

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 101/2024/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 08 năm 2024

“V/v Hiệp hội rất hoan nghênh Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục lắng nghe các góp ý về “Dự thảo Bảng giá đất áp dụng từ 01/08/2024” và đề nghị tại thời điểm hiện nay chỉ nên tập trung xây dựng “Bảng giá đất lần đầu” áp dụng từ ngày 01/01/2026 theo quy định của Luật Đất đai 2024”

KHẨN

Kính gửi: - Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh
- Sở Tài nguyên và Môi trường

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) có Văn bản 99/2024/CV-HoREA ngày 31/07/2024 và Văn bản 100/2024/CV-HoREA ngày 01/08/2024 “V/v Đề nghị chưa nên ban hành Bảng giá đất áp dụng từ ngày 01/08/2024, mà nên tập trung xây dựng Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026 theo quy định của Luật Đất đai 2024”, sau đây gọi là “Dự thảo Bảng giá đất” căn cứ vào khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai 2024 quy định “1. Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31/12/2025; trường hợp cần thiết Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của Luật này cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương” và khoản 1 Điều 114 Luật Đất đai 2013 quy định “trong thời gian thực hiện bảng giá đất, khi thị trường có biến động thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp” và các quy định tại Nghị định 44/2014/NĐ-CP, Nghị định 45/2014/NĐ-CP.

Hiệp hội nhận thấy, căn cứ Luật Đất đai 2024 nên “Dự thảo Bảng giá đất” không còn quy định “hệ số điều chỉnh giá đất” theo 05 khu vực như trước đây.

Trong các Văn bản số 99 và 100/2024/CV-HoREA trên đây, Hiệp hội đã tính toán về nghĩa vụ tài chính mà người dân có thể phải nộp tiền sử dụng đất khi làm hồ sơ xin cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất”, sau đây gọi là “Giấy chứng nhận”; hoặc xin chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp thành “đất ở”; hoặc xin “tách thửa đất” đồng thời với chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp thành “đất ở” theo các trường hợp 1, 2 và 3 để minh họa.

Nay, Hiệp hội xin được **bổ sung đủ các kết quả tính toán** về nghĩa vụ tài chính mà người dân có thể phải nộp tiền sử dụng đất theo các trường hợp minh họa, như sau:

(1) Trường hợp 1: Ông A làm hồ sơ xin cấp “Giấy chứng nhận” cho căn nhà đã được xây dựng từ lâu trên thửa đất có diện tích **100 m²** tiếp giáp đường Nguyễn Văn Linh thuộc khu dân cư ổn định tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, thửa đất này có nguồn gốc là **đất nông nghiệp** có giá là **200.000 đồng/m²** (vị trí 1) và giá đất đường Nguyễn Văn Linh là **6,8 triệu đồng/m²** trong Bảng giá đất theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/1/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố, mà nếu được cấp “Giấy chứng nhận” cho căn nhà này thì Ông A phải nộp tiền sử dụng đất theo các công thức tính toán sau đây:

* Nếu tính tiền sử dụng đất theo “*Dự thảo Bảng giá đất*” dự kiến quy định **đất nông nghiệp** tiếp giáp đường Nguyễn Văn Linh, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh có giá là **3,2 triệu đồng/m² (vị trí 1)** và **giá đất đường Nguyễn Văn Linh là 65 triệu đồng/m² (tăng 9,55 lần)** thì Ông A sẽ phải nộp tiền sử dụng đất là **6,18 tỷ đồng** tính theo công thức:

Tiền sử dụng đất phải nộp = 100 m² x (65 triệu đồng/m² - 3,2 triệu đồng/m²) = **6,18 tỷ đồng**

* Nếu chỉ tính tiền sử dụng đất theo “*Bảng giá đất*” quy định tại Quyết định 02/2020/QĐ-UBND mà **không phải tính “hệ số điều chỉnh giá đất” là 3.3 lần** đối với Khu vực II quy định tại Quyết định 56/2023/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 thì Ông A chỉ phải nộp tiền sử dụng đất **660 triệu đồng** tính theo công thức sau đây:

Tiền sử dụng đất phải nộp = 100 m² x (6,8 triệu đồng/m² - 0,2 triệu đồng/m²) = **660 triệu đồng**

Như vậy, số tiền sử dụng đất mà Ông A phải nộp theo “*Dự thảo Bảng giá đất*” là **6,18 tỷ đồng sẽ tăng 9,36 lần** so với số tiền sử dụng đất là **660 triệu đồng** nếu chỉ nộp theo “*Bảng giá đất*” quy định tại Quyết định 02/2020/QĐ-UBND.

* Nếu tính tiền sử dụng đất theo “*Bảng giá đất*” quy định tại Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND và “*hệ số điều chỉnh giá đất*” là **3.3 lần** đối với Khu vực II quy định tại Quyết định 56/2023/QĐ-UBND thì Ông A phải nộp tiền sử dụng đất là **2,178 tỷ đồng** tính theo công thức sau đây:

Tiền sử dụng đất phải nộp = 100 m² x (6,8 triệu đồng/m² - 0,2 triệu đồng/m²) x 3.3 = **2,178 tỷ đồng**

Như vậy, số tiền sử dụng đất mà Ông A phải nộp theo “*Dự thảo Bảng giá đất*” là **6,18 tỷ đồng sẽ tăng 2,83 lần** so với số tiền sử dụng đất là **2,178 tỷ đồng** nộp theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND và Quyết định 56/2023/QĐ-UBND.

(2) Trường hợp 2: Bà B đã có quyền dụng đất thửa đất **200 m²** tiếp giáp đường Nguyễn Văn Linh thuộc khu dân cư ổn định tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh và do trước đây không đủ khả năng tài chính nên Bà B chỉ xin cấp “*Giấy chứng nhận*” cho phần diện tích **100 m² “đất ở”** đã xây dựng nhà, còn lại phần diện tích **100 m² sân xi măng** được xác định là “*đất trồng cây nông nghiệp ngắn ngày*” trong “*Giấy chứng nhận*”, nay Bà B có nhu cầu làm hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với **100 m² sân xi măng thành “đất ở”**.

* Tương tự như trường hợp Ông A, nếu chỉ tính tiền sử dụng đất theo “*Bảng giá đất*” quy định tại Quyết định 02/2020/QĐ-UBND mà **không phải tính “hệ số điều chỉnh giá đất” là 3.3 lần** đối với Khu vực II quy định tại Quyết định 56/2023/QĐ-UBND thì Bà B chỉ phải nộp tiền sử dụng đất **660 triệu đồng**. Như vậy, số tiền sử dụng đất mà Bà B phải nộp theo “*Dự thảo Bảng giá đất*” là **6,18 tỷ đồng sẽ tăng 9,36 lần** so với số tiền sử dụng đất là **660 triệu đồng** nếu chỉ nộp theo “*Bảng giá đất*” quy định tại Quyết định 02/2020/QĐ-UBND.

* Nếu tính tiền sử dụng đất theo “*Bảng giá đất*” quy định tại Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND và “*hệ số điều chỉnh giá đất*” là **3.3 lần** đối với Khu vực II quy định tại Quyết định 56/2023/QĐ-UBND thì Bà B phải nộp tiền sử dụng đất là **2,178 tỷ đồng**. Như vậy, số tiền sử dụng đất mà Bà B phải nộp theo “*Dự thảo Bảng giá đất*” là **6,18 tỷ đồng sẽ tăng 2,83 lần** so với số tiền sử dụng đất là **2,178 tỷ đồng** nộp theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND và Quyết định 56/2023/QĐ-UBND.

(3) Trường hợp 3: Ông C làm hồ sơ xin “tách thửa” 1.000 m² đất nông nghiệp liền kề với thửa đất có nhà ở của Ông, đồng thời xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp thành 05 thửa “đất ở”, mỗi thửa có diện tích 200 m² để chia cho các con.

Phần diện tích 1.000 m² đất nông nghiệp này nằm tiếp giáp đường Nguyễn Văn Linh thuộc khu dân cư ổn định tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, nên phải tính tiền sử dụng đất theo “Dự thảo Bảng giá đất” đối với trường hợp đất nông nghiệp tiếp giáp đường Nguyễn Văn Linh, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh có giá là 3,2 triệu đồng/m² (vị trí 1) và giá đất đường Nguyễn Văn Linh là 65 triệu đồng/m² thì Ông C sẽ phải nộp tiền sử dụng đất là 61,8 tỷ đồng tính theo công thức:

$Tiền sử dụng đất phải nộp = 1.000 m^2 \times (65 \text{ triệu đồng/m}^2 - 3,2 \text{ triệu đồng/m}^2) = \underline{61,8 \text{ tỷ đồng}}$

* Nếu chỉ tính tiền sử dụng đất theo “Bảng giá đất” quy định tại Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND mà không phải tính “hệ số điều chỉnh giá đất” là 3.3 lần đối với Khu vực II quy định tại Quyết định 56/2023/QĐ-UBND thì Ông C chỉ phải nộp tiền sử dụng đất 6,6 tỷ đồng tính theo công thức sau đây:

$Tiền sử dụng đất phải nộp = 1.000 m^2 \times (6,8 \text{ triệu đồng/m}^2 - 0,2 \text{ triệu đồng/m}^2) = \underline{6,6 \text{ tỷ đồng}}$

Như vậy, số tiền sử dụng đất mà Ông C phải nộp theo “Dự thảo Bảng giá đất” là 61,8 tỷ đồng sẽ tăng 9,36 lần so với số tiền sử dụng đất là 6,6 tỷ đồng nếu chỉ nộp theo “Bảng giá đất” quy định tại Quyết định 02/2020/QĐ-UBND.

* Nếu tính tiền sử dụng đất theo “Bảng giá đất” quy định tại Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND và “hệ số điều chỉnh giá đất” là 3.3 lần đối với Khu vực II quy định tại Quyết định 56/2023/QĐ-UBND thì Ông C phải nộp tiền sử dụng đất là 21,78 tỷ đồng tính theo công thức sau đây:

$Tiền sử dụng đất phải nộp = 1.000 m^2 \times (6,8 \text{ triệu đồng/m}^2 - 0,2 \text{ triệu đồng/m}^2) \times 3.3 = \underline{21,78 \text{ tỷ đồng}}$

Như vậy, số tiền sử dụng đất mà Ông C phải nộp theo “Dự thảo Bảng giá đất” là 61,8 tỷ đồng sẽ tăng 2,83 lần so với số tiền sử dụng đất là 21,78 tỷ đồng phải nộp theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND và Quyết định 56/2023/QĐ-UBND.

Nếu đặt câu hỏi cho các trường hợp của Ông A, Bà B và Ông C (trên đây) được đề nghị lựa chọn số tiền sử dụng đất phải nộp, hoặc là theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND và Quyết định 56/2023/QĐ-UBND hoặc là theo “Dự thảo Bảng giá đất” thì chắc chắn là Ông A, Bà B và Ông C sẽ đề nghị lựa chọn số tiền sử dụng đất phải nộp theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND và Quyết định 56/2023/QĐ-UBND để phù hợp với khả năng tài chính của nhiều cá nhân, hộ gia đình hơn.

Bên cạnh đó, còn có Trường hợp 4 rất cần được quan tâm xem xét như sau:

(4) Trường hợp 4: Chịu nhiều thiệt thòi nhất là những người dân có nhà đất nằm trong các khu vực “quy hoạch treo” như quy hoạch “khu dân cư xây dựng mới”, “khu dân cư chỉnh trang”; hoặc “dự án treo” như Dự án Bình Quới - Thanh Đa nên trong nhiều năm qua những người dân này đã không được cấp Giấy phép xây dựng mới, không được tách thửa, không được chuyển mục đích sử dụng đất nên đã không được nộp tiền sử dụng đất theo giá đất rất thấp trước đây, mà nếu trong thời gian tới đây khi Thành phố tháo gỡ xong “quy hoạch treo, dự án treo” thì những người dân này tiếp tục bị thiệt thòi, thua thiệt lần thứ 2 vì sẽ phải nộp tiền sử dụng đất với giá đất rất cao theo quy định tại “Dự thảo Bảng giá đất”.

Từ các trường hợp minh họa trên đây, Hiệp hội xin được đề nghị Cơ quan soạn thảo Bảng giá đất nên **đặt mình vào hoàn cảnh của người dân để thấu hiểu và thấy rõ** là vì sao tại thời điểm hiện nay **chưa nên ban hành Bảng giá đất áp dụng từ ngày 01/08/2024**, sau đây gọi là “*Dự thảo Bảng giá đất*”, mà chỉ nên tập trung xây dựng “*Bảng giá đất lần đầu*” áp dụng từ ngày 01/01/2026 theo quy định của Luật Đất đai 2024.

Hiệp hội rất hoan nghênh Sở Tài nguyên Môi trường đã công bố “*Dự thảo Bảng giá đất*” giúp cho người dân thành phố Hồ Chí Minh biết rõ “*giá đất*” trong thời gian tới đây và đã được người dân đặc biệt quan tâm, thậm chí “*khá sốc*” với các mức giá đất mới trong “*Dự thảo Bảng giá đất*”, nhất là những người có nhu cầu xin cấp “*Giấy chứng nhận*” của hơn 13.035 thửa đất chưa được cấp “*Giấy chứng nhận*” chiếm 0,7% tổng số thửa đất trên địa bàn thành phố; hoặc những người có nhu cầu xin “*hợp thức hóa*” quyền sử dụng đất các diện tích đất nông nghiệp nằm xen kẽ trong khu dân cư đô thị ổn định gắn liền với nhà ở hiện hữu; hoặc những người có nhu cầu xin “*tách thửa*” đất đồng thời với chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở như các trường hợp minh họa trên đây.

Do vậy Hiệp hội nhận thấy tại thời điểm hiện nay, **chưa thật cần thiết** ban hành “*Quyết định điều chỉnh Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND quy định về Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh áp dụng từ ngày 01/08/2024 đến ngày 31/12/2024*”, mà Ủy ban nhân dân thành phố nên tiếp tục áp dụng “*Bảng giá đất*” và “*hệ số điều chỉnh giá đất*” hiện hành trong giai đoạn từ nay đến ngày 31/12/2025 theo quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai 2024, để người dân có đủ thời gian làm thủ tục xin cấp “*Giấy chứng nhận*” và “*chạy tiền*” để nộp tiền sử dụng đất theo “*giá cũ*” để giảm bớt áp lực tài chính cho người dân và làm được điều này thì Thành phố sẽ “*ghi điểm*” trong lòng dân.

Đồng thời, trong thời gian từ nay đến giữa năm 2025, Hiệp hội kính đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố quyết liệt chỉ đạo các cơ quan chức năng tập trung tháo gỡ các “*quy hoạch treo, dự án treo*” để người dân tại các khu vực này có đủ thời gian thực hiện các “*quyền*” của người sử dụng đất, để có thể “*kip*” đóng tiền sử dụng đất trong năm 2025 theo Bảng giá đất hiện nay cho đỡ phân thiệt thời, thua thiệt.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhân:

- Như trên;
- Sở Xây dựng; Sở Tài chính;
- Sở Tư pháp; Sở Kế hoạch Đầu tư;
- Sở Quy hoạch Kiến trúc; Cục Thuế;
- Sở Nông nghiệp & PTNT; Sở Nội vụ;
- Sở Giao thông Vận tải; Sở Công thương;
- Sở Thông tin và Truyền thông;
- Công an TPHCM; Bộ Tư lệnh TPHCM;
- Ngân hàng Nhà nước - CN TPHCM;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com