

# THÁO GỖ KHÓ KHĂN, VƯỞNG MẮC VỀ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

PHAN HẢI HỒ<sup>(\*)</sup>  
TRẦN VĂN BẢY<sup>(\*\*)</sup>

Ngày nhận bài: 13/11/2024 Ngày thẩm định: 17/11/2024 Ngày duyệt đăng: 20/12/2024

**Tóm tắt:** Xác định giá đất là yếu tố quan trọng hàng đầu đối với công tác quản lý nhà nước về đất đai, khai thác tiềm năng và phát triển thị trường bất động sản. Tuy nhiên, thực tiễn vẫn còn xuất hiện nhiều vướng mắc về xác định giá đất, gây ra các hệ lụy tiêu cực. Do vậy, nghiên cứu các giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về xác định giá đất đối với các dự án bất động sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh là cần thiết và cấp bách. Bài viết tập trung phân tích những khó khăn, vướng mắc về xác định giá đất đối với các dự án bất động sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, từ đó đề xuất giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc thời gian tới.

**Từ khóa:** dự án bất động sản; khó khăn, vướng mắc; giá đất; Thành phố Hồ Chí Minh

**1 Đặt vấn đề**  
Pháp luật hiện hành quy định 04 phương pháp định giá đất<sup>(1)</sup>. Thành phố Hồ Chí Minh cũng quy định về bảng giá đất<sup>(2)</sup> cho các trường hợp cụ thể. Tuy nhiên, xuất phát từ nhiều nguyên nhân khác nhau, nên nhiều dự án bất động sản trên địa bàn Thành phố vẫn phát sinh các vấn đề: *Một là*, chưa giải quyết xong nghĩa vụ tài chính về đất đai đã gây ra nhiều hệ lụy kéo dài, ảnh hưởng nhiều mặt đến sự phát triển đô thị trên địa bàn, ảnh hưởng lớn đến nguồn thu ngân sách, quyền và lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư và người dân liên quan chưa bảo đảm kịp thời; *Hai là*, sự chậm trễ trong việc xác định

giá đất kéo theo sự chậm trễ trong hoàn thiện pháp lý nhà đất, gây bức xúc cho người dân, doanh nghiệp, có nguy cơ tạo ra những điểm nóng về an ninh, trật tự; *Ba là*, hoạt động kiểm tra, thanh tra, điều tra, xét xử nhiều vụ việc có liên quan đến vi phạm về đất đai dẫn đến tình trạng một bộ phận không nhỏ cán bộ có tâm lý e ngại, đùn đẩy trách nhiệm, không mạnh dạn tham mưu, đề xuất để tháo gỡ vướng mắc về pháp lý đối với các dự án; *Bốn là*, tiềm năng, lợi thế của Thành phố trong lĩnh vực đất đai chưa được khai thác hiệu quả; tính vượt trội, sự năng động, sáng tạo, vai trò đầu tàu, động lực dẫn dắt của Thành phố đối với vùng và cả nước có chiều hướng suy giảm, kinh tế tăng trưởng chậm; *Năm là*, tâm lý mất niềm tin từ các nhà đầu tư trong và ngoài nước, của người dân, làm giảm hiệu quả sử dụng nguồn lực đất đai trong đầu tư phát triển.

(\*) TS, Học viện Cán bộ Thành phố Hồ Chí Minh

(\*\*) ThS, Chánh tranh tra Thành phố Hồ Chí Minh

Thực tiễn trên đặt ra yêu cầu phải nghiên cứu định hướng đến các mục tiêu: (1) Thông qua các giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong công tác xác định giá đất cụ thể nhằm góp phần hoàn thiện thể chế, xây dựng chính sách, pháp luật về đất đai; (2) Tháo gỡ vướng mắc, khó khăn cho doanh nghiệp, thu hút vốn đầu tư trong và ngoài nước; (3) Hạn chế khiếu nại đông người, tạo niềm tin cho các nhà đầu tư, đẩy mạnh công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người dân, góp phần tạo môi trường đầu tư lành mạnh, hạn chế lãng phí, tăng ngân sách cho Thành phố; (4) Khuyến khích cán bộ, công chức năng động, sáng tạo vì lợi ích chung, “cởi bỏ” tư tưởng e ngại, tâm lý hoang mang, sợ trách nhiệm pháp lý; tạo động lực cho cán bộ, công chức nêu cao tinh thần trách nhiệm, mạnh dạn đề xuất hướng giải quyết, góp phần tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án bất động sản trên địa bàn Thành phố thời gian tới.

## **2. Khó khăn, vướng mắc về xác định giá đất đối với các dự án bất động sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh**

*Thứ nhất, về áp dụng quy hoạch xây dựng chi tiết khi xác định giá đất*

Pháp luật đất đai qua các thời kỳ quy định việc xác định giá đất, tính thu tiền sử dụng đất tại thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất. Thực tế, khi xác định giá đất phát sinh vướng mắc như sau:

- Việc áp dụng thông tin chỉ tiêu quy hoạch xây dựng phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt tại thời điểm xác định giá đất. Trong khi đó, thiết kế cơ sở, Giấy phép xây dựng được ban hành sau thời điểm xác định giá đất (thời điểm giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất,..). Tuy nhiên, nếu áp dụng thông tin quy hoạch xây dựng theo chỉ tiêu quy hoạch 1/2000 hoặc chỉ tiêu quy hoạch 1/500 trong nhiều trường hợp chưa thể hiện các số liệu cụ thể về diện tích sàn xây

dựng, sàn thương phẩm kinh doanh. Khi đó các đơn vị tư vấn thẩm định giá phải giả định, hoặc thu thập thông tin nhằm xây dựng các tỷ lệ chứng minh để tính toán chỉ mang tính chất tương đối.

- Đối với các trường hợp giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trong quá khứ, nhưng chưa thực hiện việc xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, chủ đầu tư dự án đang tiến hành thực hiện các thủ tục trình phê duyệt thiết kế cơ sở, cấp phép xây dựng; đồng thời, tại các văn bản phê duyệt thiết kế cơ sở, Giấy phép xây dựng thể hiện cụ thể các số liệu liên quan đến diện tích sàn xây dựng, sàn thương phẩm của dự án. Trường hợp này, đến thời điểm hiện nay mới thực hiện việc xác định giá đất; cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã phê duyệt số liệu quy hoạch xây dựng chi tiết, nên khi thực hiện việc xác định giá đất tính thu nghĩa vụ tài chính cho thời điểm quá khứ có thể áp dụng số liệu về quy hoạch xây dựng tại văn bản phê duyệt thiết kế cơ sở hay Giấy phép xây dựng nhằm bảo đảm số liệu tính toán cụ thể, phù hợp với thực tế của hiện trạng công trình xây dựng tại dự án, tránh trường hợp phải giả định, chứng minh các tỷ lệ về diện tích sàn thương phẩm kinh doanh chỉ mang tính chất tương đối, độ tin cậy chưa cao.

*Thứ hai, về cơ cấu sử dụng đất “tạm” xác định thể hiện trong các quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đã ban hành*

Trước đây, có nhiều quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, nhưng trong quyết định lại ghi “Cơ cấu sử dụng đất tạm xác định, diện tích đất tạm xác định...”, sau đó Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quyết định để “xác định lại cơ cấu sử dụng đất, diện tích đất...”, hoặc “xác định cụ thể cơ cấu sử dụng đất, diện tích đất...” và trong các quyết định này ghi rõ “Quyết định này là một bộ phận không thể tách rời quyết định giao đất ban hành trước đó”. Vấn đề này làm cho các cơ quan tổ chức thực

hiện khó xác định thời điểm để tính giá đất cụ thể là thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất hay thời điểm ban hành quyết định điều chỉnh. Thời điểm ban hành quyết định chưa thể chính xác về số liệu đất đai, nhưng để đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án, Ủy ban nhân dân Thành phố vẫn ban hành các quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất với các thông số “tạm”, sau đó các cơ quan tham mưu nghiên cứu phối hợp, trình Ủy ban nhân dân Thành phố điều chỉnh cập nhật quyết định chính thức về số liệu địa chính theo quy hoạch. Sự khó khăn trong việc xác định thời điểm định giá đất như đã nêu làm chậm tiến độ công tác xác định giá đất trong thời gian qua.

*Thứ ba, về sử dụng các thuật ngữ chưa phù hợp trong các quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất*

Hiện đang tồn đọng nhiều quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất có nội dung hoặc thuật ngữ không phù hợp với quy định của pháp luật, ví dụ: (1) doanh nghiệp nhận chuyển nhượng hoặc bồi thường để có quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân, đã hoàn tất thủ tục đăng ký sử dụng hoặc chỉ thực hiện thanh toán, bàn giao đất, nhưng trong các quyết định giao đất, cho thuê đất thể hiện Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng, hoặc Nhà nước giao đất, cho thuê đất; (2) doanh nghiệp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ gia đình, cá nhân có nguồn gốc là đất ở và một phần đất do Nhà nước quản lý để thực hiện dự án nhà ở, trong các quyết định có sử dụng thuật ngữ không chặt chẽ, không phù hợp, như quyết định chấp thuận sử dụng đất làm dự án kết hợp,...

Ủy ban nhân dân Thành phố đã có các quyết định điều chỉnh nội dung này cho một số dự án (việc điều chỉnh này không ảnh hưởng đến số liệu cụ thể về cơ cấu, diện tích đất, mục đích sử dụng đất). Tuy nhiên, việc xác định thời điểm để tính giá đất cụ thể là

thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất hay thời điểm ban hành quyết định điều chỉnh là rất khó khăn, mất nhiều thời gian, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của doanh nghiệp và chậm tiến độ thu ngân sách nhà nước.

*Thứ tư, phần diện tích đất là kênh, mương (không còn tác dụng tiêu thoát nước), lối đi xen cài, rải rác trong dự án*

Các quyết định giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất ban hành trước thời điểm Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ “về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết Luật Đất đai” có hiệu lực, thì diện tích đất do Nhà nước trực tiếp quản lý, như kênh, mương (không còn chức năng tiêu thoát nước), lối đi xen cài, rải rác trong tổng diện tích đất doanh nghiệp đã bồi thường, nhận chuyển nhượng để làm dự án sẽ được tính tiền sử dụng đất theo quyết định giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất. Phần diện tích này phải nộp tiền với mức 100% giá trị đất không được khấu trừ trong nghĩa vụ tài chính về đất đai mà doanh nghiệp phải thực hiện. Nhiều hồ sơ thuộc trường hợp nêu trên đến nay chưa thể xác định phương án giá đất vì trong dự án có đất “công” xen cài. Do có nhiều ý kiến đề xuất đất “công” thì buộc phải đưa ra đấu giá, đấu thầu dự án mà không quan tâm đến diện tích đất “công” đó có đủ điều kiện để sử dụng khai thác một dự án độc lập hay không.

*Thứ năm, về các trường hợp có khác biệt về thời hạn sử dụng đất so với thời hạn của dự án đầu tư<sup>(3)</sup>*

Theo nguyên tắc chung, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (hoặc có giấy chứng nhận chủ trương đầu tư) và quy trình lập hồ sơ, thủ tục ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất phải được ban hành cùng thời điểm, nhưng thực tế thì quy trình lập hồ sơ, thủ tục ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất lại có độ trễ nhất định (ban hành

sau một khoảng thời gian). Do đó, thời điểm sử dụng các loại đất trong dự án thường trễ hơn so với thời gian hoạt động của dự án theo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dẫn đến khó khăn, lúng túng trong việc xác định giá đất của từng loại đất theo thời hạn sử dụng đất.

*Thứ sáu, dự án có diện tích công trình công cộng là tiện ích nội khu không phải bàn giao cho Nhà nước*

Trước đây, các văn bản liên quan đến chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, cơ cấu sử dụng đất do các sở, ngành phê duyệt hoặc trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt, nếu trong đó có diện tích phụ trợ là công trình công cộng (bao gồm cả diện tích cây xanh, vườn hoa, công viên, lối đi nội bộ,...) thì chủ công trình phải đầu tư hoàn chỉnh và bàn giao cho Nhà nước. Theo đó, Thành phố đã ban hành các quyết định về thu hồi, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, trong đó có ràng buộc việc đầu tư, khai thác đất phải đúng các văn bản nêu trên. Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy, các quy định ràng buộc này chỉ phù hợp đối với dự án mà những công trình công cộng trong dự án thuộc trường hợp sử dụng chung cho các đối tượng có nhu cầu trong và ngoài dự án (có thể gọi là dự án “mở”); còn đối với những dự án mà diện tích đất công trình công cộng thuộc nhóm ở theo quy hoạch và chỉ phục vụ cho nội bộ người sử dụng nhà đất trong dự án (dự án “khép” hay còn gọi là dự án compound) thì diện tích đất này sẽ được xác định nghĩa vụ tài chính cùng với diện tích đất khác thuộc khuôn viên dự án và tất cả diện tích đất trong ranh dự án sẽ được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất cho người sử dụng. Như vậy, việc các văn bản về pháp lý quy hoạch nêu trên đã ban hành trước đây đối với dự án “khép” là không phù hợp, nhưng vẫn được đưa vào quyết định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, dẫn đến những hệ lụy cho cả nhà đầu tư lẫn người dân đã nộp tiền để mua căn hộ và nền đất<sup>(4)</sup>.

*Thứ bảy, đối với đất đưa vào làm dự án nhà ở thương mại có nguồn gốc là đất ở của hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo chế định công nhận quyền sử dụng đất của Luật Đất đai năm 2024*

Vấn đề này vẫn còn nhiều ý kiến, như: (1) Áp dụng quy định các trường hợp giao đất, cho chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất để xác định nghĩa vụ tài chính; (2) Xác định đơn giá thị trường của thửa đất, khu đất đưa vào làm dự án để tính căn trừ, nhưng đơn giá để được xét khấu trừ không được vượt quá đơn giá đất thị trường để tính nghĩa vụ tài chính về đất đai mà chủ đầu tư phải nộp; (3) Nếu đã là đất ở đưa vào làm dự án nhà ở thì không phải chuyển mục đích và không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính lần đầu. Thực tế, chọn theo ý kiến nào trên đây đang là vấn đề gây không ít khó khăn cho các sở, ngành khi tham mưu cho Ủy ban nhân dân Thành phố để giải quyết thấu tình, đạt lý cho người có quyền và nghĩa vụ có liên quan trong các dự án có các loại đất “hỗn hợp” này.

*Thứ tám, đối với các hồ sơ có liên quan về nghĩa vụ nhà ở xã hội*

Việc xác định giá đất đối với nhà ở xã hội còn gặp khó khăn, vướng mắc do có sự không tương thích giữa pháp luật đất đai qua các thời kỳ và pháp luật nhà ở<sup>(5)</sup>. Do vậy, hiện nay, các sở, ngành đang gặp khó khăn, vướng mắc, như sau: (1) thời điểm để xác định số tiền tương đương với giá trị quỹ đất 20% để hoàn thành nghĩa vụ nhà ở xã hội là thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất hay thời điểm chủ đầu tư hoàn thành việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật và được nghiệm thu đưa vào sử dụng<sup>(6)</sup>; (2) số tiền mà chủ đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đưa vào làm dự án có được trừ vào tiền sử dụng đất đối với phần diện tích tương đương giá trị quỹ đất 20% để hoàn thành nghĩa vụ nhà ở xã hội hay không.

*Thứ chín, về các trường hợp dự án đang bị các cơ quan kiểm tra, thanh tra, điều tra, kiểm toán yêu cầu cung cấp hồ sơ, yêu cầu giải trình*

Trong thời gian qua, có nhiều dự án bất động sản trên địa bàn Thành phố đang bị các cơ quan kiểm tra, thanh tra, điều tra, kiểm toán yêu cầu cung cấp hồ sơ, yêu cầu giải trình. Quá trình yêu cầu cung cấp hồ sơ, giải trình kéo dài và nhiều trường hợp vẫn chưa có kết luận cuối cùng của cơ quan chức năng. Tình hình nêu trên dẫn đến việc các cơ quan và cán bộ đảm trách công tác xác định giá đất cụ thể đã tạm dừng công tác tham mưu xác định giá đất, dẫn đến không chỉ nhà đầu tư dự án bức xúc, mà người dân đã mua nền đất, căn hộ khá bức xúc vì chậm được bàn giao nhà đất, chậm được cấp giấy chứng nhận.

### **3. Giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc thời gian tới**

*Thứ nhất,* Ủy ban nhân dân Thành phố nên chấp thuận chủ trương, giao các sở, ngành liên quan trong công tác xác định giá đất để tính thu nghĩa vụ tài chính về đất đai thống nhất việc áp dụng thông tin, số liệu về quy hoạch xây dựng khi tính toán, xác định giá đất theo văn bản được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt tại thời điểm thực hiện việc xác định giá đất có hiệu lực thi hành, không xem xét thời điểm ban hành các văn bản này sau thời điểm xác định giá đất (thời điểm giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất,...). Trường hợp tại thời điểm xác định giá, chỉ tiêu quy hoạch còn thiếu một số thông tin cụ thể thì được áp dụng các quy chuẩn theo quy định để tính toán, đồng thời có thể tham khảo một số thông số trong Giấy phép xây dựng và thiết kế cơ sở. Trường hợp, sau này các cơ quan thanh tra, kiểm toán xác định lại thông tin quy hoạch chưa phù hợp thì tổ chức thực hiện việc xác định lại giá đất để tính thu bổ sung tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho phù hợp.

*Thứ hai,* trường hợp cơ cấu sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền xác định chính

thức sau này không thay đổi so với cơ cấu sử dụng đất tạm trong quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì thời điểm xác định giá đất là thời điểm ban hành quyết định trước đây về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp cơ cấu sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền xác định chính thức sau này có thay đổi so với cơ cấu sử dụng đất tạm tại thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì thời điểm xác định giá đất là thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất với cơ cấu sử dụng đất tạm, đồng thời xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) tại thời điểm ban hành văn bản xác định cơ cấu sử dụng đất chính thức.

*Thứ ba,* Ủy ban nhân dân Thành phố nên giao Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng văn bản xác định cụ thể, chính xác bản chất, nội hàm của từng quyết định đã ban hành trước đây, xác định diện tích đất mà các tổ chức, đơn vị được chuyển mục đích sử dụng đất tại các quyết định giao đất để làm cơ sở xác định tiền bồi thường, hỗ trợ được tính trừ vào phần tiền sử dụng đất mà chủ đầu tư phải nộp hoặc làm cơ sở xác định giá đất trước khi chuyển mục đích để trừ vào tiền sử dụng đất.

*Thứ tư,* khoản 2 Điều 127 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “Trường hợp trong khu vực đất thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này có diện tích đất do Nhà nước quản lý nhưng không tách được thành dự án độc lập thì diện tích đất do Nhà nước quản lý được đưa vào tổng diện tích đất để lập dự án và được Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê cho nhà đầu tư thực hiện dự án không phải thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất”. Như vậy, nếu dự án có phần diện tích diện tích đất do Nhà nước trực tiếp quản lý, như kênh, mương (không còn tác dụng dẫn nước), lối đi xen cài, nằm rải rác trong dự án, không đủ điều

kiện để tách thành dự án độc lập thì giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng để đánh giá thống nhất làm cơ sở triển khai công tác xác định giá đất theo các quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành về giao đất, cho thuê đất, cho chuyển mục đích sử dụng đất.

*Thứ năm*, đối với các dự án đầu tư mà việc sử dụng đất theo từng mục đích cụ thể, việc xác định giá đất cho dự án phải theo mục đích sử dụng đất và tương ứng với thời hạn sử dụng của loại đất theo quy định của pháp luật đất đai. Do đó, chấp thuận việc xác định giá đất cụ thể cho dự án với thời hạn sử dụng của từng loại đất theo quy định của pháp luật đất đai. Trường hợp thời hạn hoạt động của dự án kết thúc trước thời hạn sử dụng đất của chủ đầu tư thì chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ các cơ quan có thẩm quyền thực hiện gia hạn thời gian hoạt động của dự án tương đương với thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

*Thứ sáu*, việc rà soát, thẩm định giá đất cụ thể vẫn tiến hành song song trên cơ sở văn bản khẳng định các nội dung cần thiết về quy hoạch của cơ quan quản lý chuyên ngành, mà không chờ Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quyết định điều chỉnh cho phù hợp quy định của pháp luật nhằm hạn chế kéo dài thời gian thực hiện thủ tục hành chính. Sau khi có quyết định điều chỉnh của Ủy ban nhân dân Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ tổng hợp cùng thông báo kết luận của Hội đồng Thẩm định giá đất Thành phố để trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt phương án giá đất cụ thể (trong quyết định điều chỉnh sẽ thể hiện thời điểm định giá).

*Thứ bảy*, các quy định pháp luật về đất đai, về tính tiền sử dụng đất trước đây không quy định việc phải xác định nghĩa vụ tài chính lần đầu đối với các dự án nhà ở thương mại có nguồn gốc là đất ở của hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hiện nay, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày

30/7/2024 “quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”. Theo đó, tại khoản 5 Điều 14 quy định: “Trường hợp khu đất, thửa đất thực hiện dự án nhà ở thương mại là đất ở nhận chuyển nhượng hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai thì tính tiền sử dụng đất của khu đất, thửa đất trước khi điều chỉnh quy hoạch được xác định như trường hợp bồi thường, hỗ trợ về đất ở của hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại Nghị định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và Nghị định quy định về giá đất”. Từ quy định này, hướng xử lý đối với phần diện tích đất ở trong các dự án nhà ở thương mại nêu trên sẽ thực hiện theo quy định pháp luật như đã viện dẫn.

*Thứ tám*, để việc xác định giá đất được thống nhất và liên tục, tạo điều kiện cho người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính và phục vụ công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận cho áp dụng thời điểm tính thu tiền sử dụng đất theo khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 để người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo hình thức nộp bằng tiền tương đương 20% giá trị quỹ đất tại thời điểm xác định giá đất.

*Thứ chín*, để đẩy nhanh tiến độ xác định giá đất, đồng thời không làm ảnh hưởng đến hoạt động kiểm tra, kiểm toán, thanh tra, điều tra của các cơ quan chức năng, tùy từng trường hợp cụ thể, Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Sở Tài chính, Thanh tra Thành phố sẽ tham mưu cho Ủy ban nhân dân Thành phố có văn bản gửi cho các cơ quan chức năng nêu trên xin ý kiến về việc tiến hành xác định giá đất cụ thể có ảnh hưởng đến hoạt động kiểm tra, thanh tra, kiểm toán, điều tra hay không. Sau khi có văn bản trả lời khẳng định không ảnh hưởng, Ủy ban nhân dân Thành phố sẽ chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan thẩm quyền tiếp tục công tác tham mưu xác định giá đất.

*Thứ mười*, thành lập Ban chỉ đạo về tháo gỡ khó khăn, vướng mắc do lãnh đạo Ủy ban nhân dân Thành phố làm Trưởng ban, lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường làm Phó Trưởng ban thường trực, các thành viên là lãnh đạo các cơ quan liên quan. Ban chỉ đạo phải có quy chế hoạt động và kế hoạch triển khai công tác cụ thể theo phương châm “rõ người, rõ việc, rõ thời gian, rõ kết quả”. Đồng thời, quá trình triển khai thực hiện cần có cơ chế kiểm tra, giám sát chặt chẽ để tránh dẫn đến thiếu sót, vi phạm, phòng ngừa các hành vi lợi dụng chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc để trục lợi □

---

<sup>(1)</sup> Khoản 5 Điều 158 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”

<sup>(2)</sup> Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh “về 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”

<sup>(3)</sup> Điều 44 Luật Đầu tư năm 2020 quy định: thời hạn hoạt động của dự án đầu tư trong khu kinh tế không quá 70 năm; ngoài khu kinh tế không quá 50 năm; đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất nhưng nhà đầu tư chậm được bàn giao đất thì thời gian Nhà nước chậm bàn giao đất không tính vào thời hạn hoạt động, tiến độ thực hiện của dự án đầu tư

<sup>(4)</sup> Điều 92 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ “quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2024”

<sup>(5)</sup> Xem thêm các quy định chưa thống nhất: (1) Khoản 1 Điều 16 Luật Nhà ở năm 2014; (2) Điểm b khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014; (3) Khoản 3 Điều 2 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ “sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2021/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội”; (4) Điều 17 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ

<sup>(6)</sup> Điều 2 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ “sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2021/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ”