tin không chính xác | **Đề xuất:**  *b) Khảo sát, thu thập thông tin về giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng; giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ.*  *Thông tin về giá bán nhà ở, căn hộ, công trình xây dựng, một phần công trình xây dựng, giá đất thu thập theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 4 của Nghị định này; thông tin về giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thu thập thông qua các hợp đồng cho thuê đất, thuê mặt bằng; thông tin về giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thông qua việc điều tra, khảo sát các dự án có hình thức kinh doanh sản phẩm, dịch vụ tương tự,* ***có cùng thời điểm kinh doanh, có*** *khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá, và* ***có sự tương đồng về các tiêu chí, yếu tố như được quy định tại Điều 8 Nghị định này*** | |
|  | **Điểm d Khoản 2 Điều 6** | *d) Việc xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản. Trường hợp không có số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản thì thực hiện như sau:*  *Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh, trường hợp địa phương không công bố chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng thì lấy theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng của cả nước;*  *Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thì căn cứ theo mức biến động thể hiện trong các hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng hoặc chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh, trường hợp địa phương không công bố chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng thì lấy theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng của cả nước;*  *Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ số liệu thực tế trên thị trường do tổ chức thực hiện định giá đất điều tra, khảo sát và đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất quyết định;* | | **Lý do:** Đoạn thứ 2 của Điều 6.2d đang giới hạn chỉ lấy thông tin về mức biến động chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng khi xác định mức biến động của giá chuyển nhượng là không đầy đủ do trên thị trường không chỉ có chuyển nhượng nhà ở mà còn công trình xây dựng, diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng.  Ngoài ra, cần tính đến yếu tố tăng/giảm của thị trường và yếu tố chu kỳ phát triển của thị trường bất động sản trong tương lai để xác định mức biến động giá bán/cho thuê của dự án trong thời gian kinh doanh trong tương lai để phù hợp với thực tế, đặc biệt là các dự án có quy mô lớn, thời gian đầu tư, kinh doanh dài. | **Đề xuất:**  *d) Việc xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản* ***có xét đến các yếu tố thay đổi của thị trường và chu kỳ phát triển của thị trường bất động sản****. Trường hợp không có số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản thì thực hiện như sau:*  *Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở,* ***công trình xây dựng, diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng*** *và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất* ***(được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12)*** *do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh, trường hợp địa phương không công bố chỉ số giá tiêu dùng* ***được quy định tại điểm này*** *~~nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng~~ thì lấy theo chỉ số giá tiêu dùng* ***tương ứng*** *~~nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng~~ của cả nước;*  *Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thì căn cứ theo mức biến động thể hiện trong các hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng hoặc chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở,* ***công trình xây dựng, diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng*** *và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất* ***(được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12)*** *do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh, trường hợp địa phương không công bố chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở,* ***công trình xây dựng, diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng*** *và vật liệu xây dựng thì lấy theo chỉ số giá tiêu dùng* ***tương ứng*** *~~nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng~~ của cả nước;*  *Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ số liệu thực tế trên thị trường do tổ chức thực hiện định giá đất điều tra, khảo sát và đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất quyết định;* | |
|  | **Điểm đ Khoản 2 Điều 6** | - Quy định hiện tại trong Nghị định 71 như sau:  *đ) Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.*  *Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.*  *Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.* | | **Lý do:** Việc quy định một tỷ lệ chung áp dụng cho toàn tỉnh sẽ không thể phù hợp với tất cả các dự án trên địa bàn. Hiện nay, các địa phương mới chỉ quy định lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy đối với các dự án thông thường (các Khu đô thị quy mô từ 10 – 100 ha, chung cư 200 – 1.000 căn hộ, hoặc khu công nghiệp dưới 500 ha). Trong khi đó, một số đại dự án có đặc thù quy mô, diện tích như: dự án Khu đô thị trên 300 ha hay Khu Công nghiệp liên kết ngành 1.000 ha- dự án yêu cầu thời gian thu hút đầu tư và hình thành cụm liên kết ngành từ 10 – 15 năm kể từ khi đi vào hoạt động. Do vậy, cần sớm điều chỉnh các quy định để Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có cơ sở ban hành quy định phù hợp với thực tiễn và áp dụng pháp luật.  Vì vậy đề xuất bỏ quy định UBND cấp tỉnh quy định cụ thể tỷ lệ bán hành, tỷ lệ lấp đầy mà để cho tổ chức xác định giá đất căn cứ tình hình thực tế địa phương, tình hình thị trường tại từng thời điểm cụ thể; đặc điểm, quy mô, diện tích của từng dự án để xác định tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy phù hợp với thực tế, trình Hội đồng thẩm định giá phê duyệt. | **Đề xuất sửa đổi, bổ sung như sau:**  *đ) ~~Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.~~*  *~~Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.~~*  *Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng thì ~~Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá~~* ***tổ chức thực hiện định giá đất xem xét quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy trong phương án xác định giá đất*** *đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.* | |
|  | **Điều 6. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư** | 2. Ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất  b) Khảo sát, thu thập thông tin về giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng; giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ.  Thông tin về giá bán nhà ở, căn hộ, công trình xây dựng, một phần công trình xây dựng, giá đất thu thập theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 4 của Nghị định này; thông tin về giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thu thập thông qua các hợp đồng cho thuê đất, thuê mặt bằng; thông tin về giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thông qua việc điều tra, khảo sát các dự án có hình thức kinh doanh sản phẩm, dịch vụ tương tự có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá; | | Nếu chỉ xét tới mỗi vị trí mà không xét tới các yếu tố tương đồng theo quy định tại Điều 8 của Nghị định thì sẽ không đảm bảo sự đầy đủ, chính xác về tiêu chí só sánh, dẫn đến việc xác định thông tin không chính xác. | Đề xuất sửa điểm b như sau  *“b) Khảo sát, thu thập thông tin về giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng; giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ.*  *Thông tin về giá bán nhà ở, căn hộ, công trình xây dựng, một phần công trình xây dựng, giá đất thu thập theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 4 của Nghị định này; thông tin về giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thu thập thông qua các hợp đồng cho thuê đất, thuê mặt bằng; thông tin về giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thông qua việc điều tra, khảo sát các dự án có hình thức kinh doanh sản phẩm, dịch vụ tương tự,* ***có cùng thời điểm kinh doanh,*** *có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá,* ***và có sự tương đồng về các tiêu chí, yếu tố như được quy định tại Điều 8 Nghị định này;”*** | |
|  | **Điều 6. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư** | 2. Ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất  d) Việc xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản. Trường hợp không có số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản thì thực hiện như sau:  Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh, trường hợp địa phương không công bố chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng thì lấy theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng của cả nước;  Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thì căn cứ theo mức biến động thể hiện trong các hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng; đối với trường hợp xác định mức biến động của giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ số liệu thực tế trên thị trường do tổ chức thực hiện định giá đất điều tra, khảo sát và đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất quyết định; | | Đoạn thứ 2 của Điều 6.2a đang giới hạn chỉ lấy thông tin về mức biến động chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng khi xác định mức biến động của giá chuyển nhượng là không đầy đủ do trên thị trường không chỉ có chuyển nhượng nhà ở mà còn công trình xây dựng, diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng.  Ngoài ra, cần tính đến yếu tố tăng/giảm của thị trường và yếu tố chu kỳ phát triển của thị trường bất động sản trong tương lai để xác định mức biến động giá bán/cho thuê của dự án trong thời gian kinh doanh trong tương lai để phù hợp với thực tế, đặc biệt là các dự án có quy mô lớn, thời gian đầu tư, kinh doanh dài. | Đề xuất điều chỉnh đoạn mở đầu và đoạn thứ 2 Điều 6.2d như sau:  *“d) Việc xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản* ***có xét đến các yếu tố thay đổi của thị trường và chu kỳ phát triển của thị trường bất động sản****. Trường hợp không có số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản thì thực hiện như sau:*  *Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở,* ***công trình xây dựng, diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng*** *và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm****(được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12)*** *liền kề trước thời điểm định giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh, trường hợp địa phương không công bố chỉ số giá tiêu dùng* ***được quy định tại điểm này*** *~~nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng~~ thì lấy theo chỉ số giá tiêu dùng* ***tương ứng*** *~~nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng~~ của cả nước;”* | |
|  | **Điều 6. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư** | 2. Ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất  đ) Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.  Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.  Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định. | | Việc quy định một tỷ lệ chung áp dụng cho toàn tỉnh sẽ không thể phù hợp với tất cả các dự án trên địa bàn. Vì vậy đề xuất bỏ quy định UBND cấp tỉnh quy định cụ thể tỷ lệ bán hành, tỷ lệ lấp đầy mà để cho tổ chức xác định giá đất căn cứ trên tình hình thực tế thị trường tại từng thời điểm cụ thể, đặc điểm của từng dự án để xác định tỷ lệ phù hợp với thực tế, đề xuất, trình Hội đồng thẩm định giá phê duyệt. | Đề xuất sửa Điều 6.2đ như sau:  *“đ) ~~Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.~~*  *~~Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.~~*  *Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng thì ~~Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá~~* ***tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ tình hình thị trường thực tế tại từng thời điểm cụ thể, đặc điểm của từng dự án, xem xét quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy trong Báo cáo xây dựng phương án xác định giá đất*** *đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.”* | |
|  | Điểm d) Khoản 2 Điều 6 | *d) Việc xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản. Trường hợp không có số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản thì thực hiện như sau:*  *Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh, trường hợp địa phương không công bố chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng thì lấy theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng của cả nước;*  *Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thì căn cứ theo mức biến động thể hiện trong các hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng; đối với trường hợp xác định mức biến động của giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ số liệu thực tế trên thị trường do tổ chức thực hiện định giá đất điều tra, khảo sát và đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất quyết định;* | | **Lý do:**  Theo các quy định hiện tại thì đang lấy thông tin tại thời điểm gần nhất với thời điểm định giá và mức biến động giá được căn cứ dựa theo số liệu thống kê, chỉ số CPI hoặc theo mức biến động giá ghi trên hợp đồng. Tuy nhiên, quy định này chưa tính đến việc thay đổi tăng, giảm giá bán của thị trường và yếu tố chu kỳ của các dự án bất động sản, đặc biệt là các dự án có quy mô lớn, thời gian bán hàng, kinh doanh dài và thực tế các hợp đồng trên thị trường thường có mức biến động khác nhau. | **Đánh giá/Đề xuất:**  Cần tính đến yếu tố tăng/giảm của thị trường và yếu tố chu kỳ phát triển của thị trường bất động sản trong tương lai để xác định mức biến động giá bán/cho thuê của dự án trong thời gian kinh doanh trong tương lại để phù hợp với thực tế, đặc biệt là các dự án có quy mô lớn, thời gian đầu tư, kinh doanh dài. | |
|  | Điểm đ) Khoản 2 Điều 6 | *đ) Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.*  *Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.*  *Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.* | | **Lý do:**  Trên thực tế, tỷ lệ bán hàng, lấp đầy của từng dự án ngoài việc phụ thuộc vào yếu tố đặc thù của từng địa phương thì còn phụ thuộc nhiều vào các yếu tố nội tại, yếu tố riêng của từng dự án (đặc biệt là quy mô, sản phẩm của từng dự án, thời điểm thị trường…), Việc quy định UBND tỉnh quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy để áp dụng cho việc xác định doanh thu của các dự án sẽ dẫn đến các dự án khác nhau với các đặc điểm khác nhau về quy mô, sản phẩm … sẽ bị áp dụng chung một tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, điều này chủ yếu là để thuận tiện cho các cơ quan nhà nước khi xác định giá đất nhưng lại không phù hợp với thực tế và dẫn đến sự không chính xác, thiếu công bằng khi xác định tỷ lệ bán hàng, lấp đầy của các dự án khác nhau. | **Đề xuất:**  Do đó, đề xuất không quy định việc UBND tỉnh quy định cụ thể thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy để áp dụng chậm nhất mà để cho tổ chức xác định giá đất căn cứ trên tình hình thị trường tại từng thời điểm cụ thể, đặc điểm của từng dự án để xác định tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy của dự án cho phù hợp với thực tế , trình Hội đồng thẩm định giá phê duyệt. Theo đó, điều chỉnh Điểm đ) Khoản 2 Điều 6 nêu trên và thay thế bằng quy định sau:  *“đ) ~~Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.~~*  *~~Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy thì~~ ~~tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định~~.*  *Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng thì ~~Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá~~ tổ chức thực hiện định giá đất xem xét quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy đối với trong phương án xác định giá đất đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.”.* | |
|  | **Điểm a Khoản 3 Điều 6** | - Dự thảo không quy định về điều chỉnh điều khoản này;  - Quy định hiện tại trong Nghị định 71 như sau:  *a) Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định này bao gồm:*  *- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá);*  *- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;*  *- Chi phí thiết bị;*  *- Chi phí quản lý dự án;*  *- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;*  *- Chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án, do tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn đối với từng dự án cụ thể, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.* | | **Lý do:** Đây là quy định đóng, cần bổ sung thêm các chi phí khác có liên quan tới việc xây dựng. | **Đề xuất:**  *a) Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định này bao gồm:*  ***- Chi phí chuẩn bị mặt bằng xây dựng (chi phí san lấp mặt bằng, chi phí rà phá bom mìn, chi phí khảo sát địa chất,...);***  *- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá);*  *- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;*  *- Chi phí thiết bị,* ***bao gồm cả các khoản thuế có liên quan;***  *- Chi phí quản lý dự án,* ***bao gồm cả các chi phí, lệ phí thực hiện các thủ tục cấp phép xây dựng, các chi phí cho các khoản bảo hiểm trong quá trình xây dựng;***  *- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;*  *- Chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án, do tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn đối với từng dự án cụ thể, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.* | |
|  | **Điểm a,b Khoản 3 Điều 6** | - Dự thảo không quy định về điều chỉnh điều khoản này;  - Quy định hiện tại trong Nghị định 71 như sau:  *a) …*  *Trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền thì không tính chi phí xây dựng nhà ở trong chi phí đầu tư xây dựng;*  *b) Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phù hợp với tính chất, quy mô dự án và tình hình thực tế tại địa phương;* | | **Lý do:**  - Quy định hiện tại không rõ ràng, dẫn tới trường hợp một dự án được kinh doanh dưới nhiều hình thức, trong đó có cả chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền có thể sẽ không được tính chi phí đầu tư xây dựng cho các khu đất không được kinh doanh dưới hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền.  - Thực tế, chủ đầu tư phải đối mặt với những chi phí rất lớn để bán được sản phẩm. Để bán được hàng, các doanh nghiệp bất động sản còn phải hỗ trợ chi phí cho khách hàng như: lãi vay, dịch vụ quản lý, khuyến mại, hậu mãi… Những khoản này hiện chưa được tính vào chi phí hợp lý khi xác định giá đất như: hỗ trợ lãi suất (tương đương chiết khấu 10 – 12 % giá bán); voucher quà tặng hoàn thiện nội thất (tương đương chiết khấu 10-15% giá bán); voucher gói du lịch; voucher giảm giá mua xe, voucher phí quản lý... Tuy nhiên, những khoản chi phí hỗ trợ và khuyến mại này hiện chưa được tính vào chi phí hợp lý khi xác định giá đất. Điều này gây ra gánh nặng tài chính đáng kể cho các chủ đầu tư.  - Khi phát triển dự án bất động sản, để làm nổi bật dự án và tạo niềm tin với khách hàng, các chủ đầu tư cần đầu tư đáng kể vào công tác công tác xây dựng thương hiệu, bao gồm các chi phí: nghiên cứu, khảo sát thị trường; phát triển thương hiệu; marketing quảng cáo, duy trì, cải tiến, đánh giá thương hiệu của các tổ chức liên quan… Thông thường, chi phí xây dựng thương hiệu có thể chiếm từ 8% đến 10% doanh thu của dự án.  Do đó, cần thiết phải bổ sung các chi phí liên quan đến quá trình xây dựng thương hiệu, hỗ trợ khách hàng và chiết khấu bán hàng vào tổng chi phí kinh doanh. Điều này sẽ giúp phản ánh đầy đủ những khoản chi phí thực tế mà chủ đầu tư đã bỏ ra. | **Đề xuất:**  *a) Trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền thì không tính chi phí xây dựng nhà ở trong chi phí đầu tư xây dựng.* ***Các thửa đất, khu đất khác thuộc dự án xác định giá đất nếu không thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đưới hình thức phân lô, bán nền thì chi phi đầu tư xây dựng nhà ở trên các thửa đất, khu đất này được tính trong chi phí đầu tư xây dựng;***  *b) Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo,* ***xây dựng thương hiệu****, bán hàng,* ***hỗ trợ chiết khấu bán hàng****,chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phù hợp với tính chất, quy mô dự án và tình hình thực tế tại địa phương;* | |
|  | **Khoản 3 Điều 6** | Dự thảo không quy định.  Quy định hiện tại không bao gồm đầy đủ các chi phí phát triển của thửa đất. | | **Lý do:** Quy định về Tổng chi phí phát triển thửa đất khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư hiện chưa tính đúng, tính đủ các khoản chi phí thực tế mà các chủ đầu tư phải bỏ ra khi đầu tư phát triển các dự án, khu đất.  Ví dụ:  - Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, chi phí phát triển đất trồng lúa, chi phí phát triển quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trong trường hợp nộp bằng tiền, số tiền còn lại của khoản ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt sau khi trừ đi tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp;  - Chi phí chi phí đầu tư phát triển thương hiệu;  - Chi phí đầu tư công trình hạ tầng, tiện ích để tạo môi trường sống;  - Chi phí về “hạ tầng dịch vụ mềm”  - Chi phí để thúc đẩy việc kinh doanh, hỗ trợ khách hang  - Chi phí bán hàng, marketing chưa được tính sát với thực tế, thị trường. | **Đề xuất:** bổ sung điểm c1 và c2 vào sau điểm c như sau:  ***c1) Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, chi phí phát triển đất trồng lúa, chi phí trồng rừng thay thế, chi phí phát triển quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trong trường hợp nộp bằng tiền, số tiền còn lại của khoản ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt sau khi trừ đi tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp;***  ***c2) Các chi phí khác để phát triển thửa đất, khu đất bao gồm: chi phí đầu tư phát triển thương hiệu; chi phí đầu tư công trình hạ tầng, tiện ích để tạo môi trường sống; chi phí phụ trợ để giữ gìn giá trị thửa đất, khu đất gồm cung cấp dịch vụ vệ sinh, an ninh, bảo trì, bảo dưỡng,…; chi phí thúc đẩy việc kinh doanh, hỗ trợ khách hàng****;* | |
|  | **Điểm đ Khoản 3 Điều 6** | - Dự thảo không quy định về điều chỉnh điều khoản này;  - Quy định hiện tại trong Nghị định 71 như sau:  *đ) Căn cứ thông tin về các dự án tương tự trong khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.*  *Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định chi phí kinh doanh thì chi phí kinh doanh được xác định bằng mức bình quân của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.*  *Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ % để tính chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.*  *Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính chi phí phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.* | | **Lý do:** các dự án bất động sản có các đặc điểm, quy mô, diện tích, thông tin về vận hành, phát triển khác nhau. Nên việc quy định 1 tỷ lệ cụ thể áp dụng cho toàn tỉnh là không phù hợp. | **Đề xuất:**  *đ) ~~Căn cứ thông tin về các dự án tương tự trong khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.~~*  *~~Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định chi phí kinh doanh thì chi phí kinh doanh được xác định bằng mức bình quân của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.~~*  *~~Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ % để tính chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.~~*  *Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính chi phí phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì ~~Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá~~* ***tổ chức thực hiện định giá đất xem xét quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đẩy đối với trong phương án xác định giá đất*** *đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.* | |
|  | **Điều 6. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư** | 3. Ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất  a) Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định này bao gồm:  - Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá);  - Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;  - Chi phí thiết bị;  - Chi phí quản lý dự án;  - Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;  - Chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án, do tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn đối với từng dự án cụ thể, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định. | | Đây là quy định đóng, cần bổ sung thêm các chi phí khác có liên quan tới việc xây dựng. | Đề xuất sửa như sau:  *“3. Ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất*  *a) Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định này bao gồm:*  ***- Chi phí chuẩn bị mặt bằng xây dựng (chi phí san lấp mặt bằng, chi phí rà phá bom mìn, chi phí khảo sát địa chất,...);***  *- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá);*  *- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;*  *- Chi phí thiết bị****, bao gồm cả các khoản thuế có liên quan;***  *- Chi phí quản lý dự án,* ***bao gồm cả các chi phí, lệ phí thực hiện các thủ tục cấp phép xây dựng, các chi phí cho các khoản bảo hiểm trong quá trình xây dựng;***  *- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;*  *- Chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án, do tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn đối với từng dự án cụ thể, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.”* | |
|  | **Điều 6. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư** | 3. Ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất  a) …  Trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền thì không tính chi phí xây dựng nhà ở trong chi phí đầu tư xây dựng; | | Quy định hiện tại không rõ ràng, dẫn tới trường hợp một dự án được kinh doanh dưới nhiều hình thức, trong đó có cả chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền có thể sẽ không được tính chi phí đầu tư xây dựng cho các khu đất không được kinh doanh dưới hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền. | Đề xuất điều chỉnh như sau:  *“Trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền thì không tính chi phí xây dựng nhà ở trong chi phí đầu tư xây dựng.* ***Các thửa đất, khu đất khác thuộc dự án xác định giá đất nếu không thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đưới hình thức phân lô, bán nền thì chi phí đầu tư xây dựng nhà ở trên các thửa đất, khu đất này được tính trong chi phí đầu tư xây dựng;”*** | |
|  | **Điều 6. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư** | 3. Ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất  a) Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định này bao gồm:…  b) Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phù hợp với tính chất, quy mô dự án và tình hình thực tế tại địa phương;  c) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng tỷ lệ % nhân với tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b khoản này và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá theo quy định tại khoản 6 Điều này;  d) Tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất quy định tại khoản này không bao gồm kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã tự nguyện ứng trước thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai;  … | | Quy định về Tổng chi phí phát triển thửa đất khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư hiện chưa tính đúng, tính đủ các khoản chi phí thực tế mà các chủ đầu tư phải bỏ ra khi đầu tư phát triển các dự án, khu đất.  Ví dụ:  - Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, chi phí phát triển đất trồng lúa, chi phí phát triển quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trong trường hợp nộp bằng tiền, số tiền còn lại của khoản ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt sau khi trừ đi tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp;  - Chi phí chi phí đầu tư phát triển thương hiệu;  - Chi phí đầu tư công trình hạ tầng, tiện ích để tạo môi trường sống;  - Chi phí về “hạ tầng dịch vụ mềm”  - Chi phí để thúc đẩy việc kinh doanh, hỗ trợ khách hang  - Chi phí bán hàng, marketing chưa được tính sát với thực tế, thị trường.  - Tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy và thời gian bán hàng: đây là vấn đề tồn tại trong việc xác định giá đất, theo đó việc xác định tỷ lện bán hàng, tỷ lệ lấp đầy và thời điểm bán hàng tại thời điểm tính giá đất chỉ mang tính chất dự kiến do dự án chưa đi vào hoạt động. Do vậy, tỷ lệ này chỉ mang tính tương đối và cần phải có cơ sở dữ liệu tại khu vực dự án và căn cứ vào tiến độ nêu trong hồ sơ mời thầu hoặc chấp thuận dự án để xác định vấn đề này. | Đề xuất sửa đổi, bổ sung điểm b, c1, c2 và c3 như sau:  *b) Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng,* ***chính sách hỗ trợ bán hàng,*** *chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phù hợp với tính chất, quy mô dự án và tình hình thực tế tại địa phương;*  ***“c1) Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, chi phí phát triển đất trồng lúa, chi phí trồng rừng thay thế, chi phí phát triển quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trong trường hợp nộp bằng tiền, số tiền còn lại của khoản ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt sau khi trừ đi tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp;***  ***c2) Các chi phí khác để phát triển thửa đất, khu đất bao gồm: chi phí đầu tư phát triển thương hiệu; chi phí đầu tư công trình hạ tầng, tiện ích để tạo môi trường sống; chi phí phụ trợ để giữ gìn giá trị thửa đất, khu đất gồm cung cấp dịch vụ vệ sinh, an ninh, bảo trì, bảo dưỡng,…; chi phí thúc đẩy việc kinh doanh, hỗ trợ khách hàng;***  ***c3) Tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy và thời gian bán hàng”*** | |
|  | **Đoạn cuối, Điểm c) Khoản 3 Điều 6** | “*Trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền thì không tính chi phí xây dựng nhà ở trong chi phí đầu tư xây dựng”*; | | **Đánh giá:**  Mặc dù, với quy định hiện tại thì có thể hiểu chỉ các dự án, lô đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền thì không tính chi phí xây dựng nhà ở trong chi phí đầu tư xây dựng.  Tuy nhiên, trên thực tế khi xác định giá đất, các cơ quan thẩm định giá hiện không tính chi phí đầu tư xây dựng nhà ở của toàn dự án vào chi phí đầu tư phát triển của dự án nếu trong khu vực dự án có một lô đất (thậm chí chỉ 01 thửa đất được bán theo hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền) điều này dẫn đến các chi phí đầu tư phát triển của Dự án cần xác định giá không được tính đúng, tính đủ (chi phí xây dựng của các thửa đất/lô đất mà chủ đầu tư xây dựng nhà để bán không được tính vào chi phí phát triển).  Do đó, đề xuất điều chỉnh lại quy định này để làm rõ việc được tính chi phí đầu tư xây dựng đối với thửa đất/lô đất thuộc dự án mà chủ đầu tư thực hiện xây dựng nhà ở, công trình để bán. | **Đề xuất:**  **Sửa đổi quy định trên như sau:**  “*Trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền thì không tính chi phí xây dựng nhà ở trong chi phí đầu tư xây dựng. Các thửa đất, khu đất khác thuộc dự án cần định giá nếu không thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền thì chi phí đầu tư xây dựng, nhà ở, công trình trên các lô đất này được tính vào tổng chi phí đầu tư phát triển của dự án”*; | |
|  | **Điều 6. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư** | 3. Ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất  đ) Căn cứ thông tin về các dự án tương tự trong khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.  Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định chi phí kinh doanh thì chi phí kinh doanh được xác định bằng mức bình quân của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.  Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ % để tính chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.  Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính chi phí phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định. | |  | Đề xuất sửa như sau:  **Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện thực tế tại địa phương và trên cơ sở đề xuất của tổ chức thực hiện định giá đất xem xét, bổ sung thêm chi phí hợp lý trong việc ước tính tổng chi phí phát triển nhưng không vượt quá tỷ lệ 10% tổng doanh thu phát triển.**  *“****đ****) ~~Căn cứ thông tin về các dự án tương tự trong khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng~~**~~01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.~~*  *~~Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định chi phí kinh doanh thì chi phí kinh doanh được xác định bằng mức bình quân của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.~~*  *~~Trong thời gian Ủy ban~~**~~nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ % để tính chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.~~*  *Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính chi phí phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng* ***thì*** *~~Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá~~****tổ chức thực hiện định giá đất xem xét quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy trong Báo cáo xây dựng phương án xác định giá đất*** *đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.* | |
|  | **Điểm c Khoản 4 Điều 6** | - Dự thảo không quy định về điều chỉnh điều khoản này;  - Quy định hiện tại trong Nghị định 71 như sau:  *c) Trường hợp chưa có các căn cứ quy định tại điểm b khoản này thì tổ chức thực hiện định giá đất thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.* | | **Đề xuất:**  *c) Trường hợp chưa có các căn cứ quy định tại điểm b khoản này thì tổ chức thực hiện định giá đất thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính, có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá,* ***có các yếu tố tương đồng như được quy định tại Điều 8 của Nghị định này*** *để đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.* | **Lý do:** Điều khoản chỉ xét đến yếu tố tương đồng về mục đích sử dụng đất mà không xét đến các yếu tố tương đồng khác như quy mô, hình thể, giao thông … được quy định tại Điều 8 sẽ dẫn đến sự không thống nhất về yếu tố, chỉ tiêu so sánh làm việc xác định giá đất sẽ không chính xác. | |
|  | **Điều 6. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư** | 4. Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng được thực hiện như sau:  ...  c) Trường hợp chưa có các căn cứ quy định tại điểm b khoản này thì tổ chức thực hiện định giá đất thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến của *03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất* đến thửa đất, khu đất cần định giá để đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định. | | Điều khoản chỉ xét đến yếu tố tương đồng về mục đích sử dụng đất mà không xét đến các yếu tố tương đồng khác như quy mô, hình thể, giao thông … được quy định tại Điều 8 sẽ dẫn đến sự không thống nhất về yếu tố, chỉ tiêu so sánh làm việc xác định giá đất sẽ không chính xác. | Đề xuất sửa như sau:  “c) Trường hợp chưa có các căn cứ quy định tại điểm b khoản này thì tổ chức thực hiện định giá đất thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính, có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá, ***có các yếu tố tương đồng như được quy định tại Điều 8 của Nghị định này***để đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.” | |
|  | **Điều 6. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư** | 7. Trường hợp khu đất có diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất (sau đây gọi là giao đất), có diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (sau đây gọi là cho thuê đất) thì giá đất của thửa đất cần định giá quy định tại khoản 6 Điều này được xác định theo tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của từng phần diện tích giao đất, cho thuê đất.  Việc phân bổ chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo từng phần diện tích giao đất, cho thuê đất được thực hiện theo công thức sau:   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích giao đất | = | Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của dự án | x | Diện tích giao đất | | Tổng diện tích giao đất và cho thuê đất |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích cho thuê đất | = | Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của dự án | x | Diện tích cho thuê đất | | Tổng diện tích giao đất và cho thuê đất |   Trong đó: Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của dự án được xác định trong chi phí đầu tư xây dựng quy định tại khoản 3 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng. | | Quy định hiện tại chưa làm rõ nếu trong trường hợp dự án có cả diện tích đất thuê đất trả tiền hàng năm thì sẽ phân bổ chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật cho phần diện tích đất này như thế nào? Do đó, đề xuất điều chỉnh lại Điều 6.7 để làm rõ vấn đề này; theo đó, phân bổ chi phí này vào cho cả diện tích đất giao và diện tích đất thuê trả tiền một lần. | Đề xuất điều chỉnh Điều 6.7 như sau:  *“7. Trường hợp khu đất có diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất**~~(sau đây gọi là giao đất)~~, có diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê ~~(sau đây gọi là cho thuê đất)~~ thì giá đất của thửa đất cần định giá quy định tại khoản 6 Điều này được xác định theo tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của từng phần diện tích giao đất* ***có thu tiền sử dụng đất,*** *cho thuê đất* ***trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.***  *Việc phân bổ chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo từng phần diện tích giao* ***đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê*** *được thực hiện theo công thức sau:*   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | *Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích giao đất* ***có thu tiền sử dụng đất*** | *=* | *Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của dự án* | *x* | *Diện tích giao đất* ***có thu tiền sử dụng đất*** | | *Tổng diện tích giao đất và cho thuê đất* ***có thu tiền sử dụng đất*** |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | *Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích cho thuê đất* ***trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê*** | *=* | *Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của dự án* | *x* | *Diện tích cho thuê đất* ***trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê*** | | *Tổng diện tích giao đất và cho thuê đất* ***trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê*** |   *Trong đó: Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của dự án được xác định trong chi phí đầu tư xây dựng quy định tại khoản 3 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.*  ***Trong trường hợp dự án có thêm cả diện tích giao đất không thu tiền sử dụng đất, và/hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì việc phân bổ chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật cũng chỉ được phân bổ cho diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại khoản này.”*** | |
|  | Khoản 3 Điều 6 |  | Một số khoản chi phí thực tế, hợp lý của nhà đầu tư chưa được tính vào tổng chi phí phát triển của dự án như: cho phí thương hiệu; chi phí cho các công trình hạ tầng tiện ích chung của dự án và chi phí để thực hiện chính sách bán hàng của nhà đầu tư.  **Chi phí thương hiệu:** đây là một khoản chi phí thực tế, hợp lý của nhà đầu tư khi phát triển các dự án bất động sản, thực tế, các chủ đầu tư khi triển khai các dự án BĐS đều phải gắn với các thương hiệu nhất định và đều phải chi phí để phát triển hoặc nhận li-xăng thương hiệu.  **Chí phí hạ tầng tiện ích chung của dự án:** việc xác định chi phí hạ tầng hiện nay được tính theo suất vốn đầu tư nhưng chưa tính các chi phí đầu tư các hạ tầng tiện ích chung mà chủ đầu tư đầu tư thêm cho các dự án để phục vụ cư dân như công viên, vườn hoa, các công trình tiện ích như khu vui chơi, giải trí, hồ nước… phục vụ cư dân.  **Các chi phí để thực hiện chính sách bán hàng của chủ đầu tư:** theo quy định về chi phí kinh doanh thì chi phí quảng cáo, tiếp thị được xác định bằng 0,5% đến 1% doanh thu của dự án, trong khi đó chi phí thực tế lớn hơn nhiều. Bên cạnh đó, để bán được hàng chủ đầu tư còn phát sinh nhiều chi phí khác để hỗ trợ khách hàng như chi phí lãi vay, chi phí về dịch vụ quản lý … nhưng hiện nay, các chi phí này chưa được tính vào chi phí kinh doanh của dự án khi xác định giá đất. | | | **Kiến nghị, đề xuất:**  Một trong những nguyên tắc khi xác định giá đất theo quy định tại Điều 158 của luật Đất đai 2024 là **theo nguyên tắc thị trường** do đó khi xác định giá đất cần phải **tính đúng, tính đủ các khoản chi phí thực tế** mà chủ đầu tư phải chịu trên thực tế. Do đó, đề nghị đưa các chi phí nêu trên vào tổng chi phí phát triển của dự án được định giá. | |
|  | **Điều 8. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất** | 1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:  a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;  b) Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;  c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;  d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu 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 chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);  e) Hiện trạng môi trường, an ninh;  g) Thời hạn sử dụng đất;  h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương. | | Đề nghị bổ sung quy định về việc bóc tách các yếu tố, chi phí cấu thành giá bán của thửa đất so sánh để loại bỏ ra các khoản chi phí không phải là giá trị quyền sử dụng đất đã được cộng vào giá bán qua đó, xác định đúng, chính xác giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh. | Đề xuất bổ sung khoản i và k vào khoản 1 Điều 8:  ***i. Các yếu tố khác như thương hiệu nhà đầu tư phát triển dự án, chính sách hỗ trợ kinh doanh, điều kiện thị trường... Tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ tình hình thị trường thực tế tại từng thời điểm cụ thể, đặc điểm từng dự án, xem xét quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy trong Báo cáo xây dựng phương án xác định giá đất đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.***  ***k. Hội đồng thẩm định giá đất phân tích cụ thể các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất để loại trừ đi các yếu tố liên quan tới chi phí mà không phải giá trị của quyền sử dụng đất để xác định đúng, chính xác giá đất.”*** | |
|  | **Khoản 1 Điều 8** | - Dự thảo không quy định về điều chỉnh điều khoản này;  - Quy định hiện tại trong Nghị định 71 như sau:  *1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:*  *a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;*  *b) Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;*  *c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;*  *d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu 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 chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);*  *e) Hiện trạng môi trường, an ninh;*  *g) Thời hạn sử dụng đất;*  *h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.* | | **Lý do:** Đề nghị bổ sung quy định về việc bóc tách các yếu tố, chi phí cấu thành giá bán của thửa đất so sánh để loại bỏ ra các khoản chi phí không phải là giá trị quyền sử dụng đất đã được cộng vào giá bán qua đó, xác định đúng, chính xác giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh. | **Đề xuất:** bổ sung đoạn sau vào cuối Điều 8.1:  ***Hội đồng thẩm định giá đất cần phân tích cụ thể các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất để loại trừ đi các yếu tố liên quan tới chi phí mà không phải giá trị của quyền sử dụng đất để xác định đúng, chính xác giá đất.*** | |