

ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA CHÍNH SÁCH GIÁ ĐẤT THEO QUY ĐỊNH CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI: TỪ THỰC TIỄN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

★ TS CHÂU PHỤNG CHI

Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường,
Ủy ban nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

● **Tóm tắt:** Luật Đất đai số 31/2024/QH15 đã thể chế các định hướng trong Văn kiện Đại hội Đảng khóa XIII để giải quyết các vấn đề đặt ra từ thực tiễn, phù hợp với xu thế phát triển. Một trong những nội dung mới của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 là việc hoàn thiện cơ chế xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường. Theo đó, bảng giá đất sẽ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định, xây dựng hàng năm theo các nguyên tắc thị trường và thực tiễn từng địa phương. Quy định này góp phần minh bạch hóa thị trường, hài hòa lợi ích giữa Nhà nước với người sử dụng đất và chủ đầu tư, song cũng đòi hỏi các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thận trọng, chặt chẽ, đánh giá tác động đa chiều khi ban hành các chính sách liên quan đến giá đất, bởi đây là vấn đề có tác động sâu, rộng đến nhiều đối tượng và ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

● **Từ khóa:** Bảng giá đất; chính sách giá đất; nguyên tắc thị trường.

1. Vai trò của đất đai trong phát triển quốc gia

Trong nền sản xuất, đất đai giữ vị trí đặc biệt quan trọng. Đất đai là điều kiện vật chất mà mọi sản xuất và sinh hoạt đều cần tới. Đất đai là khởi điểm tiếp xúc và sử dụng tự nhiên ngay sau khi nhân loại xuất hiện. Trong quá trình phát triển của xã hội loài người, sự hình thành và phát triển của mọi nền văn minh vật chất và văn minh tinh thần, tất cả các kỹ thuật vật chất và văn hóa khoa học đều được xây dựng trên nền tảng cơ bản là sử dụng đất đai.

Tại Hội nghị Trung ương 5 khóa XIII, Tổng Bí thư Nguyễn Phú Trọng khẳng định: “đất đai là tài sản đặc biệt của quốc gia, là tư liệu sản xuất cơ bản, là tài nguyên vô cùng quý giá, là nguồn sống của nhân dân và nguồn lực to lớn của đất nước, thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý”⁽¹⁾. Như vậy, đất đai là điều kiện chung nhất đối với mọi quá trình sản xuất và hoạt động của con người. Nói cách khác, không có đất sẽ không có sản xuất cũng như không có sự tồn tại của chính con người. Do vậy,

để có thể sử dụng đúng, hợp lý và có hiệu quả toàn bộ quỹ đất thì việc hiểu rõ các chính sách về đất đai là vô cùng cần thiết. Ở Việt Nam, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý - đó là phương thức đúng đắn và hiệu quả nhất đối với sự phát triển của đất nước⁽²⁾.

2. Những điều chỉnh về chính sách giá đất theo quy định của Luật Đất đai

(1) Sự thay đổi về chính sách giá đất theo quy định của Luật Đất đai 2024 so với Luật Đất đai 2013

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được Quốc hội khóa XV thông qua tại kỳ họp bất thường lần thứ năm ngày 18/01/2024, trong đó, theo quy định tại khoản 1, Điều 252, Luật sẽ có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2025 trừ 02 trường hợp gồm: (1) Hoạt động lần biên theo quy định tại Điều 190 và Điều 248 sẽ có hiệu lực từ ngày 01/4/2024; và (2) Việc lập, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất được tiếp tục thực hiện theo quy định của Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội, đồng thời, khoản 9, Điều 60 của Luật Đất đai 2024 sẽ có hiệu lực thi hành từ ngày Nghị quyết số 61/2022/QH15 hết hiệu lực.

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 đã thể chế hóa các định hướng trong Văn kiện Đại hội Đảng khóa XIII, các Nghị quyết của Đảng, của Quốc hội. Đặc biệt, đã thể chế hóa 03 mục tiêu tổng quát, 06 mục tiêu cụ thể, 06 nhóm giải pháp và 08 nhóm chính sách lớn tại Nghị quyết số 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương và giải

quyết các vấn đề đặt ra từ thực tiễn, phù hợp với xu thế phát triển.

Một trong những nội dung mới của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 là việc hoàn thiện cơ chế xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường, Luật đã bỏ quy định khung giá đất của Chính phủ; đối với bảng giá đất, được xây dựng định kỳ hàng năm, được công khai và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm phù hợp với cơ chế thị trường và được áp dụng để xác định 12 nghĩa vụ tài chính được phân thành 02 nhóm gồm: (1) 11 nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất như tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao, cho thuê đất, chuyển mục đích, công nhận quyền sử dụng đất hay các loại thuế, phí, lệ phí... theo quy định tại khoản 1, Điều 159 của Luật; và (2) 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.

Ngoài ra, đối với nhóm này, Luật còn bổ sung nguyên tắc: “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” theo quy định tại khoản 3, Điều 111 của Luật.

Từ quy định nêu trên và thực trạng còn thiếu giá đất trong bảng giá đất làm căn cứ tính tiền sử dụng đất cho người được bố trí tái định cư trên địa bàn các tỉnh/thành phố dẫn đến nhu cầu phải thực hiện điều chỉnh bảng giá đất trên địa bàn tỉnh/thành phố để áp dụng khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025.

Tại Hội nghị Trung ương 5 khóa XIII, Tổng Bí thư Nguyễn Phú Trọng khẳng định: “đất đai là tài sản đặc biệt của quốc gia, là tư liệu sản xuất cơ bản, là tài nguyên vô cùng quý giá, là nguồn sống của nhân dân và nguồn lực to lớn của đất nước, thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý”.

Tuy nhiên, ngày 29/6/2024, tại kỳ họp thứ 7, Quốc hội khóa XV đã thông qua Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2024, Luật Kinh doanh Bất động sản 2024 và Luật Các tổ chức tín dụng 2024, theo đó, đã sửa đổi hiệu lực thi hành tại khoản 1, Điều 252 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 thành có hiệu lực kể từ ngày 01/8/2024, sớm hơn 05 tháng so với trước đây.

Do đó, các tỉnh/thành phố cần phải thực hiện điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của Luật Đất đai 2024 nhằm áp dụng từ ngày 01/8/2024.

(2) Nội dung quy định về bảng giá đất theo Luật Đất đai 2024

Luật Đất đai số 45/2013/QH13 năm 2013 quy định bảng giá đất được xây dựng định kỳ 05 năm một lần và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, khung giá đất và thực hiện điều chỉnh khi Chính phủ điều chỉnh khung giá đất hoặc giá đất phổ biến trên thị trường có biến động tăng từ 20% trở lên so với giá tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá tối thiểu trong khung giá đất (Điều 113 và 114 Luật Đất đai 2013).

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).

Tuy nhiên, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được Quốc hội thông qua năm 2024 đã điều chỉnh bỏ khung giá đất, điều chỉnh nguyên tắc thực hiện xây dựng và công bố bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026, đồng thời, điều chỉnh việc sửa đổi, bổ sung bảng giá đất sẽ được thực hiện hàng năm để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo.

Ngoài ra, 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 hoàn toàn mới so với trước đây gồm: (1) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng 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).

Để bảo đảm tính khả thi, Luật Đất đai 2024 đã quy định tại khoản 1, Điều 257 về việc chuyển tiếp thực hiện theo hướng cho phép tiếp tục sử dụng bảng giá đất hiện hành đến hết ngày 31/12/2025 để các địa phương có thời gian từ khi Luật có hiệu lực thi hành đến ngày 31/12/2025, đủ thời gian để xây dựng, ban hành bảng giá đất mới theo yêu cầu của Luật.

3. Tác động của chính sách giá đất tại Thành phố Hồ Chí Minh

(1) Tác động của quy định về giá đất đối với sự phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố

Thành phố Hồ Chí Minh là địa phương có nhiều dự án đầu tư công có cấu phần bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Theo đó, trong giai đoạn 05 năm gần đây đã thực hiện phê duyệt nhiều phương án giá đất cụ thể để 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.

Trên địa bàn Thành phố hiện nay đang thực hiện theo Bảng giá đất được ban hành theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố, đồng thời với

các Quyết định số 11/2024/QĐ-UBND ngày 11/03/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố 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 và Quyết định số 56/2023/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn Thành phố.

Tại khoản 1, Điều 257, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 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.”

Trong thực tiễn, khi áp dụng bảng giá các loại đất trên địa bàn Thành phố được quy định tại Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND đã cơ bản đáp ứng được yêu cầu trong công tác quản lý và tạo nguồn thu cho ngân sách. Tuy nhiên, bảng giá đất này được ban hành theo quy định của Luật Đất đai 2013, bị khống chế bởi quy định tại điểm 6, Phụ lục IX của Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19/12/2019 của Chính phủ quy định về khung giá đất (tối đa 162 triệu đồng) nên phải thực hiện điều chỉnh giảm so với thông tin thị trường đã thu thập được dẫn đến giá đất chưa tiệm cận giá đất thị trường. Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực từ ngày 01/8/2024 thì bảng giá đất hiện hành có những hạn chế sau:

Thứ nhất, bị khống chế bởi quy định tại điểm 6, Phụ lục IX của Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19/12/2019 của Chính phủ quy định về khung giá đất (tối đa 162 triệu đồng) nên chưa tiệm cận giá đất thị trường.

Thứ hai, phạm vi áp dụng hẹp, chỉ sử dụng cho 08 trường hợp để thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai.

Thứ ba, chu kỳ xây dựng bảng giá đất kéo dài (05 năm), khó cập nhật biến động thị trường.

Thứ tư, thiếu giá đất tái định cư để kịp thời giải ngân vốn đầu tư công cho các dự án, công trình trọng điểm trên địa bàn Thành phố.

Nếu vẫn áp dụng bảng giá đất được ban hành theo Luật Đất đai 2013 thì không giải quyết được các dự án trên địa bàn Thành phố mà đã có quyết định thu hồi đất bởi vì dù đủ điều kiện tái định cư, Thành phố lại không có giá tái định cư sẽ dẫn đến đình trệ các dự án đầu tư công, các dự án trọng điểm trên địa bàn Thành phố. Mặt khác, không có giá tái định cư nằm trong bảng giá thì người dân sẽ không biết được giá tái định cư của mình là bao nhiêu và Nhà nước không có xử lý được giá tái định cư cho người dân. Ngoài ra, bảng giá đất theo Luật Đất đai 2013 gồm bảng giá và hệ số nhân với nhau để xử lý được giá còn quy định của Luật Đất đai 2024 không còn áp dụng phương pháp hệ số mà bảng giá đất sẽ áp dụng trực tiếp cho 12 trường hợp phải tính nghĩa vụ tài chính, do đó, nếu tiếp tục sử dụng bảng giá theo Quyết định số: 02/2020/QĐ-UBND mà không có hệ số thì giá càng thấp, không bảo đảm quy định khi thu và tính nghĩa vụ tài chính sẽ dẫn đến thất thu ngân sách nhà nước.

Trong năm 2024, kế hoạch đầu tư công nguồn vốn ngân sách địa phương được Ủy ban nhân dân Thành phố giao theo Quyết định số 5975/QĐ-UBND ngày 27/12/2023 là 75,577,216 tỷ đồng với rất nhiều dự án đầu tư công phải thực hiện công tác bố trí tái định cư. Do đó, nếu bảng giá đất không được điều chỉnh, sửa đổi kịp thời để áp dụng kể từ ngày Luật Đất đai 2024 có hiệu lực sẽ dẫn đến việc thiếu giá đất trong bảng giá đất làm căn cứ tính tiền sử dụng đất cho người được bố trí tái định cư trên

địa bàn Thành phố, đồng thời, sẽ dẫn đến việc ách tắc cho công tác giải ngân vốn đầu tư công và gián tiếp tác động tiêu cực đến sự phát triển của nền kinh tế của đất nước nói chung và của Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng. Vì vậy, mục tiêu xây dựng chính sách đặt ra là hoàn tất được việc ban hành Quyết định sửa đổi, bổ sung 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 01/8/2024 đến trước ngày 01/01/2026.

(2) Tác động về mặt chính sách - xã hội đối với các nhóm đối tượng chịu sự điều chỉnh của bảng giá đất

Theo đánh giá của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố⁽³⁾ 12 nội dung theo Luật Đất đai 2024 dự kiến áp dụng bảng giá đất điều chỉnh để xác định nghĩa vụ tài chính sẽ có tác động về mặt kinh tế - xã hội như sau:

Một là, bố trí tái định cư theo quy định tại khoản 3, Điều 111, Luật Đất đai 2024:

+ Nội dung thay đổi so với pháp luật Đất đai 2013: có thay đổi.

Tại Luật Đất đai 2013, giá đất tái định cư được xác định thông qua các phương pháp xác định giá đất cụ thể, nay tại Luật Đất đai 2024 áp dụng bảng giá đất. Tuy nhiên, bảng giá đất đã điều chỉnh theo nguyên tắc thị trường sẽ cho kết quả tương đồng với giá đất xác định theo các phương pháp xác định giá đất cụ thể.

+ Tác động về kinh tế - xã hội: tích cực, sau khi ban hành bảng giá đất điều chỉnh, sẽ là cơ sở để thực hiện 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, không làm ách tắc đối với các dự án đầu tư công có cấu phần bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn Thành phố.

+ Tác động khác: không ảnh hưởng đến sản xuất kinh doanh, việc làm, dân tộc, tôn giáo, văn hóa, y tế, giáo dục, môi trường cũng như quốc phòng, an ninh.

Hai là, tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 159, Luật Đất đai 2024

+ Nội dung thay đổi so với pháp luật Đất đai 2013: có thay đổi.

Trước đây, theo Luật Đất đai 2013 chỉ áp dụng giá đất tại bảng giá đất để 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, tuy nhiên, Luật Đất đai 2024 sẽ áp dụng giá đất tại bảng giá đất để tính tiền mà không phân biệt trong hay ngoài hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân.

Ngoài ra, 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 với mức tối thiểu là 1.500.000 đồng/m² và tối đa là 162.000.000 đồng/m² đối với đất ở; đối với đất trồng cây hàng năm với mức tối thiểu là 15.000 đồng/m² và tối đa là 250.000 đồng/m². Tuy nhiên, trên thực tế, giá đất trên địa bàn Thành phố được giao dịch trên thị trường đều ở mức cao hơn giá tại bảng giá đất từ 7 đến hơn 10 lần. Do đó, khi thực hiện điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của Luật Đất đai 2024 bằng nguyên tắc thị trường sẽ đưa giá đất tại bảng giá đất “sát” với giá thị trường, làm tăng giá trị quyền

sử dụng đất của người có quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất, khi giao dịch quyền sử dụng đất trên thị trường một cách “chính thống” nhưng đồng thời cũng làm tăng các khoản nghĩa vụ tài chính được tính bằng giá đất tại bảng giá đất mà người sử dụng đất phải nộp khi thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai.

+ Tác động về mặt kinh tế - xã hội đối với tiền sử dụng đất phải nộp khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân:

Có tác động do tiền sử dụng đất phải nộp có tăng. Tuy nhiên, Điều 137, Luật Đất đai 2024 có quy định 03 trường hợp khi được Nhà nước công nhận, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không phải nộp tiền sử dụng đất gồm:

(i) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định và có một trong các loại giấy tờ được lập trước ngày 15/10/1993 theo quy định tại khoản 1, Điều 137 của Luật.

(ii) 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 01/7/2004.

(iii) 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 của Luật.

+ Tác động đối với phần diện tích trong hạn mức: có ảnh hưởng. Tuy nhiên, mức độ ảnh hưởng phụ thuộc vào thời điểm sử dụng đất và mức tỷ lệ % thu tiền sử dụng đất hiện do Chính phủ quy định tại Nghị định quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Nghị định này đang được Bộ Tài chính xây dựng và tham mưu Chính phủ ban hành.

+ Tác động đối với phần diện tích ngoài hạn mức: không ảnh hưởng do việc xác định nghĩa vụ tài chính theo Luật Đất đai 2013 trước đây được thực hiện thông qua các phương pháp xác định giá đất cụ thể (giá thị trường).

Ví dụ: Một cá nhân đang sử dụng 100 m² đất nông nghiệp (trồng cây hàng năm) tại vị trí 1 của đường Lý Thường Kiệt, thị trấn Hóc Môn có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở theo quy hoạch sẽ phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo mức:

(i) Nghĩa vụ tài chính (theo bảng giá đất mới) = [Giá đất ở tại bảng giá đất x Diện tích] - [Giá đất trồng cây hàng năm tại bảng giá đất x diện tích] = [54.500.000 x 100] - [3.400.000 x 100] = 5.110.000.000 đồng.

(ii) Nghĩa vụ tài chính (theo bảng giá đất cũ) = [Giá đất ở tại bảng giá đất x Diện tích] - [Giá đất trồng cây hàng năm tại bảng giá đất x diện tích] = [3.890.000 x 100] - [2.000.000 x 100] = 189.000.000 đồng.

Ba là, tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 159, Luật Đất đai 2024

+ Nội dung thay đổi so với Luật Đất đai 2013: có thay đổi.

Cụ thể tại điểm c, khoản 4, Điều 114, Luật Đất đai 2013 quy định tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất được xác định thông qua giá đất cụ thể, nay tại Luật Đất đai 2024 tuy áp dụng bảng giá đất để tính nhưng bảng giá đất đã được điều chỉnh theo nguyên tắc thị trường, do đó, sẽ cho kết quả tương đồng như việc xác định đơn giá thuê đất theo giá đất cụ thể trước đây.

Tuy nhiên, riêng trường hợp xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất đối với các khu đất có giá trị theo bảng giá đất của Luật Đất đai 2013 dưới 30 tỷ trước đây sẽ có thay đổi (khoản 5, Điều 4, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước).

Cụ thể, như đã đánh giá tác động cho điểm a, khoản 1, Điều 159, Luật Đất đai 2024 nêu trên,

bảng giá đất của Luật Đất đai 2013 bị khống chế bởi khung giá đất do Chính phủ ban hành theo Nghị định số 96/2019/NĐ-CP (cao nhất 162.000.000 đồng/m²); do đó, giá đất tại bảng giá đất trên địa bàn Thành phố theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố không tiệm cận với giá thị trường (thấp hơn từ 7 đến 10 lần), cho dù có thực hiện nhân với mức cao nhất của hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành theo Quyết định số 18/2021/QĐ-UBND ngày 08/6/2021 (2,5 lần và thêm 30% nếu hệ số sử dụng đất từ 16,0 lần trở lên = 3,2 lần) thì cũng không phản ánh được giá thị trường khi xác định đơn giá thuê đất cho các trường hợp cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm. Do đó, theo Luật Đất đai 2024, bảng giá đất khi được điều chỉnh theo nguyên tắc thị trường sẽ phát sinh mức chênh lệch đối với trường hợp này.

Ví dụ: Một công ty được Nhà nước cho thuê đất với mục đích văn phòng tại Vị trí 2 đường Nơ Trang Long (đoạn từ Lê Quang Định đến Nguyễn Xí) với diện tích 1.050m², khu đất có giá trị theo bảng giá đất của Luật Đất đai 2013 dưới 30 tỷ, tiền thuê đất của công ty được xác định như sau:

(i) Tiền thuê đất (theo Luật Đất đai 2013) = [Đơn giá đất tại Vị trí 2] x 80% x [Hệ số điều chỉnh giá đất theo Quyết định số 03/2020/QĐ-UBND] x [Tỷ lệ % đơn giá thuê đất tính cho mục đích văn phòng] x [Diện tích] = 12.125.000 x 80% x 3,3 x 1,9 x 1050 = 640.000.000 đồng.

(ii) Tiền thuê đất (theo Luật Đất đai 2024) = [Đơn giá đất tại Vị trí 2] x 80% x [Tỷ lệ % đơn giá thuê đất tính cho mục đích văn phòng] x [Diện tích] = 84.000.000 x 80% x 1,9 x 1.050 = 1.340.000.000 đồng.

Tác động cụ thể của nội dung này đối với kinh tế - xã hội còn phải chờ Chính phủ ban hành Nghị định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước mới có thể

xác định rõ do Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ trước đây có quy định nếu mức giá trị khu đất theo bảng giá đất của Luật Đất đai 2013 dưới 30 tỷ thì xác định giá đất cụ thể thông qua phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

Bốn là, tính thuế sử dụng đất theo quy định tại điểm c, khoản 1, Điều 159, Luật Đất đai 2024

+ Nội dung thay đổi so với pháp luật Đất đai 2013: không thay đổi.

Theo Luật Đất đai 2013, thuế sử dụng đất sẽ được xác định theo bảng giá đất quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 114 và nay tại Luật Đất đai 2024 tuy áp dụng bảng giá đất để tính nhưng bảng giá đất đã được điều chỉnh theo nguyên tắc thị trường, do đó sẽ cho kết quả tương đồng như việc xác định theo giá đất cụ thể trước đây.

Tuy nhiên, như đã đánh giá tác động cho điểm a, khoản 1, Điều 159, Luật Đất đai 2024 nêu trên, bảng giá đất của Luật Đất đai 2013 bị không chế bởi khung giá đất do Chính phủ ban hành theo Nghị định số 96/2019/NĐ-CP (cao nhất 162.000.000 đồng/m²). Do đó, giá đất tại bảng giá đất trên địa bàn Thành phố theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố không tiệm cận với giá thị trường (thấp hơn từ 7 đến 10 lần), cho nên, khi điều chỉnh bảng giá đất theo Luật Đất đai 2024 bằng nguyên tắc thị trường sẽ phát sinh mức chênh lệch phải nộp đối với trường hợp này.

+ Tác động về kinh tế - xã hội được phân thành 02 nhóm như sau:

(i) Đối với đất nông nghiệp: theo Điều 9 Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp 1993 thì thuế sử dụng đất nông nghiệp tính trên kilogram thóc/ha nên không bị tác động khi áp dụng bảng giá đất điều chỉnh.

(ii) Đối với đất phi nông nghiệp: Theo Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp 2010 quy định tại khoản 1, Điều 7, mức thuế suất diện tích đất

trong hạn mức là 0,03%. Do đó, đối tượng này bị tác động khi áp dụng bảng giá đất điều chỉnh tăng 7 lần.

Đây là nhóm đối tượng bị tác động nhiều nhất về quy mô và nghĩa vụ phải nộp. Đặc biệt sẽ ảnh hưởng đến các đối tượng là hộ nghèo, hộ cận nghèo, tuy nhiên, các đối tượng này đã có chính sách miễn giảm riêng theo quy định của ngành thuế.

+ Qua nghiên cứu thực tế:

(i) Công thức tính thuế sử dụng đất vẫn giữ nguyên = 0,03% x [Giá đất tại bảng giá đất] x Diện tích tính thuế sử dụng đất.

(ii) Toàn Thành phố khi áp dụng theo bảng giá đất tại Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND thì hộ gia đình nộp thuế phi nông nghiệp bình quân là 250.000 đồng/năm. Nếu áp dụng bảng giá đất điều chỉnh thì nộp 1,8 triệu đồng/năm.

(iii) Tại huyện Củ Chi, Bình Chánh, Nhà Bè, Hóc Môn áp dụng theo bảng giá đất tại Quyết định 02/2020/QĐ-UBND thì hộ gia đình nộp thuế phi nông nghiệp 15.000 đồng/năm. Nếu áp dụng bảng giá đất điều chỉnh thì nộp 250.000 đồng/năm.

(iv) Tại thành phố Thủ Đức áp dụng theo bảng giá đất tại Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND thì hộ gia đình nộp thuế phi nông nghiệp là 95.000 đồng/năm. Nếu áp dụng bảng giá đất điều chỉnh thì nộp 01 triệu đồng/năm.

Năm là, tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại điểm d, khoản 1, Điều 159, Luật Đất đai 2024

+ Nội dung thay đổi so với pháp luật Đất đai 2013: có thay đổi.

Cụ thể, Luật Đất đai 2013 không quy định việc áp dụng bảng giá đất để tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân mà tính trên giá trị kê khai chuyển quyền

trên hợp đồng, nay theo quy định tại điểm d, khoản 1, Điều 159, Luật Đất đai 2024 sẽ thực hiện áp dụng bảng giá đất để tính.

+ Tác động về kinh tế - xã hội: về cơ bản, nghĩa vụ nộp thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất là nghĩa vụ bắt buộc đối với hộ gia đình, cá nhân được tính trên cơ sở giá trị kê khai chuyển quyền trên hợp đồng. Tuy nhiên, thực tế luôn xảy ra trường hợp công chứng Hợp đồng chuyển quyền với giá trị thấp hơn so với giao dịch thực tế và dẫn đến thất thu ngân sách. Do đó, khi bảng giá đất được điều chỉnh “sát” với giá thị trường sẽ chấm dứt được tình trạng nêu trên.

Sáu là, tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 159, Luật Đất đai 2024

+ Nội dung thay đổi so với pháp luật Đất đai 2013: không thay đổi.

Cụ thể, điểm c, khoản 2, Điều 114, Luật Đất đai 2013 và tại điểm đ, khoản 1, Điều 159, Luật Đất đai 2024 đều quy định áp dụng bảng giá đất để tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai.

+ Tác động về kinh tế - xã hội: không có do mức thu nộp đã được Hội đồng nhân dân Thành phố quy định mức cụ thể theo 02 Nghị quyết số 01/2023/NQ-HĐND ngày 18/4/2023 về mức thu phí đăng ký giao dịch bảo đảm (đối với hoạt động đăng ký do cơ quan địa phương thực hiện bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh và Nghị quyết số 02/2023/NQ-HĐND ngày 18/4/2023 về mức thu phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Bảy là, tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai theo quy định tại điểm e, khoản 1, Điều 159, Luật Đất đai 2024

+ Nội dung thay đổi so với pháp luật Đất đai 2013: không thay đổi.

Cụ thể, điểm d, khoản 2, Điều 114, Luật Đất đai 2013 và tại điểm e, khoản 1, Điều 159, Luật Đất đai 2024 đều quy định áp dụng bảng giá đất để tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

+ Tác động về kinh tế - xã hội: có tác động.

Cụ thể, như đã đánh giá tác động cho điểm a, khoản 1, Điều 159, Luật Đất đai 2024 nêu trên, bảng giá đất của Luật Đất đai 2013 bị khống chế bởi khung giá đất do Chính phủ ban hành theo Nghị định số 96/2019/NĐ-CP (cao nhất 162.000.000 đồng/m²); do đó, giá đất tại bảng giá đất trên địa bàn Thành phố theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố không tiệm cận với giá thị trường (thấp hơn từ 7 đến 10 lần), cho nên khi điều chỉnh bảng giá đất theo Luật Đất đai 2024 bằng nguyên tắc thị trường sẽ phát sinh mức chênh lệch tăng thêm phải nộp đối với trường hợp này.

Tuy nhiên, việc tăng mức phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai sẽ góp phần kéo giảm các hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai như: chậm đưa đất vào sử dụng, hủy hoại đất cũng như góp phần làm giảm tình trạng “đầu cơ” đất đai trên địa bàn Thành phố của các tổ chức cũng như cá nhân.

Tám là, tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai theo quy định tại điểm g, khoản 1, Điều 159, Luật Đất đai 2024

+ Nội dung thay đổi so với pháp luật Đất đai 2013: không thay đổi.

Cụ thể, điểm đ, khoản 2, Điều 114, Luật Đất đai 2013 và tại điểm g, khoản 1, Điều 159, Luật Đất đai 2024 đều quy định áp dụng bảng giá đất để tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai.

+ Tác động về kinh tế - xã hội: có tác động.

Như đã đánh giá tác động cho điểm a, khoản

1, Điều 159, Luật Đất đai 2024 nêu trên, bảng giá đất của Luật Đất đai 2013 bị khống chế bởi khung giá đất do Chính phủ ban hành theo Nghị định số 96/2019/NĐ-CP (cao nhất 162.000.000 đồng/m²), do đó, giá đất tại bảng giá đất trên địa bàn Thành phố theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố không tiệm cận với giá thị trường (thấp hơn từ 7 đến 10 lần), cho nên, khi điều chỉnh bảng giá đất theo Luật Đất đai 2024 bằng nguyên tắc thị trường sẽ phát sinh mức chênh lệch tăng thêm phải nộp đối với trường hợp này. Đây là tác động tích cực, làm giảm các hành vi vi phạm gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai.

Chín là, 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 theo quy định tại điểm h, khoản 1, Điều 159, Luật Đất đai 2024

+ Nội dung thay đổi so với pháp luật Đất đai 2013: có thay đổi.

Trước đây, theo Luật Đất đai 2013 chỉ áp dụng giá đất tại bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức, tuy nhiên, Luật Đất đai 2024 sẽ áp dụng giá đất tại bảng giá đất để tính tiền mà không phân biệt trong hay ngoài hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân.

Như đã đánh giá tác động cho điểm a, khoản 1, Điều 159, Luật Đất đai 2024 nêu trên, bảng giá đất của Luật Đất đai 2013 bị khống chế bởi khung giá đất do Chính phủ ban hành theo Nghị định số 96/2019/NĐ-CP (cao nhất 162.000.000 đồng/m²); do đó, giá đất tại bảng giá đất trên địa bàn Thành phố theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố không tiệm cận với giá thị trường (thấp hơn từ 7 đến 10

lần), cho nên khi điều chỉnh bảng giá đất theo Luật Đất đai 2024 bằng nguyên tắc thị trường sẽ phát sinh mức chênh lệch tăng thêm phải nộp đối với trường hợp này.

+ Tác động đối với phần diện tích trong hạn mức: có ảnh hưởng. Tuy nhiên, mức độ ảnh hưởng phụ thuộc vào thời điểm sử dụng đất và mức tỷ lệ % thu tiền sử dụng đất hiện do Chính phủ quy định tại Nghị định quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Nghị định này đang được Bộ Tài chính xây dựng và tham mưu Chính phủ ban hành.

+ Tác động đối với phần diện tích ngoài hạn mức: không ảnh hưởng do việc xác định nghĩa vụ tài chính theo Luật Đất đai 2013 trước đây được thực hiện thông qua các phương pháp xác định giá đất cụ thể (giá thị trường).

Mười là, 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 theo quy định tại điểm I, khoản 1, Điều 159, Luật Đất đai 2024.

+ Nội dung thay đổi so với pháp luật Đất đai 2013: có thay đổi.

Cụ thể, khoản 2 Điều 14 Nghị định 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ (không quy định ở Luật Đất đai 2013) quy định áp dụng các phương pháp để xác định giá đất cụ thể để tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Tuy nhiên, tại điểm i khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai 2024 đã điều chỉnh quy định áp dụng Bảng giá đất để tính.

+ Tác động về kinh tế - xã hội: không có.

Như đã đánh giá tác động cho điểm a, khoản 1, Điều 159, Luật Đất đai 2024 nêu trên, bảng giá đất của Luật Đất đai 2013 bị khống chế bởi khung giá đất do Chính phủ ban hành theo Nghị định số 96/2019/NĐ-CP (cao nhất 162.000.000 đồng/m²),

do đó, giá đất tại bảng giá đất trên địa bàn Thành phố theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố không tiệm cận với giá thị trường (thấp hơn từ 7 đến 10 lần), cho nên, khi điều chỉnh bảng giá đất theo Luật Đất đai 2024 bằng nguyên tắc thị trường sẽ cho giá đất tương đồng với kết quả xác định giá đất cụ thể.

Mười một là, 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 theo quy định tại điểm k, khoản 1, Điều 159, Luật Đất đai 2024

+ Nội dung thay đổi so với Luật Đất đai 2013: có thay đổi.

Cụ thể, khoản 2, Điều 4, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, Điều 2 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP và Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP quy định hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo công thức sau:

Tiền sử dụng đất phải nộp = [Giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất x Diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất] - Tiền sử dụng đất được giảm (nếu có) - Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền sử dụng đất (nếu có).

Trong đó, giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được xác định thông qua các phương pháp xác định giá đất cụ thể căn cứ và giá trị khu đất theo bảng giá đất trên hay dưới 30 tỷ đồng.

Tuy nhiên, Luật Đất đai 2024 đã điều chỉnh “Giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất” là giá đất tại bảng giá đất nhưng việc áp dụng giá đất tại bảng giá đất đã điều chỉnh theo nguyên tắc thị trường vẫn cho giá đất tương đồng với kết quả xác định giá đất cụ thể.

+ Tác động về kinh tế - xã hội: Tác động cụ thể của nội dung này đối với kinh tế - xã hội còn phải chờ Chính phủ ban hành Nghị định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước mới có thể xác định rõ do Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ trước đây có quy định nếu mức giá trị khu đất theo bảng giá đất của Luật Đất đai 2013 dưới 30 tỷ thì xác định giá đất cụ thể thông qua phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

Mười hai là, tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo quy định tại điểm l, khoản 1, Điều 159, Luật Đất đai 2024

+ Nội dung thay đổi so với pháp luật Đất đai 2013: có thay đổi.

Cụ thể Luật Đất đai 2013 không quy định về việc áp dụng bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê mà chỉ có quy định ở tại khoản 2, Điều 65, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ. Hiện nay, Luật Đất đai 2024 đã có quy định áp dụng bảng giá đất để tính đối với trường hợp này.

+ Tác động về kinh tế - xã hội: có tác động.

Theo quy định tại khoản 3, Điều 197, Luật Nhà ở 2023 quy định: “Nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước được quy định tại văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở ban hành trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành là nhà ở thuộc tài sản công”.

Theo quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công thì trường hợp bán tài sản sẽ thực hiện theo hình thức đấu giá hoặc bán chỉ định theo giá đất cụ thể. Đây là yếu tố tạo sự công bằng và tránh thất thoát tài sản công khi thực hiện bán đấu giá nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

Tuy nhiên, như đã đánh giá tác động cho điểm a, khoản 1, Điều 159, Luật Đất đai 2024 nêu trên, bảng giá đất của Luật Đất đai 2013 bị khống chế bởi khung giá đất do Chính phủ ban

hành theo Nghị định số 96/2019/NĐ-CP (tối đa 162.000.000 đồng/m²), do đó, giá đất tại bảng giá đất trên địa bàn Thành phố theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố không tiệm cận với giá thị trường (thấp hơn từ 7 đến 10 lần), cho nên khi điều chỉnh bảng giá đất theo Luật Đất đai 2024 bằng nguyên tắc thị trường sẽ cho giá đất tương đồng với kết quả xác định giá đất cụ thể, đồng thời, sẽ làm tăng nghĩa vụ tài chính đối với người đang thuê mà nay được mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước.

(3) Tác động về giới

Theo quy định tại Điều 4, Luật Đất đai 2024, người sử dụng đất theo quy định được phân thành 07 nhóm gồm: (1) Tổ chức trong nước; (2) Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc; (3) Cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam; (4) Cộng đồng dân cư; (5) Tổ chức nước ngoài; (6) Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài; và (7) Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

Trong đó, theo quy định tại khoản 3, Điều 31 của Luật thì người sử dụng đất đều có nghĩa vụ chung phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai và phải thực hiện bình đẳng, không có phân biệt về mức thực hiện tương ứng với mỗi giới.

Do đó, việc thực hiện xây dựng Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố tuy có tác động chung về mặt kinh tế - xã hội nhưng không gây tác động về cơ hội, điều kiện, năng lực thực hiện và thụ hưởng các quyền, lợi ích của mỗi giới.

(4) Tác động đến thủ tục hành chính

Điều 223, Luật Đất đai 2024 quy định 10 thủ tục hành chính về đất đai, trong đó, không quy định việc xác định nghĩa vụ tài chính thông qua bảng giá đất là một loại thủ tục hành chính, đây chỉ là một bước trong trình tự thực hiện 10 loại

thủ tục hành chính nêu trên được quy định tại các Điều 227, 228 và 229 của Luật.

Do đó, việc thực hiện xây dựng Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố không làm phát sinh thủ tục hành chính và không gây phát sinh chi phí tuân thủ thủ tục hành chính để thực hiện chính sách.

4. Nhận xét và khuyến nghị

Một trong những nội dung mới của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 là việc hoàn thiện cơ chế xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường, Luật đã bỏ quy định khung giá đất của Chính phủ và thay đổi quy định về bảng giá đất. Theo đó, bảng giá đất sẽ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định, xây dựng hàng năm theo các nguyên tắc thị trường và thực tiễn từng địa phương. Quy định này góp phần minh bạch hóa thị trường, hài hòa lợi ích giữa Nhà nước với người sử dụng đất và chủ đầu tư. Mặt khác, ngày 29/6/2024, tại kỳ họp thứ 7, Quốc hội khóa XV đã thông qua Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2024, Luật Kinh doanh Bất động sản 2024 và Luật Các tổ chức tín dụng 2024, theo đó, đã sửa đổi hiệu lực thi hành tại khoản 1, Điều 252, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 thành có hiệu lực kể từ ngày 01/8/2024, sớm hơn 05 tháng so với trước đây. Để triển khai thi hành hiệu quả Luật Đất đai và tuân thủ các quy định ngay khi có hiệu lực thi hành, Thành phố Hồ Chí Minh đối diện với hai vấn đề cần giải quyết:

Một là, bảng giá đất được ban hành theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND vẫn chưa được điều chỉnh, cập nhật bổ sung giá đất tái định cư cũng như giá đất cụ thể đã được phê duyệt đến nay; do đó, nếu tiếp tục sử dụng bảng giá đất hiện hành đến hết ngày 31/12/2025 sẽ dẫn đến tình trạng

thiếu giá đất trong bảng giá đất làm căn cứ tính tiền sử dụng đất cho người được bố trí tái định cư trên địa bàn Thành phố. 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*”; vì vậy, Thành phố xác định nhu cầu điều chỉnh bảng giá đất trên địa bàn Thành phố được ban hành theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND đã phát sinh và cần thiết phải thực hiện.

Hai là, công tác tổ chức thực hiện việc điều chỉnh các chính sách liên quan đến giá đất trong giai đoạn trước mắt áp dụng đến ngày 31/12/2025 và ban hành bảng giá đất đầu kỳ áp dụng từ ngày 01/01/2026 cần có sự đánh giá tác động và lộ trình thực hiện phù hợp, tạo được sự đồng thuận đối với các đối tượng chịu sự điều chỉnh trực tiếp, các tổ chức, cá nhân, doanh nghiệp và cơ quan quản lý nhà nước các cấp. Việc điều chỉnh bảng giá đất trên địa bàn Thành phố được ban hành theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND cần phải có giải pháp để thực hiện hoàn thành trước ngày Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành; đồng thời, việc điều chỉnh bảng giá đất phải được thực hiện phù hợp với cơ chế thị trường và tình hình thực tế trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh trên cơ sở cập nhật đầy đủ các cơ sở dữ liệu thị trường.

Tuy nhiên, trong quá trình Thành phố Hồ Chí Minh xây dựng các chính sách về giá đất, thực tiễn đã phát sinh một số khó khăn, vướng mắc như sau:

Thứ nhất, việc đánh giá tác động của chính sách chưa được thực hiện đầy đủ, toàn diện, dẫn đến nội dung chính sách chưa đáp ứng được mục tiêu hài hòa lợi ích của các bên liên quan.

Liên quan đến điều chỉnh bảng giá đất theo quy định tại khoản 1, Điều 257, Luật Đất đai

2024: “Bảng giá đất theo Luật Đất đai 2013 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 Đất đai 2024 cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương”. Đây là quy định chuyển tiếp, nhằm giúp các địa phương thực hiện lộ trình từng bước xây dựng bảng giá đất theo Luật Đất đai 2024 để áp dụng từ ngày 01/01/2026, tránh cú sốc tăng giá đột biến ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Tuy nhiên, khi tiến hành điều chỉnh bảng giá đất hiện hành, nếu các địa phương không xem xét thận trọng, kỹ lưỡng, đánh giá tác động một cách đầy đủ thì sẽ xảy ra trường hợp bảng giá đất điều chỉnh có chênh lệch rất lớn so với bảng giá đất hiện hành. Đặc biệt là tại các địa phương trong suốt quá trình 2021 - 2024 không hoặc không thường xuyên điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của Luật Đất đai 2013, nay khi thực hiện điều chỉnh lại điều chỉnh với mức chênh lệch lớn khiến người dân, doanh nghiệp phản ứng vì số tiền họ phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai sẽ tăng cao so với khi áp dụng bảng giá đất cũ.

Thứ hai, do có sự lúng túng và áp lực về mặt thời gian, hoạt động truyền thông và phương pháp thực hiện khi xây dựng chính sách còn gặp phải những hạn chế nhất định.

Cụ thể, khi dự thảo điều chỉnh bảng giá đất được Thành phố công bố lần đầu có sự thay đổi lớn so với bảng giá đất hiện hành dẫn đến sự phản ứng của các đối tượng chịu tác động như người dân, doanh nghiệp sử dụng đất, nhất là khi thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với các trường hợp áp dụng bảng giá đất quy định tại khoản 1, Điều 159, Luật Đất đai (khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tính tiền thuê đất hàng năm,...).

Thứ ba, việc đánh giá và áp dụng các quy định pháp luật đất đai còn có cách hiểu khác nhau giữa địa phương và bộ, ngành Trung ương.

Cụ thể, đối với những yêu cầu phát sinh từ tình hình thực tiễn tại Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố nhận định việc điều chỉnh bảng giá đất theo quy định tại khoản 1, Điều 257, Luật Đất đai 2024 là cần thiết và cấp bách; đồng thời, trong quá trình tổ chức thực hiện, Thành phố cũng đã có những nội dung vướng mắc, phát sinh cần có ý kiến hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Tuy nhiên, theo Bộ Tài nguyên và Môi trường nhận định⁽⁴⁾, việc điều chỉnh bảng giá đất là nhiệm vụ thường xuyên được quy định xuyên suốt từ Luật Đất đai 2013 đến nay, đối với các địa phương có sự điều chỉnh bảng giá đất đúng theo quy định của Luật Đất đai 2013 đã bảo đảm giá đất trong bảng giá đất tiệm cận với mặt bằng thực tế tại địa phương thì việc áp dụng khoản 1, Điều 257, Luật Đất đai 2024 không có vướng mắc, không ảnh hưởng đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, qua theo dõi có 29 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thường xuyên có điều chỉnh bảng giá đất theo Luật Đất đai năm 2013 (có 11 tỉnh chưa thực hiện điều chỉnh bảng giá đất từ năm 2020 đến nay, có 23 tỉnh, thành phố chỉ thực hiện điều chỉnh bảng giá đất 01 lần). Cũng theo quy định tại khoản 1, Điều 257, Luật Đất đai năm 2024 thì việc điều chỉnh bảng giá đất thực hiện theo quy định của Luật này, trên thực tế hành lang pháp lý để xây dựng, điều chỉnh, bổ sung đã được Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất đầy đủ, chi tiết, bảo đảm để các địa phương thực hiện điều chỉnh bảng giá đất mà không có vướng mắc. Thậm chí, đối với các trường hợp áp dụng bảng giá đất cho các trường hợp được quy định trong Luật những khu vực, vị trí khu đất, thửa đất chưa có giá trong bảng giá đất

thì tại khoản 3, Điều 16, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định “Trường hợp thuộc đối tượng áp dụng bảng giá đất mà tại thời điểm định giá đất thửa đất, khu đất cần định giá chưa được quy định trong bảng giá đất thì căn cứ tình hình cụ thể tại địa phương, cơ quan có chức năng quản lý nhà nước về đất đai cấp tỉnh căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất của khu vực, vị trí có điều kiện hạ tầng tương tự để xác định giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, trừ trường hợp quy định tại khoản 3, Điều 111, Luật Đất đai”. Quy định này tạo điều kiện thuận lợi để cải cách thủ tục hành chính, cắt giảm chi phí tuân thủ, linh hoạt cho địa phương khi áp dụng bảng giá đất trong thực tế và giải quyết được vướng mắc đối với khu vực, vị trí chưa có bảng giá đất.

Thứ tư, cần chuẩn bị các nguồn lực để tổ chức thực hiện chính sách một cách chủ động hơn.

Theo đánh giá của Bộ Tài nguyên và Môi trường, một trong những khó khăn mà các địa phương đưa ra là việc xây dựng định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán xây dựng, điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất. Nội dung này đã được quy định tại Nghị định số 32/2019/NĐ-CP ngày 10/4/2019 của Chính phủ quy định giao nhiệm vụ, đặt hàng hoặc đấu thầu cung cấp sản phẩm, dịch vụ công sử dụng ngân sách nhà nước từ nguồn kinh phí chi thường xuyên và hướng dẫn của Bộ Tài chính tại Công văn số 13257/BTC-HCSN ngày 22/11/2021 về việc hướng dẫn thực hiện Nghị định số 32/2019/NĐ-CP của Chính phủ; Công văn số 9652/VPCP-KTTH ngày 18/11/2020 của Văn phòng Chính phủ về việc triển khai thực hiện Nghị định số 32/2019/NĐ-CP, theo đó, thẩm quyền ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán xây dựng, điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản số 6647/BTNMT-QHPTTND ngày 20/9/2024 về

việc ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật thuộc phạm vi quản lý đất đai tại địa phương để các địa phương chủ động thực hiện các nhiệm vụ được giao, không chờ hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Tóm lại, từ thực tiễn xây dựng và ban hành các chính sách giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, để đáp ứng được mục tiêu đã đề ra khi áp dụng các quy định về giá đất theo Luật Đất đai 2024, Thành phố cần quan tâm một số nội dung sau:

Một là, bên cạnh việc đánh giá tác động của các đối tượng chịu sự điều chỉnh của bảng giá đất, cần bổ sung đánh giá tác động của các đối tượng khác có liên quan, như: doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, doanh nghiệp đầu tư sản xuất kinh doanh các dự án có sử dụng đất, doanh nghiệp trong các khu chế xuất, khu công nghiệp... để từ đó có các chính sách điều tiết phù hợp trong phạm vi thẩm quyền của Thành phố.

Hai là, việc ban hành chính sách về giá đất cần được kết hợp với việc ban hành các chính sách

khác nhằm cân bằng lợi ích cho các nhóm đối tượng trong trường hợp có sự thay đổi về quyền và nghĩa vụ khi điều chỉnh bảng giá đất. Đặc biệt là các chính sách trong phạm vi thẩm quyền của Thành phố như quy định về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, hạn mức nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp, v.v.. kể cả các cơ chế, chính sách đặc thù đã được Quốc hội trao cho Thành phố theo Nghị quyết số 98/2023/QH15 bởi vì bản thân chính sách về giá đất nếu không có sự kết hợp, hỗ trợ từ các chính sách có liên quan khác thì khó có thể đạt được mục tiêu phát huy được giá trị nguồn lực đất đai và hài hòa lợi ích giữa người dân, Nhà nước và nhà đầu tư.

Ba là, cần chuẩn bị tốt các nguồn lực tổ chức thực hiện chính sách, bao gồm công tác truyền thông, năng lực quản lý của cơ quan nhà nước, công tác thanh tra, kiểm tra việc sử dụng đất đúng mục đích, đặc biệt là hạn chế tối đa các trường hợp người dân và doanh nghiệp bị ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp do sự thay đổi chính sách từ cơ quan nhà nước ♦

(1) Nguyễn Phú Trọng (2022), “*Phát huy cao độ tinh thần trách nhiệm, tập trung nghiên cứu, thảo luận, hoàn thiện và xem xét, quyết định những vấn đề lớn, hệ trọng của đất nước*”, trong: Tạp chí Cộng sản, số 990, tháng 5/2022, tr.7.

(2) Ngô Tuấn Nghĩa (2023), “*Phê phán luận điệu của các thế lực thù địch đòi xóa bỏ chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, khẳng định tính đúng đắn của vấn đề đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý*”, trong: Tạp chí Cộng sản điện tử, ngày 14/12/2023, tại: <https://www.tapchicongsan.org.vn>.

(3) Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố (2024), *Tờ trình số 7433/TTr-STNMT-KTĐ ngày 30/07/2024 về ban hành 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*.

(4) Bộ Tài nguyên và Môi trường (2024), *Báo cáo số 245/BC-BTNMT ngày 10/10/2024 về tình hình triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2024*.