

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: **7635** /STNMT-KTĐ
Về cung cấp thông tin liên quan đến việc
điều chỉnh Bảng giá đất trên
địa bàn Thành phố

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 8 năm 2024

KHẨN

Kính gửi:

- Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố;
- Sở Thông tin và Truyền thông;
- Trung tâm Báo chí Thành phố;
- Các cơ quan thông tấn, báo chí

Thời gian qua, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được sự quan tâm của dư luận đối với công tác điều chỉnh Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố theo quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai 2024. Để dư luận có thông tin chính thống về các nội dung liên quan đến công tác này, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố gửi đến Quý cơ quan, đơn vị nội dung giải đáp một số câu hỏi có liên quan theo Phụ lục đính kèm.

Kính chuyển Quý Cơ quan, để thực hiện đăng tải trên các phương tiện truyền thông, báo đài cũng như Cổng Thông tin điện tử của Thành phố để người dân, doanh nghiệp và các tổ chức được biết, hiểu rõ chính sách và đảm bảo tình hình an ninh trật tự trên địa bàn Thành phố./.

Nơi nhận:

- Ủy ban nhân dân Thành phố (để báo cáo);
- Hội đồng nhân dân Thành phố (để báo cáo);
- Ban Tuyên giáo Thành ủy (để báo cáo);
- Ban Giám đốc Sở (để biết);
- PKTĐ; PPC; VPS;
- Lưu VT, KTĐ.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Toàn Thắng



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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 8 năm 2024

PHỤ LỤC
BẢNG TỔNG HỢP
NỘI DUNG GIẢI ĐÁP CÁC CÂU HỎI LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC ĐIỀU
CHỈNH BẢNG GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ THEO QUY
ĐỊNH TẠI KHOẢN 1 ĐIỀU 257 LUẬT ĐẤT ĐAI 2024

(Đính kèm Công văn số **7635**/STNMT-KTĐ ngày 01 tháng 8 năm 2024
của Sở Tài nguyên và Môi trường)

Câu hỏi 1: Cơ sở để thực hiện việc xây dựng, điều chỉnh Bảng giá đất?

Khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai 2024 có quy định:

“Điều 159. Bảng giá đất

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”.

Khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai 2024 có quy định:

“Điều 257. Giải quyết về tài chính đất đai, giá đất khi Luật này có hiệu lực thi hành

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”

Theo quy định của Luật Đất đai 2024, Bảng giá đất được xây dựng lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, đồng thời được điều chỉnh hằng năm và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo.

Đây là việc điều chỉnh giá đất tại Bảng giá đất cũ theo quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai 2024 cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất trên địa bàn Thành phố chứ không thực hiện xây dựng và điều chỉnh Bảng giá đất mới theo quy định tại khoản 3 Điều 159 nêu trên.

Câu hỏi 2: Vấn đề bất cập đối với Bảng giá đất theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND là gì dẫn đến phải thực hiện điều chỉnh?

Gồm 03 nội dung như sau:

(1) Bảng giá đất theo Luật Đất đai 2013 trên địa bàn Thành phố được ban hành theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố bị khống chế bởi khung giá đất được Chính phủ ban hành theo Nghị định số 96/2019/NĐ-CP.

(2) Bảng giá đất theo Luật Đất đai 2013 trên địa bàn Thành phố được ban hành theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố chưa cập nhật giá tái định cư đã phê duyệt. Theo quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai 2024 thì trường hợp chưa có giá đất trong bảng giá đất thì phải bổ sung bảng giá đất để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất cho người được bố trí tái định cư.

(3) Luật Đất đai 2024 không quy định phương pháp áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể đối với các khu đất có giá trị theo Bảng giá đất dưới 30 tỷ.

Từ 03 nội dung bất cập nêu trên, việc điều chỉnh Bảng giá đất cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất trên địa bàn Thành phố theo quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai 2024 là cần thiết.

Câu hỏi 3: Bảng giá đất mới dự kiến áp dụng từ ngày 01/8/2024 có những thay đổi nào?

Trước đây, Bảng giá đất theo Luật Đất đai 2013 được sử dụng để làm căn cứ trong 06 trường hợp gồm (1) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân; (2) Tính thuế sử dụng đất; (3) Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai; (4) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; (5) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai và (6) Tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước

giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (khoản 2 Điều 114 Luật Đất đai 2013).

Theo quy định Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Bảng giá đất theo Luật Đất đai 2024 được sử dụng để làm căn cứ cho 12 trường hợp, trong đó:

- 04 trường hợp tiếp tục áp dụng bảng giá tương tự Luật Đất đai 2013 là (1) Tính thuế sử dụng đất; (2) Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai; (3) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và (4) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai (Khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai 2024).

- 01 trường hợp áp dụng gần như tương tự Luật Đất đai 2013, tuy nhiên không phân biệt trong hay ngoài hạn mức là Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân (Khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai 2024).

- 07 trường hợp áp dụng hoàn toàn mới so với Luật Đất đai 2013 gồm (1) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm; (2) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân; (3) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; (4) Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng; (5) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; (6) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê và (7) Xác định giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư đối với người được bồi thường về đất ở, người được giao đất ở tái định cư trong trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất ở (Khoản 1 Điều 159 và khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai 2024).

Câu hỏi 4. Khi thực hiện điều chỉnh Bảng giá đất, cơ quan tham mưu đã tham vấn/khảo sát những đơn vị/chuyên gia nào để có cơ sở cho những thay đổi này?

Trình tự, thủ tục được thực hiện theo quy định tại Điều 17 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất, trong đó, 02 cơ sở dữ liệu chính về giá đất được các cơ quan, đơn vị cung cấp gồm (1) giá đất cụ thể đã được Ủy ban nhân dân các cấp phê duyệt và (2) giá đất giao dịch thành trên thị trường do các Cơ quan đăng ký đất đai và Cơ quan Thuế cung cấp.

Trên cơ sở dữ liệu từ các cơ quan, đơn vị cung cấp, Đơn vị tư vấn sẽ thực

hiện phối hợp với Ủy ban nhân dân các quận huyện, thành phố Thủ Đức để tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin để áp dụng phương pháp so sánh để điều chỉnh vị trí các tuyến đường, sau đó đưa vào dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh; phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành đối với việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí. Sau đó, Sở Tài nguyên và Môi trường lấy ý kiến các đơn vị có liên quan, trình Hội đồng thẩm định Bảng giá đất Thành phố thẩm định và trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt.

Câu hỏi 5. Những tác động tích cực và tác động không mong muốn khi áp dụng Bảng giá đất điều chỉnh từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 ra sao?

- 09 tác động tích cực:

(1) Giá đất tại 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 cao hơn trước đây.

(2) Nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất sẽ tăng thêm trong thời gian tới.

(3) “Chênh lệch địa tô” được xử lý hài hòa hơn theo nguyên tắc Nhà nước “*điều tiết phân giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại*”, do 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” 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.

(4) Giá đất 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 do các dự án này được tính theo phương pháp thặng dư. Hơn thế nữa, giá đất nông nghiệp đã được điều chỉnh phù hợp với thực tế nên các khoản được trừ của Nhà đầu tư sẽ phù hợp hơn so với trước đây. Qua đó, góp phần cải thiện môi trường kinh doanh, đầu tư trên địa bàn Thành phố, đồng thời điều chỉnh giá bán các sản phẩm bất động sản phù hợp hơn, tạo điều kiện cho các đối tượng có nhu cầu có thể tiếp cận.

(5) Các dự án, công trình trọng điểm được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước sẽ thực hiện triển khai theo đúng tiến độ, không bị ách tắc.

(6) Việc giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai cho người dân và tổ chức cũng không bị ách tắc, không gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người sử dụng đất.

(7) Bảng giá đất điều chỉnh đã được cập nhật phù hợp với tình hình thực tế về giá đất trên địa bàn Thành phố sẽ góp phần cho việc áp dụng được thuận lợi, dễ dàng, minh bạch, đồng thời, cắt giảm được thời gian thực hiện các thủ tục xác định giá đất cụ thể như trước đây.

(8) Bảng giá đất điều chỉnh sẽ khắc phục được tình trạng kê khai giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn giá thực tế, tránh được những hệ lụy pháp lý phát sinh.

(9) Bảng giá đất điều chỉnh sẽ làm giảm các hành vi vi phạm hành chính về đất đai do tăng mức phạt (ví dụ hành vi chậm đưa đất vào sử dụng nhằm “đầu cơ” đất đai).

- 02 tác động “không mong muốn”:

(1) Hộ gia đình, cá nhân khi được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (*nghĩa vụ tài chính tính theo mức chênh lệch của mục đích sử dụng đất mới trừ đi mục đích cũ*) sẽ thực hiện nộp nghĩa vụ tài chính cao hơn so với trước đây. Tuy nhiên, điều này bảo đảm sự công bằng với những người không có mét vuông đất ở nào phải đi mua đất ở với giá thị trường, có thể còn cao hơn bảng giá đất.

(2) Mức giá của Bảng giá đất điều chỉnh phổ biến tăng từ 3-7 lần so với Bảng giá đất hiện hành theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND nhân với hệ số điều chỉnh theo Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND (là giá đất cụ thể do Cơ quan Thuế tính) nhưng nhìn chung vẫn thấp hơn giá thị trường.

Câu hỏi 6. Những thay đổi trong Bảng giá đất sẽ tác động đến những đối tượng nào? Tác động cụ thể ra sao?

Theo quy định tại khoản 3 Điều 111 và khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai 2024, Bảng giá đất sẽ tác động đến các đối tượng gồm:

1. Người được bố trí tái định cư sẽ xác định được ngay giá đất nền tái định cư theo Bảng giá đất điều chỉnh. Việc này tạo ra sự công khai, minh bạch và công bằng đối với việc thu hồi đất và bố trí tái định cư (việc xác định giá tái định cư theo thủ tục trước đây rất phức tạp và tốn nhiều thời gian).

2. Hộ gia đình, cá nhân khi được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Về công nhận quyền sử dụng đất:

Bảng giá đất điều chỉnh có ảnh hưởng đến việc công nhận của hộ gia đình, cá nhân. Mức thu và tỷ lệ thu tiền sử dụng đất sẽ căn cứ vào thời điểm sử dụng đất theo quy định tại Luật Đất đai 2024 và Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Cụ thể:

- 06 trường hợp không phải đóng tiền sử dụng khi được công nhận và cấp Giấy chứng nhận được quy định tại Điều 137 và Điều 138 Luật Đất đai 2024 gồm:

(1) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ được lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định tại khoản 1 Điều 137;

(2) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ của nông, lâm trường quốc doanh về việc giao đất để làm nhà ở hoặc làm nhà ở kết hợp với sản xuất nông, lâm nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 theo quy định tại khoản 2 Điều 137;

(3) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ theo quy định tại khoản 3 Điều 137.

(4) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trước ngày 18 tháng 12 năm 1980, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp và diện tích thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống có diện tích bằng hoặc nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại khoản 1 Điều 138. Phần diện tích vượt hạn mức phải đóng thêm 20% tiền sử dụng đất theo Bảng giá đất.

(5) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp và diện tích thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống có diện tích bằng hoặc nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 138. Phần diện tích vượt hạn mức phải đóng thêm 40% tiền sử dụng đất theo Bảng giá đất.

(6) Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được giao đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1 Điều 118 của Luật Đất đai 2024 đã sử dụng đất ở, đất phi nông nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai 2024, 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 và diện tích thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống có diện tích bằng hoặc nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại khoản 5 Điều 138.

- 04 trường hợp phải đóng tiền sử dụng đất theo tỷ lệ khi được Nhà nước công nhận, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

(1) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì tiền sử dụng đất được tính theo 02 mức như

sau:

(i) Đối với phần diện tích được công nhận trong hạn mức giao đất ở, mức nộp là 20% tiền sử dụng đất theo Bảng giá đất.

(ii) Đối với phần diện tích được công nhận vượt hạn mức giao đất ở, mức nộp là 50% tiền sử dụng đất theo Bảng giá đất.

(2) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nay được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở thì tiền sử dụng đất được tính theo 02 mức như sau:

(i) Đối với phần diện tích được công nhận vào mục đích đất ở trong hạn mức giao đất ở, mức nộp là 20% tiền sử dụng đất theo Bảng giá đất.

(ii) Đối với phần diện tích được công nhận vào mục đích đất ở vượt hạn mức giao đất ở, mức nộp là 50% tiền sử dụng đất theo Bảng giá đất.

(3) Các trường hợp Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 có vi phạm về pháp luật đất đai khi được Nhà nước công nhận, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải đóng tiền sử dụng đất như sau:

(i) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 được cấp Giấy chứng nhận với diện tích trong hạn mức giao đất ở thì mức thu bằng 10% tiền sử dụng đất theo Bảng giá đất.

(ii) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 được cấp Giấy chứng nhận với diện tích ngoài hạn mức giao đất ở thì mức thu bằng 30% tiền sử dụng đất theo Bảng giá đất.

(iii) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được cấp Giấy chứng nhận với diện tích trong hạn mức giao đất ở thì mức thu bằng 20% tiền sử dụng đất theo Bảng giá đất.

(iv) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được cấp Giấy chứng nhận với diện tích ngoài hạn mức giao đất ở thì mức thu bằng 50% tiền sử dụng đất theo Bảng giá đất.

(v) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 được cấp Giấy chứng nhận với diện tích trong hạn mức giao đất ở thì mức thu bằng 30% tiền sử dụng đất theo Bảng giá đất.

(vi) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 được cấp Giấy chứng nhận với diện tích ngoài hạn mức giao đất ở thì mức thu bằng 60% tiền sử dụng đất theo Bảng giá đất.

(4) Các trường hợp Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 có vi phạm về pháp luật đất đai khi được Nhà nước công nhận, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải

đóng tiền sử dụng đất thì mức thu bằng 80% tiền sử dụng đất theo Bảng giá đất

- Về chuyển mục đích sử dụng đất:

Bảng giá đất điều chỉnh có ảnh hưởng đến việc thu tiền sử dụng đất khi hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Mức thu sẽ được áp dụng miễn, giảm khi đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.

3. Các đối tượng được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm. Bảng giá đất điều chỉnh có ảnh hưởng đến các đối tượng thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm nhưng cập nhật đầy đủ phù hợp với tình hình thực tế, mặt bằng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Tính thuế sử dụng đất cho người sử dụng đất. Bảng giá đất điều chỉnh có ảnh hưởng đến mức thu thuế sử dụng đất. Mức thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp trước đây được xác định theo công thức tính là $0,03\% \times \text{giá tại Bảng giá đất} \times \text{Diện tích đất trong hạn mức}$ (diện tích ngoài hạn mức là $0,15\%$). Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 3, Điều 6 Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2012 thì bảng giá đất để tính thuế phi nông nghiệp ổn định 5 năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2012. Tính đến nay, Bảng giá đất theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND đang được áp dụng trong chu kỳ thứ 3 và sẽ kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2026 và đến ngày 01/01/2027 mới áp dụng bảng giá đất mới này cho chu kỳ 5 năm tiếp theo, do đó, Bảng giá đất điều chỉnh sẽ không ảnh hưởng đến thu thuế phi nông nghiệp từ nay đến hết năm 2026.

5. Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân. Bảng giá đất điều chỉnh có ảnh hưởng đến việc nộp thuế thu nhập khi chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân phù hợp với tình hình thực tế, mặt bằng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai. Bảng giá đất điều chỉnh có ảnh hưởng đến lệ phí trong quản lý, sử dụng đất nhưng cập nhật đầy đủ phù hợp với tình hình thực tế, mặt bằng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Khi áp dụng Bảng giá đất điều chỉnh sẽ tăng mức phạt, do đó, có tác động theo hướng tích cực nhằm hạn chế việc vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

8. Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai. Khi áp dụng Bảng giá đất điều chỉnh có tác động làm tăng mức bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai.

9. Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền

thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân. Bảng giá đất điều chỉnh có ảnh hưởng đến việc công nhận của hộ gia đình, cá nhân. Mức thu và tỷ lệ thu tiền sử dụng đất sẽ căn cứ vào thời điểm sử dụng đất theo quy định tại Luật Đất đai 2024 và Nghị định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

10. Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng. Bảng giá đất điều chỉnh việc tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất cho các thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng có cập nhật đầy đủ phù hợp với tình hình thực tế, mặt bằng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân. Bảng giá đất điều chỉnh có ảnh hưởng đến trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân. Mức thu và tỷ lệ thu tiền sử dụng đất sẽ căn cứ vào thời điểm sử dụng đất theo quy định tại Luật Đất đai 2024 và Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

12. Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê. Bảng giá đất điều chỉnh có ảnh hưởng đến việc tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê nhưng cập nhật đầy đủ phù hợp với tình hình thực tế, mặt bằng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Câu hỏi 7. Nhiều ý kiến cho rằng, Bảng giá đất mới sẽ tác động lớn đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, khi giá đất cao, tức đầu vào cao thì đầu ra sẽ cao, sẽ tác động trực tiếp đến người mua. Từ đó, sẽ giá bán sản phẩm sẽ rất cao.

Việc điều chỉnh Bảng giá đất không gây ảnh hưởng đến các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản do tiền sử dụng đất các dự án bất động sản được xác định bằng phương pháp thặng dư. Do đó, kết quả xác định giá đất sẽ khác với giá đất tại Bảng giá đất điều chỉnh (vì các chi phí của dự án đã được hạch toán vào giá đất). Vì vậy, việc ban hành Bảng giá đất điều chỉnh không làm tăng giá bán sản phẩm bất động sản trên thị trường.

Ngoài ra, giá đất nông nghiệp tại Bảng giá đất sau điều chỉnh tăng so với trước đây, làm cho khoảng cách chênh lệch địa tô hài hòa hơn so với thực tế, việc này dẫn đến các khoản được trừ minh bạch, công khai, công bằng và hợp lý hơn cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản khi thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Mặt khác, giá bất động sản vận hành theo quy luật cung – cầu, do đó, giá bán sẽ do thị trường quyết định.

Ngoài ra, các hoạt động kinh doanh nói chung không chịu ảnh hưởng của Bảng giá đất điều chỉnh do thời hạn áp dụng của Bảng giá đất điều chỉnh chỉ áp dụng từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Câu hỏi 8. Các khu vực còn khó khăn của Thành phố Hồ Chí Minh như 05 huyện ngoại thành, việc tăng giá lại càng cao hơn nội thành, có nơi tăng 50 lần. Liệu điều này có gây khó khăn hơn cho vùng ngoại thành khi nhu cầu ở của người dân cao/khiến giá đất nông nghiệp ngoại thành tăng mạnh theo? Cơ quan tham mưu đánh giá thế nào về nội dung này?

Nguyên tắc xuyên suốt của công tác điều chỉnh Bảng giá đất theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND là cập nhật các cơ sở dữ liệu giá đất đã được phê duyệt tại các dự án bồi thường, dự án nộp tiền sử dụng đất và giá giao dịch thành do các cơ quan đăng ký đất đai và cơ quan thuế cung cấp. Do đó, giá đất tại Bảng giá đất điều chỉnh là giá đất phù hợp với tình hình thực tế về giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với 05 huyện ngoại thành là các huyện có nhiều dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước đang thực hiện, qua đó góp phần hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật của huyện, đặc biệt là hạ tầng giao thông và làm tăng giá trị quyền sử dụng đất của người dân trên địa bàn huyện. Thực tế, giá đất tính bồi thường được phê duyệt tại các dự án này được xác định theo giá đất cụ thể (giá thị trường) và nhận được sự đồng thuận cao của người dân tại 05 huyện ngoại thành. Do đó, giá đất tại Bảng giá đất điều chỉnh là phù hợp với tình hình thực tế về giá đất trên địa bàn các huyện.

Về ý kiến cho rằng có trường hợp tăng giá đất 50 lần tại huyện Hóc Môn. Qua kiểm tra thực tế giá đất được nêu tại vị trí đường Song hành Quốc lộ 22, giá đất tại Bảng giá đất được ban hành theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND là 780 ngàn đồng. Giá đất nêu trên chưa phải là giá đất thị trường mà phải bổ sung hệ số được ban hành theo Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND sẽ cho kết quả là 3,5 triệu đồng/m².

Thực tế, tại thời điểm ngày 01 tháng 12 năm 2023, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn đã phê duyệt giá bồi thường theo Quyết định số 7829/QĐ-UBND với giá là 39.576.000 đồng/m² và đã được người dân có đất thu hồi đồng thuận, do đó, Bảng giá đất điều chỉnh cập nhật mức giá trên cho vị trí tại đường Song hành Quốc lộ 22 là phù hợp và không thể so sánh mức tăng 50 lần theo nhận định nêu trên./.

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG