

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 107/2024/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2024

“V/v Đề nghị sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh áp dụng từ ngày 01/08/2024 đến trước ngày 01/01/2026”

KHẨN

Kính gửi: - Thường trực Thành ủy TP Hồ Chí Minh
- Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố
- Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố
- Đoàn Đại biểu Quốc hội TP Hồ Chí Minh
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam TP.HCM

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) **rất hoan nghênh** nội dung khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai 2024 quy định “3. Ủy ban nhân dân **cấp tỉnh** xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp **quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026**” và 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 tháng 12 năm 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**” đã **dành thời gian 1 năm rưỡi** cho các địa phương được **tiếp tục áp dụng Bảng giá đất** theo quy định của **Luật Đất đai 2013** trong trường hợp Bảng giá đất phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương; “**trường hợp cần thiết**” nếu Bảng giá đất **không phù hợp** với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương thì **được “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”**.

Diễn hình là Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh là địa phương đầu tiên đã “**phân công Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan chủ trì, soạn thảo Quyết định điều chỉnh Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh áp dụng từ ngày 01/08/2024 đến trước ngày 01/01/2026**” để thực hiện quy định tại **khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai 2024** và ngày 29/07/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường đã công bố thông tin về “**Dự thảo Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh áp dụng từ ngày 01/08/2024 đến ngày 31/12/2024**” (sau đây gọi là “**Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh**”) để lấy ý kiến đóng góp của người dân, doanh nghiệp và nhà đầu tư.

Hiệp hội rất hoan nghênh Sở Tài nguyên Môi trường đã công bố “**Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh**” giúp cho **người dân thành phố Hồ Chí Minh biết rõ “giá đất”** của Bảng giá đất sẽ “**tiệm cận**” với **giá đất thị trường** trong thời gian tới đây và **đã được người dân đặc biệt quan tâm**.

Đồng thời, Hiệp hội **rất hoan nghênh** Ban Thường trực Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố Hồ Chí Minh phối hợp với Lãnh đạo Sở Tài nguyên Môi trường đã tổ chức **Hội nghị phản biện xã hội** đối với “**Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh**” vào ngày 12/8/2024 có đại diện Ban Thường vụ Thành ủy thành phố Hồ Chí Minh và Hội đồng nhân dân thành

phổ tham dự, để lấy ý kiến đóng góp của các tầng lớp nhân dân, doanh nghiệp, nhà đầu tư, các tổ chức xã hội nghề nghiệp, các cơ quan thông tấn báo chí **rất dân chủ** và kết quả lớn nhất của Hội nghị là **thống nhất nhận thức về sự cần thiết phải ban hành “Quyết định điều chỉnh Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh”** và **thuộc thẩm quyền** của Ủy ban nhân dân và Hội đồng nhân dân thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại **khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai 2024, áp dụng** đến ngày **31/12/2025**, đi đôi với việc **xây dựng “Bảng giá đất lần đầu”** bảo đảm nguyên tắc **“phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường; tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất và bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch”** để **áp dụng** kể từ ngày **01/01/2026** theo quy định tại **khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai 2024**.

Trên cơ sở nghiên cứu các quy định của Luật Đất đai 2024 và các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, nhất là Nghị định 103/2024/NĐ-CP “*quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*” và “*Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh*” và tình hình thực tiễn của thành phố Hồ Chí Minh, Hiệp hội xin được **đề nghị** với Ủy ban nhân dân thành phố về việc **sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện “Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh”**, như sau:

(1) Hiệp hội đề nghị **sửa đổi tiêu đề “Dự thảo Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh áp dụng từ ngày 01/08/2024 đến ngày 31/12/2024”** thành “*Dự thảo Quyết định điều chỉnh Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh áp dụng từ ngày 01/08/2024 đến trước ngày 01/01/2026*” **đúng như chỉ đạo** của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Văn bản số 3176/UBND-ĐT ngày 03/07/2024 để **sớm tháo gỡ “ách tắc”** trong công tác **tính tiền sử dụng đất** đối với hồ sơ của các **hộ gia đình, cá nhân** xin cấp **Giấy chứng nhận** quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và tạo điều kiện thực hiện các trường hợp **áp dụng Bảng giá đất** theo quy định của Luật Đất đai.

(2) Hiệp hội **đề nghị xây dựng các mức giá đất** trong “*Dự thảo Quyết định điều chỉnh Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh áp dụng từ ngày 01/08/2024 đến trước ngày 01/01/2026*” trên cơ sở **“tích hợp” Bảng giá đất** theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 và các **“hệ số điều chỉnh giá đất”** theo quy định tại các Quyết định số 56/2023/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 và Quyết định số 11/2024/QĐ-UBND ngày 11/03/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố.

(3) Đồng thời trong thời gian này, đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường **tập trung xây dựng “Bảng giá đất lần đầu”** áp dụng kể từ ngày **01/01/2026** theo quy định tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai 2024.

(4) Hiệp hội **không đề xuất Ủy ban Thường vụ Quốc hội “giải thích luật”** đối với khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai 2024 do nội dung của quy định này **rất phù hợp** với tình hình thực tiễn hiện nay.

Lý do đề xuất:

1/- Sự cần thiết phải xây dựng “Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh”:

(1) **Bảng giá đất hiện hành** theo quy định tại Quyết định 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có các **mức giá đất** trong **Bảng giá đất** thường chỉ bằng khoảng **30% giá thị trường** và **sau hơn 3 năm** thực hiện đến nay thì **giá đất đã có nhiều biến động** nên cần được **cập nhật, điều chỉnh kịp thời** vào Bảng giá đất.

(2) Đồng thời, toàn thành phố có thêm **570 tuyến đường (mới)** chưa có trong **Bảng giá đất hiện hành** nên cũng cần phải được **bổ sung** vào Bảng giá đất.

(3) **Bảng giá đất hiện hành** theo quy định tại Quyết định 02/2020/QĐ-UBND được ban hành theo quy định của Luật Đất đai 2013 và Nghị định 44/2014/NĐ-CP theo cơ chế, Chính phủ ban hành “**khung giá đất**” và căn cứ vào “**khung giá đất**” của Chính phủ và thực tiễn của địa phương thì thành phố đã ban hành “**bảng giá đất**” trên địa bàn thành phố.

Nhưng trong giai đoạn 2014-2023, thành phố Hồ Chí Minh **chưa sử dụng thẩm quyền** được phép quy định “**mức giá đất cao hơn nhưng không quá 30% so với mức giá tối đa của cùng loại đất trong khung giá đất**”, điển hình là 03 tuyến đường Đồng Khởi, Lê Lợi, Nguyễn Huệ có “**mức giá cao nhất**” là **162 triệu đồng/m²** cũng chỉ **bằng** với “**giá đất ở đô thị tối đa 162 triệu đồng/m²**” đối với **đô thị đặc biệt** của “**khung giá đất**” quy định tại Nghị định 96/2019/NĐ-CP và hàng năm, thành phố Hồ Chí Minh đều ban hành “**hệ số điều chỉnh giá đất**” để điều chỉnh giá đất trong Bảng giá đất, mà gần đây nhất là Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 “**về ban hành Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024**”; Quyết định số 56/2023/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 “**quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh**” và Quyết định 11/2024/QĐ-UBND ngày 11/03/2024 “**quy định về hệ số điều chỉnh giá đất để lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lấy ý kiến người dân có đất bị thu hồi trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh năm 2024**”.

Theo Quyết định 56/2023/QĐ-UBND “**quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024**” thì “**hệ số điều chỉnh giá đất**” được quy định theo 05 khu vực gồm **Khu vực I** (gồm các **quận 1, 3, 4, 5, 10, 11, Tân Bình, Phú Nhuận**) là **3,5 lần**; **Khu vực II** (gồm thành phố Thủ Đức, các **quận 6, 7, Gò Vấp, Bình Thạnh, Tân Phú**) là **3,3 lần**; **Khu vực III** (gồm các **quận 8, 12, Bình Tân**) là **3,1 lần**; **Khu vực IV** (gồm các **huyện Bình Chánh, Củ Chi, Nhà Bè, Hóc Môn**) là **2,9 lần**; **Khu vực V** (gồm **huyện Cần Giờ**) là **2,7 lần** đã **tăng 1 lần** so với “**hệ số điều chỉnh giá đất**” được quy định tại Quyết định số 05/2023/QĐ-UBND ngày 17/01/2023 “**quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh**” (theo đó, **Khu vực I** là **2,5 lần**; **Khu vực II** là **2,3 lần**; **Khu vực III** là **2,1 lần**; **Khu vực IV** là **1,9 lần**; **Khu vực V** là **1,7 lần**).

Đồng thời, theo Quyết định 11/2024/QĐ-UBND “**quy định về hệ số điều chỉnh giá đất để lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lấy ý kiến người dân có đất bị thu hồi trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh năm 2024**” thì “**hệ số điều chỉnh giá đất**” được đề xuất **tăng từ 3-29 lần** đối với “**đất ở**” hoặc **tăng từ 5-35 lần** đối với “**đất nông nghiệp**” tùy theo vị trí “**đất ở**” hoặc “**đất nông nghiệp**”, “**đất phi nông nghiệp**” tại từng quận, huyện và thành phố Thủ Đức.

Nay, Luật Đất đai 2024 đã **bỏ “khung giá đất”, “hệ số điều chỉnh giá đất của bảng giá đất”** và tại khoản 3 Điều 159 giao “**3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo. Trường hợp cần thiết phải điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất. Trong quá trình thực hiện, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất**”.

Do vậy, Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hồ Chí Minh đã xây dựng “**Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh**” đã **cập nhật giá đất thực tế** mà thành phố đã **thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư** khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án đầu tư công

trong những năm gần đây, điển hình là Dự án đường Vành đai 3, Dự án Rạch Xuyên Tâm, đồng thời **đã điều chỉnh** các mức **giá đất quá thấp** của **Bảng giá đất** ban hành theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND và **đã bổ sung giá đất** của **570 tuyến đường (mới)** trên cơ sở **“tích hợp”** đi đôi với **“điều chỉnh”** Bảng giá đất hiện hành và **“hệ số điều chỉnh giá đất của bảng giá đất”** theo quy định tại Quyết định 56/2023/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 **“quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh” (đã tăng 1 lần so với hệ số điều chỉnh giá đất ban hành theo Quyết định 05/2023/QĐ-UBND ngày 17/1/2023)** và Quyết định 11/2024/QĐ-UBND ngày 11/3/2024 **“quy định về hệ số điều chỉnh giá đất để lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lấy ý kiến người dân có đất bị thu hồi trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh năm 2024”**.

Do vậy, việc **ban hành “Quyết định điều chỉnh Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh”** theo quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai 2024 là rất cần thiết **“cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương”**.

2/- Một số nhận xét về “Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh”:

(1) Hiệp hội nhận thấy, bên cạnh việc **“tích hợp”** các **“hệ số điều chỉnh giá đất của bảng giá đất”** theo quy định tại Quyết định số 56/2023/QĐ-UBND và Quyết định số 11/2024/QĐ-UBND thì Cơ quan soạn thảo **“Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh”** còn **bổ sung** thêm một **chỉ số điều chỉnh (có thể do đơn vị tư vấn khảo sát giá đất)** nên các mức **giá đất** của **“Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh”** phổ biến **tăng 10-20 lần** so với **giá đất** của **Bảng giá đất** theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND.

Trong đó, có **1 quận** và **4 huyện** có mức tăng giá đất tại một số vị trí đất **trên 30 lần**, cá biệt có một số vị trí đất tại huyện Hóc Môn có mức tăng giá đến **51 lần**, cụ thể là mức giá đất tại **quận 1 tăng 5 lần; quận 3 tăng 4-9 lần; quận 4 tăng 11,3 lần; quận 5 tăng 5,6 lần; quận 6 tăng 5-11 lần; quận 7 tăng 7-15 lần; quận 8 tăng 4-17 lần; quận 10 tăng 5-6 lần; quận 11 tăng 4-9 lần; quận 12 tăng 3-33 lần; quận Bình Thạnh tăng 5-13 lần; quận Gò Vấp tăng 7-11 lần; quận Phú Nhuận tăng 7-8 lần; quận Tân Bình tăng 7-12 lần; quận Tân Phú tăng 7-17 lần; quận Bình Tân tăng 9-17 lần; thành phố Thủ Đức tăng 6-35 lần; huyện Hóc Môn tăng 4-51 lần; huyện Củ Chi tăng 9-31 lần; huyện Bình Chánh tăng 2-36 lần; huyện Nhà Bè tăng 7-23 lần; huyện Cần Giờ tăng 8-23 lần.**

(2) Theo **“Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh”** thì **giá đất cao nhất** tại thành phố Hồ Chí Minh là **810 triệu đồng/m²** tại 03 tuyến đường **Đông Khởi, Lê Lợi, Nguyễn Huệ** quận 1 **tăng 5 lần** so với giá đất **162 triệu đồng/m²** của 03 tuyến đường này theo Bảng giá đất được quy định tại Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND và mức giá **162 triệu đồng/m²** này còn phải được **nhân (x)** với **“hệ số điều chỉnh giá đất” 2.5 lần** do thuộc Khu vực I theo Quyết định 05/2023/QĐ-UBND ngày 17/01/2023 **áp dụng cho năm 2023** nên giá đất mà người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính là **405 triệu đồng/m²**; hoặc **“hệ số điều chỉnh”** là **3.5 lần** theo Quyết định số 56/2023/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 **áp dụng cho năm 2024** nên giá đất để thực hiện nghĩa vụ tài chính là **567 triệu đồng/m²**. Do vậy, với mức giá đất **810 triệu đồng/m²** của đường **Đông Khởi, Lê Lợi, Nguyễn Huệ** thì chỉ **tăng 1,43 lần** so với giá đất tháng **01/2024** và chỉ **tăng 2 lần** so với giá đất năm **2023** (Ghi chú: Giá đất của 03 tuyến đường **Đông Khởi, Lê Lợi, Nguyễn Huệ** quận 1 là **810 triệu đồng/m²** nhưng tại khu vực này **gần như không có giao dịch mua bán chuyển nhượng**, mà **bất động sản** tại đây thuộc loại **“tích sản”** chủ yếu dùng để **cho thuê và cất giữ tài sản** nên vào khoảng **15 năm trước đây chỉ có 01 giao dịch** mua bán cá biệt 01 căn nhà phố với giá rất cao có thể vào khoảng **2 tỷ đồng/m²**).

Đồng thời, Sở Tài nguyên Môi trường cũng cho biết là **giá đất** của “*Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh*” chỉ mới **bằng 70% giá đất trên thị trường**.

(3) Nghiên cứu “*Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh*” Hiệp hội nhận thấy, cần xem xét lại phương thức khảo sát giá đất thực tế và đề xuất các mức giá đất của đơn vị tư vấn, điển hình là **Bảng giá đất quận 1** quy định mức giá đất của tất cả các tuyến đường đều **được xác định đồng loạt tăng 5 lần** so với Bảng giá đất theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND, tương tự **Bảng giá đất quận 4 tăng 11,3 lần, Bảng giá đất quận 5 tăng 5,6 lần** (trừ 2 tuyến đường Bãi Sậy tăng 5,7 lần và Đặng Thái Thân tăng 6,3 lần).

(4) Do hiện nay Thành phố chưa ban hành được “*Quyết định điều chỉnh Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh áp dụng từ ngày 01/08/2024 đến trước ngày 01/01/2026*” nên đã xuất hiện tình trạng các Cơ quan Thuế quận, huyện, thành phố Thủ Đức dừng thủ tục tính tiền sử dụng đất đối với tất cả các hồ sơ của cá nhân, hộ gia đình xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất làm cho người dân rất lo lắng; đồng thời cũng gây khó khăn trong việc áp dụng Bảng giá đất đối với các trường hợp theo quy định của Luật Đất đai.

3/- Đánh giá tác động của “*Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh*”:

3.1)- Tác động tích cực của “*Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh*”:

(1) “*Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh*” có lợi cho người dân có đất bị thu hồi sẽ được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thỏa đáng hơn, với số tiền được bồi thường sẽ cao hơn trước đây, ví dụ trường hợp bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án đường Vành đai 3 cho một số vị trí đất tại huyện Hóc Môn thì “*hệ số điều chỉnh giá đất*” cao nhất chỉ là 35 lần Bảng giá đất thì nay có vị trí đất tại huyện Hóc Môn có mức giá đất cao gấp 51 lần Bảng giá đất ban hành theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND.

(2) Nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất sẽ tăng thêm trong thời gian tới so với giai đoạn 2005-2022 thì nguồn thu từ đất chỉ chiếm 13,16% tổng thu ngân sách nội địa.

(3) “*Chênh lệch địa tô*” được xử lý thỏa đáng hơn theo nguyên tắc Nhà nước “*điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại*”, bởi lẽ hiện nay đang tồn tại nhiều bất cập như “*đất hai giá*” hoặc mua bán chuyển nhượng, cho thuê bất động sản, nhà ở “*hai giá*” (hợp đồng khai thuế thấp hơn hợp đồng giao dịch thực) hoặc người sử dụng đất thực hiện “*chuyển mục đích sử dụng đất*” chỉ thực hiện “*nghĩa vụ tài chính với Nhà nước*” có giá trị thấp hơn, do giá đất của Bảng giá đất trước đây thường chỉ bằng trên dưới 30% giá thị trường, nên “*Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh*” sẽ tác động theo hướng bảo đảm sự “*công bằng, hài hòa về lợi ích*” giữa người sử dụng đất, nhà đầu tư và Nhà nước đại diện cho lợi ích công cộng.

(4) Giá đất của “*Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh*” không tác động đến việc “*định giá đất cụ thể*” để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các dự án bất động sản, nhà ở thương mại, bởi lẽ các dự án này không áp dụng Bảng giá đất, mà chủ yếu là áp dụng “*phương pháp thặng dư*” để định giá đất theo quy định của Luật Đất đai 2024, nên không làm tăng chi phí nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các dự án, nhưng “*Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh*” sẽ có tác động đến chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng do người sử dụng đất sẽ có xu thế đòi bồi thường cao hơn trước đây.

3.2)- Tác động không mong muốn của mức giá đất của “*Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh*”:

(1) Mức giá của “*Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh*” sẽ có tác động rất lớn đến rất nhiều cá nhân, hộ gia đình khi đề xuất cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền*”

sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất” do **phải nộp tiền sử dụng đất theo Bảng giá đất cao hơn rất nhiều** so với trước đây và mặc dù khoản 3 Điều 135 Luật Đất đai 2024 có quy định trường hợp người sử dụng đất “**được ghi nợ nghĩa vụ tài chính**”, nhưng trong thời gian còn “**nợ tiền sử dụng đất**” thì người sử dụng đất bị hạn chế một số “**quyền**” như không được thế chấp, không được mua bán chuyển nhượng cho đến khi trả xong khoản “**nợ tiền sử dụng đất**”.

(2) Mức giá của “**Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh**” sẽ có **tác động đến chi phí đầu vào** của nhiều lĩnh vực của nền kinh tế, trước hết là **chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng sẽ bị đẩy lên cao hơn, tác động dây chuyền làm tăng giá nhà, giá thuê nhà, tăng chi phí tiền thuê đất, thuê nhà xưởng trong các khu công nghiệp** và tại các dự án đầu tư kinh doanh thương mại dịch vụ, du lịch dẫn đến việc có thể làm tăng giá cả hàng hóa nói chung và **tác động đến “năng lực cạnh tranh quốc gia”** trong việc **thu hút** nguồn vốn đầu tư nước ngoài **FDI** và cũng **tác động bất lợi** đến cả các dự án nhà ở xã hội do doanh nghiệp phải thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất, giải phóng mặt bằng với **giá cao hơn** để thực hiện dự án.

4/- Bốn (04) trường hợp người sử dụng đất chịu tác động không mong muốn của “Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh”:

Hiệp hội đề nghị Cơ quan soạn thảo **quan tâm đến 04 trường hợp người sử dụng đất chịu tác động không mong muốn** của “**Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh**” như sau:

(1) Trường hợp cá nhân có nhu cầu xin công nhận quyền sử dụng đất ở, trước hết là **13.035 thửa đất** mà người sử dụng đất chưa được cấp “**Giấy chứng nhận lần đầu**”.

(2) Người sử dụng đất **xin chuyển mục đích sử dụng đất** đối với phần diện tích đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở mà phần diện tích đất xây dựng nhà ở đã có “**số hồng**” **nằm xen kẽ** trong đô thị, khu dân cư nông thôn.

(3) Người sử dụng đất **xin “tách thửa đất”** đối với đất ở, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở đồng thời với **chuyển mục đích sử dụng đất** thành “**đất ở**” để chia cho con cháu;

(4) **Đặc biệt** là trường hợp cá nhân, hộ gia đình có nhà đất nằm trong các khu vực “**quy hoạch treo**” như “**quy hoạch khu dân cư xây dựng mới**”, “**quy hoạch khu dân cư chỉnh trang**” hoặc nằm trong “**dự án treo**” điển hình là “**Dự án Bình Quới Thanh Đa**”, mà trong nhiều năm qua người dân đã bị treo các “**quyền**” của người sử dụng đất mà nếu tới đây được “**xóa treo**” thì có thể bị “**thiệt thòi**” **lần thứ 2** khi có thể phải đóng tiền sử dụng đất rất cao theo “**Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh**”, như các ví dụ sau đây:

Ví dụ 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 thuộc Khu vực IV có “**hệ số điều chỉnh giá đất**” là **2,9 lần** theo Quyết định 56/2023/QĐ-UBND. 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, nhưng theo “**Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh**” thì **giá đất nông nghiệp** tiếp giáp đường Nguyễn Văn Linh, xã Bình Hưng 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)**, mà nếu được cấp “**Giấy chứng nhận**” cho căn nhà này thì Ông A có thể **phải nộp tiền sử dụng đất** tùy theo các cách tính như sau:

* Nếu tính tiền sử dụng đất theo “**Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh**” 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 tính tiền sử dụng đất theo “**Bảng giá đất**” theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND và “**hệ số điều chỉnh giá đất**” là **2,9 lần** đối với Khu vực IV quy định tại **Quyết định 56/2023/QĐ-UBND** thì Ông A chỉ phải nộp tiền sử dụng đất là **1,914 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 2,9 = 1,914 tỷ đồng

Như vậy, số tiền sử dụng đất mà Ông A phải nộp theo “**Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh**” là **6,18 tỷ đồng** sẽ **tăng 3,22 lần** so với số tiền sử dụng đất là **1,914 tỷ đồng** nộp theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND và Quyết định 56/2023/QĐ-UBND.

Ví dụ 2: Bà B đã có quyền dụng đất thừa 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 tính tiền sử dụng đất theo “**Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh**” thì số tiền sử dụng đất mà Bà B phải nộp là **6,18 tỷ đồng**.

* 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 **2,9 lần** đối với Khu vực IV quy định tại **Quyết định 56/2023/QĐ-UBND** thì Bà B phải nộp tiền sử dụng đất là **1,914 tỷ đồng**.

Như vậy, số tiền sử dụng đất mà Bà B phải nộp theo “**Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh**” là **6,18 tỷ đồng** sẽ **tăng 3,22 lần** so với số tiền sử dụng đất là **1,914 tỷ đồng** nộp theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND và Quyết định 56/2023/QĐ-UBND.

Ví dụ 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, nếu phải tính tiền sử dụng đất theo “**Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh**” 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 m² x (65 triệu đồng/m² - 3,2 triệu đồng/m²) = 61,8 tỷ đồng

* 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 **2,9 lần** đối với Khu vực IV quy định tại **Quyết định 56/2023/QĐ-UBND** thì Ông C phải nộp tiền sử dụng đất là **19,14 tỷ đồng** tính theo công thức sau đây:

Tiền sử dụng đất phải nộp = 1.000 m² x (6,8 triệu đồng/m² - 0,2 triệu đồng/m²) x 2,9 = 19,14 tỷ đồng

Như vậy, số tiền sử dụng đất mà Ông C phải nộp theo “**Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh**” là **61,8 tỷ đồng** sẽ **tăng 3,22 lần** so với số tiền sử dụng đất là **19,14 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 số 02/2020/QĐ-UBND và Quyết định số 56/2023/QĐ-UBND (có tích hợp Quyết định 11/2024/QĐ-UBND) hoặc là theo “Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh” 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 số 56/2023/QĐ-UBND (có tích hợp Quyết định 11/2024/QĐ-UBND)** trong giai đoạn từ ngày 01/08/2024 đến ngày 31/12/2025 để **phù hợp với khả năng tài chính của nhiều cá nhân, hộ gia đình** theo quy định “**Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai 2013 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31/12/2025**” tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai 2024.

Ví dụ 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 điều chỉnh**” (Ghi chú: **Mới đây, thành phố Hồ Chí Minh đã cho phép các trường hợp này được cấp Giấy phép xây dựng “có thời hạn” và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở “có thời hạn**”).

5/- Các chính sách “**miễn, giảm tiền sử dụng đất**” của Luật Đất đai 2024 để hỗ trợ cho các cá nhân, hộ gia đình **đã sử dụng đất ổn định và không có tranh chấp** khi thực hiện thủ tục đề nghị “**công nhận quyền sử dụng đất đối với đất ở**” hoặc “**chuyển mục đích sử dụng đất đối với đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp thành đất ở**”:

Giá đất của “**Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh**” tăng cao làm cho nhiều người dân lo ngại phải **đóng tiền sử dụng đất cao hơn trước đây**, nhưng Hiệp hội nhận thấy, Luật Đất đai 2024 và Nghị định 103/2024/NĐ-CP đã quy định nhiều chính sách về “**miễn, giảm tiền sử dụng đất**” để hỗ trợ cho các cá nhân, hộ gia đình **đã sử dụng đất ổn định và không có tranh chấp** khi thực hiện thủ tục đề nghị “**công nhận quyền sử dụng đất đối với đất ở**” hoặc “**chuyển mục đích sử dụng đất đối với đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp thành đất ở**” trong các trường hợp sau đây:

5.1)- Điều 137 Luật Đất đai 2024 quy định về “**cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất**”:

Tại khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai 2024 quy định **13 trường hợp** mà “**hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ được lập trước ngày 15/10/1993 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất**” để người sử dụng đất **yên tâm** như sau:

1. Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

2. Một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất, gồm: Bảng khoán điền thổ; Văn tự đoạn mãi bất động sản có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ; Văn tự mua bán nhà ở, tặng cho nhà ở, đổi nhà ở, thừa kế nhà ở mà gắn liền với đất ở có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ

cũ; Bản di chúc hoặc giấy thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được cơ quan thuộc chế độ cũ chứng nhận; Giấy phép cho xây cất nhà ở; Giấy phép hợp thức hóa kiến trúc của cơ quan thuộc chế độ cũ cấp; Bản án của Tòa án thuộc chế độ cũ đã có hiệu lực thi hành;

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính;

4. Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đã sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

5. Sổ mục kê, sổ kiến điền lập trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà có tên người sử dụng đất;

6. Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý mà có tên người sử dụng đất, bao gồm: Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp; Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập; Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất; Giấy tờ về việc chứng nhận đã đăng ký quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh cấp cho người sử dụng đất;

7. Giấy tờ về việc kê khai, đăng ký nhà cửa được Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh xác nhận mà trong đó có ghi diện tích đất có nhà;

8. Giấy tờ của đơn vị quốc phòng giao đất cho cán bộ, chiến sĩ làm nhà ở theo Chỉ thị số 282/CT-QP ngày 11 tháng 7 năm 1991 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng mà việc giao đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất làm nhà ở của cán bộ, chiến sĩ trong quy hoạch đất quốc phòng đã được phê duyệt tại thời điểm giao đất;

9. Dự án hoặc danh sách hoặc văn bản về việc di dân đi xây dựng khu kinh tế mới, di dân tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà có tên người sử dụng đất;

10. Giấy tờ có nội dung về quyền sở hữu nhà ở, công trình; giấy tờ về việc xây dựng, sửa chữa nhà ở, công trình được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, xây dựng chứng nhận hoặc cho phép;

11. Giấy tờ tạm giao đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh; Đơn đề nghị được sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xã, hợp tác xã nông nghiệp phê duyệt, chấp thuận trước ngày 01 tháng 7 năm 1980 hoặc được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh phê duyệt, chấp thuận;

12. Giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất cho cơ quan, tổ chức để bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên tự làm nhà ở hoặc xây dựng nhà ở để phân hoặc cấp cho cán bộ, công nhân viên bằng vốn không thuộc ngân sách nhà nước hoặc do cán bộ, công nhân viên tự đóng góp xây dựng;

13. Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với thực tiễn của địa phương.

5.2)- Điều 138 Luật Đất đai 2024 quy định “cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền”:

Tại khoản 1 Điều 138 Luật Đất đai 2024 quy định 06 trường hợp, bao gồm các trường hợp **không phải nộp tiền sử dụng đất** và các trường hợp **phải nộp tiền sử dụng đất để người sử dụng đất yên tâm**, như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trước ngày 18/12/1980, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu **diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở** theo quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật này thì **diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất**. Trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống **lớn hơn hạn mức công nhận đất ở** quy định tại điểm này thì **diện tích đất ở được công nhận theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó**; người sử dụng đất **phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở** tại điểm này.

b) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất **nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở** quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật này thì **diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất đó và không phải nộp tiền sử dụng đất**.

c) Đối với thửa đất có sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo diện tích thực tế đã sử dụng; hình thức sử dụng đất được công nhận như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài.

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất. Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì được công nhận theo quy định tại điểm c khoản này. Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận theo hình thức Nhà nước giao đất **không thu tiền sử dụng đất**; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được công nhận vào mục đích đó và **phải nộp tiền sử dụng đất** theo quy định của pháp luật.

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật này thì **diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất**. Trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống **lớn hơn hạn mức công nhận đất ở** quy định tại điểm này thì **diện tích đất ở được công nhận theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó**; người sử dụng đất **phải nộp tiền sử dụng đất** đối với diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở tại điểm này.

b) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất **nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở** quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật

này thì **diện tích đất ở** được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất đó và **không phải nộp tiền sử dụng đất**.

c) Đối với **thửa đất có sử dụng** vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều này.

d) Đối với **phần diện tích đất còn lại** sau khi đã được xác định theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này thì **được xác định theo hiện trạng sử dụng đất**. Trường hợp hiện trạng sử dụng là **đất phi nông nghiệp không phải là đất ở** thì **được công nhận** theo quy định tại điểm c khoản này. Trường hợp hiện trạng sử dụng là **đất nông nghiệp** thì **được công nhận** theo hình thức Nhà nước giao đất **không thu tiền sử dụng đất**; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích **đất phi nông nghiệp** mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì **được công nhận** vào mục đích đó và **phải nộp tiền sử dụng đất** theo quy định của pháp luật.

3. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/07/2014, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất **xác nhận không có tranh chấp** thì **được cấp Giấy chứng nhận** quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

a) Đối với **thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống** nếu **diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức giao đất ở** quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật này thì **diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở**; trường hợp **diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức giao đất ở** thì **công nhận diện tích đất ở** theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó.

b) Đối với **thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống** nếu **diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức giao đất ở** quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật này thì **toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở**.

c) Đối với **thửa đất có sử dụng** vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều này.

d) Đối với **phần diện tích đất còn lại** sau khi đã được xác định theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này thì **được xác định theo hiện trạng sử dụng đất**. Trường hợp hiện trạng sử dụng là **đất phi nông nghiệp không phải là đất ở** thì **được công nhận** theo quy định tại điểm c khoản này. Trường hợp hiện trạng sử dụng là **đất nông nghiệp** thì **được công nhận** theo hình thức Nhà nước giao đất **không thu tiền sử dụng đất**; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích **đất phi nông nghiệp** mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì **được công nhận** vào mục đích đó và **phải nộp tiền sử dụng đất** theo quy định của pháp luật.

đ) Người sử dụng đất **được cấp Giấy chứng nhận** quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản này thì **phải thực hiện nghĩa vụ tài chính** theo quy định của pháp luật.

4. Trường hợp thửa đất có nhiều hộ gia đình, cá nhân sử dụng chung thì hạn mức đất ở quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này **được tính bằng tổng hạn mức đất ở** của các hộ gia đình, cá nhân đó. Trường hợp **một hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhiều thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống** được Ủy ban nhân dân cấp xã

nơi có đất xác nhận đã sử dụng đất ổn định từ trước ngày 15/10/1993 thì hạn mức đất ở được xác định theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này đối với từng thửa đất đó.

5. Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được giao đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1 Điều 118 của Luật này đã sử dụng đất ở, đất phi nông nghiệp trước ngày 01/07/2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật này, có đăng ký thường trú tại địa phương thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất. Diện tích đất được xác định khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này.

6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại Điều 176 của Luật này; thời hạn sử dụng đất tính từ ngày được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước.

5.3)- Điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định 103/2024/NĐ-CP quy định về “tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân” quy định đất trước khi chuyển mục đích là đất phi nông nghiệp được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài theo quy định của pháp luật về đất đai thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính bằng tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê của đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tương ứng trong Bảng giá đất của thời hạn 70 năm tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

5.4)- Điều 9 Nghị định 103/2024/NĐ-CP quy định về “tính tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp hộ gia đình, cá nhân có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 4, 5, 6 và 7 Điều 137 Luật Đất đai”:

Điều 9 Nghị định 103/2024/NĐ-CP quy định 04 trường hợp như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 4 Điều 137 Luật Đất đai mà chưa nộp tiền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

a) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có thông báo nộp tiền sử dụng đất nhưng người sử dụng đất chưa nộp thì nay phải nộp tiền sử dụng đất theo số đã được thông báo; đồng thời phải nộp tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế tương ứng với từng thời kỳ.

b) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa có thông báo nộp tiền sử dụng đất theo quy định thì nay tính tiền sử dụng đất phải nộp và khoản nộp bổ sung theo nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai và quy định tại khoản 2 Điều 50 của Nghị định này; trong đó, thời điểm tính tiền sử dụng đất được xác định theo thời điểm ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 137 Luật Đất đai. Trường hợp thời điểm trên giấy tờ về quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2005 thì tiền sử dụng đất được tính theo giá đất của năm 2005 tại Bảng giá đất.

Trường hợp tiền sử dụng đất và khoản phải nộp bổ sung quy định tại điểm này **vượt quá** số tiền sử dụng đất tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật thì **được tính theo giá đất và chính sách tại thời điểm** nộp đủ hồ sơ hợp lệ.

2. Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp **được cấp Giấy chứng nhận** theo quy định tại khoản 5 Điều 137 Luật Đất đai thì **phải thực hiện nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí (nếu có)** theo quy định của pháp luật về thuế, phí, lệ phí. Riêng đối với trường hợp người được ghi tên trên giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 137 Luật Đất đai mà **chưa nộp tiền sử dụng đất** thì ngoài nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí, hộ gia đình, cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận **còn phải nộp tiền sử dụng đất** được tính theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp **được cấp Giấy chứng nhận** theo quy định tại khoản 6 Điều 137 Luật Đất đai mà tại **bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam, quyết định thi hành án** của cơ quan thi hành án, **quyết định giải quyết** tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có nội dung giải quyết về tiền sử dụng đất thì **thực hiện theo văn bản đó**.

Trường hợp tại các văn bản nêu trên không có nội dung giải quyết về tiền sử dụng đất thì **tùy theo nguồn gốc, giấy tờ, thời điểm sử dụng đất**, việc tính **nghĩa vụ về tiền sử dụng đất**, các khoản thuế, phí, lệ phí (*nếu có*) được thực hiện theo quy định tại khoản 6 Điều 137 Luật Đất đai và quy định tương ứng tại các khoản 1, 2 và 4 Điều 9, các Điều 10, 11, 12 và 13 của Nghị định này.

4. Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp **được cấp Giấy chứng nhận** theo quy định tại khoản 7 Điều 137 Luật Đất đai thì **tiền sử dụng đất được tính** như sau:

a) Trường hợp **hộ gia đình, cá nhân được cấp Giấy chứng nhận** theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 137 Luật Đất đai mà **không phải nộp tiền sử dụng đất** thì khi được cấp Giấy chứng nhận **phải thực hiện nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí (nếu có)** theo quy định của pháp luật về thuế, phí, lệ phí và pháp luật có liên quan.

b) Trường hợp **hộ gia đình, cá nhân được cấp Giấy chứng nhận** theo quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 137 Luật Đất đai mà **người chuyển nhượng chưa nộp tiền sử dụng đất** thì ngoài việc phải thực hiện nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí (*nếu có*) theo quy định của pháp luật về thuế, phí, lệ phí và pháp luật có liên quan, **hộ gia đình, cá nhân** đề nghị cấp Giấy chứng nhận **còn phải nộp tiền sử dụng đất** được tính theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

5.5)- Điều 10 Nghị định 103/2024/NĐ-CP quy định về “tính tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 138 Luật Đất đai”:

Điều 10 Nghị định 103/2024/NĐ-CP quy định các trường hợp như sau:

1. Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ trước ngày **18/12/1980** nay được cấp Giấy chứng nhận quy định tại điểm a, điểm d khoản 1 Điều 138 Luật Đất đai thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

a) Đối với **phần diện tích đất vượt hạn mức công nhận đất ở** quy định tại điểm a khoản 1 Điều 138 Luật Đất đai **chỉ phải nộp 20%** tiền sử dụng đất theo Bảng giá đất.

b) Đối với **phần diện tích đất có hiện trạng là đất nông nghiệp**, trường hợp người sử dụng đất đề nghị được công nhận và được cấp Giấy chứng nhận vào **mục đích đất phi nông nghiệp** theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 138 Luật Đất đai **chỉ phải nộp 30% tiền sử dụng đất theo Bảng giá đất.**

2. Đối với **hộ gia đình, cá nhân** sử dụng đất từ ngày **18/12/1980** đến trước ngày **15/10/1993** nay được cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản 2 Điều 138 Luật Đất đai thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

a) Đối với **phần diện tích đất vượt hạn mức công nhận đất ở** nay được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 138 Luật Đất đai **chỉ phải nộp 40% tiền sử dụng đất theo Bảng giá đất.**

b) Đối với **phần diện tích đất có hiện trạng là đất nông nghiệp**, người sử dụng đất đề nghị được công nhận và được cấp Giấy chứng nhận vào **mục đích đất phi nông nghiệp** theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 138 Luật Đất đai **chỉ phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo Bảng giá đất.**

3. Đối với **hộ gia đình, cá nhân** sử dụng đất từ ngày **15/10/1993** đến trước ngày **01/07/2004** nay được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

a) Đối với **phần diện tích đất được công nhận trong hạn mức giao đất ở** theo quy định tại khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai, nay được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai **chỉ phải nộp 20% tiền sử dụng đất theo Bảng giá đất.**

b) Đối với **phần diện tích đất được công nhận vượt hạn mức giao đất ở** theo quy định tại khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai, nay được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai **chỉ phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo Bảng giá đất.**

c) Đối với **thửa đất có sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ**, nay được công nhận và cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai **chỉ phải nộp 60% tiền sử dụng đất theo Bảng giá đất.**

d) Đối với **phần diện tích đất có hiện trạng là đất nông nghiệp**, trường hợp người sử dụng đất đề nghị được công nhận và được cấp Giấy chứng nhận vào **mục đích phi nông nghiệp** theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai **chỉ phải nộp 60% tiền sử dụng đất theo Bảng giá đất.**

4. Đối với **hộ gia đình, cá nhân** sử dụng đất từ ngày **01/07/2004** đến trước ngày **01/07/2014** nay được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

a) Đối với **phần diện tích đất được công nhận trong hạn mức giao đất ở** theo quy định tại khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai, nay được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai **chỉ phải nộp 40% tiền sử dụng đất theo Bảng giá đất.**

b) Đối với **phần diện tích đất được công nhận vượt hạn mức giao đất ở** theo quy định tại khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai, nay được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai **chỉ phải nộp 70% tiền sử dụng đất theo Bảng giá đất.**

c) Đối với **thửa đất có sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ**, nay được công nhận và cấp Giấy chứng nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai **chỉ phải nộp 70% tiền sử dụng đất theo Bảng giá đất**.

d) Đối với **phần diện tích đất có hiện trạng là đất nông nghiệp**, trường hợp người sử dụng đất đề nghị được công nhận và được cấp Giấy chứng nhận vào **mục đích đất phi nông nghiệp** theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai **chỉ phải nộp 70% tiền sử dụng đất theo Bảng giá đất**.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhân:

- *Như trên;*
- *Sở Tài nguyên Môi trường;*
- *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