

Khuyến nghị về hệ số điều chỉnh giá đất tính thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình cá nhân trên địa bàn TP.HCM

TS. HAY SINH, TS. NGUYỄN QUỲNH HOA & THS. TRẦN BÁCH VÂN

Đại học Kinh tế TP.HCM

Thực hiện nghĩa vụ tài chính khi hợp pháp hóa giấy tờ về đất đai là quyền và nghĩa vụ của mỗi công dân khi sử dụng đất đai. Tuy nhiên, việc thất thoát nguồn thu tài chính hằng năm từ đất vẫn ở mức cao, nguyên nhân chủ yếu được xác định do sự thay đổi về cách tính giá đất trong các hệ thống văn bản pháp lý (VBPL) về đất đai. Nghiên cứu tiên hành “Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất tính thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình cá nhân trên địa bàn TP.HCM” nhằm tập trung phân tích các vấn đề về thu tiền sử dụng đất, đồng thời đề xuất những kiến nghị về hệ số K để áp dụng thu tiền sử dụng đất ở các khu vực khác nhau trên địa bàn TP.HCM nhằm đáp ứng yêu cầu thực tiễn đặt ra.

Từ khóa: Thu tiền sử dụng đất, hệ số điều chỉnh giá đất, hệ số K.

1. Giới thiệu

Từ khi Nghị định số 69/2009/NĐ-CP được ban hành vào ngày 13/08/2009 quy định cụ thể việc xác định giá đất phải sát với giá thị trường đã gây nhiều khó khăn trong việc thực thi, nhất là với mục đích thu tiền sử dụng đất (SDĐ). Trước thực trạng việc xác định giá đất thị trường gặp nhiều khó khăn, Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29/06/2011 của Bộ Tài chính sửa đổi bổ sung một số nội dung tại Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất đã đề cập đến hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số K) làm cơ sở để ước

tính giá đất chuyển nhượng thực tế (mang tính phổ biến) trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm xác định. Trên tinh thần của Thông tư số 93, UBND các tỉnh/thành sẽ ban hành hệ số K cho địa phương của mình, cụ thể tại TP.HCM, UBND Thành phố đã ban hành Quyết định số 28/2012/QĐ-UBND ngày 06/07/2012 của UBND thành phố về ban hành hệ số điều chỉnh giá đất tính thu tiền sử dụng đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn TP.HCM. Theo đó, đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, toàn bộ phần vượt hạn mức sẽ nộp tiền sử dụng đất theo hệ số K bằng 2 lần Bảng giá đất. Riêng trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất, phần vượt hạn mức thì hệ số K từ 3,5 - 4,5

lần tùy khu vực. Tuy nhiên, sau 9 tháng thực hiện, việc thu tiền SDĐ tại TP.HCM trên tinh thần Quyết định 28 vẫn gặp nhiều khó khăn.

2. Thu tiền sử dụng đất và hệ số điều chỉnh giá đất

Tiền sử dụng đất: là số tiền mà người sử dụng phải trả trong trường hợp được nhà nước giao đất; chuyển mục đích sử dụng đất; chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất; đất khu công nghiệp; đất xây dựng khu công nghệ cao, khu kinh tế.

Bảng giá đất: là Bảng giá thể hiện đơn giá đất do UBND cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương quy định cho từng mục

đích sử dụng đất. Bảng giá đất được ban hành dựa trên cơ sở của khung giá đất và mỗi năm ban hành 1 lần, có hiệu lực từ ngày 01/01 hàng năm.

Giá đất Ủy ban Nhân dân: là đơn giá các tuyến đường, đoạn đường thuộc địa bàn một tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương. Đơn giá này được UBND cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương ban hành và trình bày cụ thể trong Bảng giá đất có hiệu lực từ ngày 01/01 hàng năm.

Hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số K): là hệ số được Nhà nước quy định, phản ánh giá đất chuyển nhượng thực tế (mang tính phổ biến) trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm xác định so với giá đất do UBND cấp tỉnh/thành phố quy định (Thông tư 93/2011/TT-BTC). Tuy nhiên hệ số K trên thực tế không phản ánh khái niệm được đề cập trong thông tư 93. Về bản chất, hệ số K là hệ số N, nhưng khi áp dụng hệ số K để tính giá đất thị trường, thì giá đất chuyển nhượng thực tế được ước tính không phản ánh giá thị trường, mà chỉ phản ánh nghĩa vụ của người sử dụng đất phải thực hiện khi muốn hợp thức hóa về quyền sử dụng đất. Vì vậy hệ số điều chỉnh giá đất được hiểu là hệ số quy định giữa mức giá thực hiện nghĩa vụ tài chính của người dân so với giá UBND quy định.

3. Thực trạng và những bất cập trong công tác thu tiền SDD tại TP.HCM từ sau Nghị định số 69/2009/NĐ-CP

3.1. Thực trạng

Từ ngày 01-10-2009, thời điểm Nghị định 69 có hiệu lực thi hành, TP.HCM bắt đầu áp dụng

thu tiền SDD vượt hạn mức đất ở theo giá thị trường theo quy định của Chính phủ. Từ đó đến nay đã hơn ba năm trôi qua, do chưa có hướng dẫn tính tiền sử dụng đất theo giá thị trường nên hàng ngàn hồ sơ hiện vẫn đang bị ách tắc tại các chi cục thuế.

Điểm mấu chốt gây nên những vướng mắc xung quanh việc áp dụng Nghị định 69 (và sau đó là Nghị định 120) nằm ở quy định về giá đất tính thu tiền sử dụng đất phải sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường. Tuy nhiên, trên thực tế việc xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường trong điều kiện bình thường đã gây ra không ít khó khăn, lúng túng cho các cơ quan chức năng do chưa có các hướng dẫn về quy trình xác định giá đất thị trường, về thời điểm tính thu tiền sử dụng đất. Các vướng mắc xoay quanh câu hỏi: giá thị trường là giá nào? Xác định ra sao?

Theo thông tin từ Cục Thuế TP.HCM, đến cuối năm 2012 thành phố còn tồn đọng gần 4.600 hồ sơ liên quan đến bất động sản như sang nhượng, tách thửa, chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Đây là số hồ sơ đã nộp từ ngày 01-10-2009 đến trước ngày 01-03-2011 nhưng do chưa được hướng dẫn thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích vượt hạn mức nên đến nay vẫn chưa được giải quyết. Việc này gây nhiều khó khăn cho người dân trong việc chuyển mục đích sử dụng đất để xây nhà ở và ảnh hưởng không

nhỏ đến các giao dịch nhà đất.

Đến cuối năm 2010, Chính phủ ban hành Nghị định 120 có hiệu lực ngày 01/03/2011, và sau đó, tháng 6/2011 Thông tư 93 được ban hành cho phép thu tiền sử dụng đất vượt hạn mức theo hệ số điều chỉnh giá đất. Trên cơ sở Nghị định 120 và Thông tư 93, tháng 10-2011 UBND TP.HCM ban hành Quyết định 64 hướng dẫn hệ số điều chỉnh giá đất tính thu tiền sử dụng đất (gọi tắt là hệ số K) áp dụng để tính thu tiền sử dụng đất nhưng cũng chỉ giải quyết được không quá 1% số hồ sơ đang bị tồn đọng và tiếp tục có những vướng mắc phát sinh.

Hai điểm bất cập lớn nhất của Quyết định 64, theo nghiên cứu của nhóm tác giả nằm ở chỗ:

- Đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Quyết định 64 quy định: Đối với phần diện tích vượt hạn mức lớn hơn 50% hạn mức giao đất ở mới, giao UBND quận - huyện thuê tổ chức có chức năng thẩm định giá xác định giá đất tính thu tiền SDD ở sát với giá chuyển nhượng quyền SDD thực tế trên thị trường.

Trên góc độ kinh tế, quy định này hoàn toàn không khả thi, bởi lẽ những lô đất chỉ vượt hạn mức lớn hơn 50% vài mét vuông đến vài chục mét vuông, giá trị không lớn nhưng vẫn phải thuê thẩm định giá thì vừa quá lãng phí, vừa gây phiền hà cho cả người dân lẫn các cơ quan chức năng có thẩm quyền. Nếu căn cứ theo đúng quy định của Thông tư 93: “Các chi phí liên quan đến việc xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất được chi từ ngân sách theo

quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước” thì chi phí thuê thẩm định mà ngân sách phải trả cho những lô đất này sẽ lớn hơn nhiều so với số thu tiền sử dụng đất thu được.

- Đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất:

Quyết định 64 cũng quy định: Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đối với đất đang sử dụng không phải là đất ở sang đất ở, thì đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở mới phải nộp tiền sử dụng đất theo giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường.

Để xác định tiền sử dụng đất theo giá thị trường như quy định trên phải thuê tổ chức thẩm định giá cho từng trường hợp cụ thể. Điều này khó thực hiện được vì chi phí cao, chưa kể việc thẩm định giá từng trường hợp như vậy rất mất thời gian.

Theo quan điểm của nhóm tác giả, việc yêu cầu thẩm định sát giá thị trường đối với từng trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không chỉ gây khó khăn cho người dân mà còn làm tăng khối lượng công việc cho các UBND quận, huyện. Quy định: “Sau khi có chứng thư thẩm định giá, quận huyện tổ chức nghiệm thu chứng thư và có văn bản báo cáo Sở Tài chính thẩm định lại, trình UBND TP xem xét” là hết sức rườm rà, gây kéo dài thời gian. Với số lượng hồ sơ quá lớn đang chờ được giải quyết thì quy định này rất phi thực tế. Thêm vào đó, theo quy định, chứng thư thẩm định giá chỉ có giá trị trong 6 tháng nên các trường hợp người dân nợ tiền sử dụng đất sẽ giải quyết ra sao

khi chứng thư đã hết hạn? Nếu thẩm định lại theo đúng quy định thì lại thêm một lần tốn kém chi phí về tiền bạc và thời gian.

Chính bởi các quy định không phù hợp này mà Quyết định 64 tiếp tục vướng trong triển khai thực hiện.

Để tháo gỡ vướng mắc này, tháng 7.2012, UBND thành phố tiếp tục ban hành Quyết định 28 quy định về hệ số K để tính tiền sử dụng đất theo giá thị trường. Theo đó, đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận QSDĐ, toàn bộ phần vượt hạn mức sẽ nộp tiền sử dụng đất theo hệ số K bằng 2 lần Bảng giá đất. Riêng trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất, phần vượt hạn mức hệ số K phải đóng từ 3,5 - 4,5 lần tùy khu vực. Theo Sở Tài chính, cơ sở để đưa ra hệ số K như trên là trong quá trình thu thập thông tin xây dựng Bảng giá đất từ năm 2008 đến nay, giá chuyển nhượng thực tế cao gấp ít nhất là bốn lần so với Bảng giá đất. Các sở, ngành đã căn cứ trên 3 nguồn thông tin về giá chuyển nhượng thực tế để xác định hệ số K của từng quận, huyện: thông tin của các đơn vị tư vấn khi lập Bảng giá đất năm 2008; thông tin về giá đất ở trên thị trường đã được TP phê duyệt khi nhà nước thu hồi đất và duyệt bán nhà thuộc sở hữu nhà nước theo cơ chế hai giá vào các năm 2010, 2011, 2012; thông tin do Sở Tài chính thu nhập vào năm 2012 qua báo chí, sàn giao dịch và khảo sát thực tế. Do đó, chọn hệ số K cho trường hợp chuyển mục đích sử dụng là 4 lần thì mới có cơ sở pháp lý vì Nghị định 69/2009 đã yêu cầu tiền sử dụng đất phải nộp

sát giá thị trường.

Bằng các quy định mới về hệ số điều chỉnh giá đất, Quyết định 28 đã giải quyết được vướng mắc cơ bản của Quyết định 64. Tuy nhiên, theo quan sát của nhóm tác giả, đến nay, đã hơn 9 tháng sau khi UBND thành phố ban hành Quyết định 28 vẫn rất ít người dân nộp tiền sử dụng đất.

3.2. Bất cập

Nhóm tác giả muốn đề cập đến những bất cập liên quan đến các quy định về hệ số điều chỉnh giá đất để tính thu tiền sử dụng đất theo quy định của Quyết định 28. Những điểm bất cập này bao gồm:

(1) *Hệ số điều chỉnh không hợp lý:* Theo nghiên cứu của nhóm tác giả, các hệ số K không hẳn hợp lý khi so sánh giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường và giá đất theo Bảng giá của Ủy ban. Để có cơ sở cho các nhận định này, nhóm nghiên cứu đã thực hiện một cuộc khảo sát giá đất thị trường trên địa bàn 24 quận, huyện của TP.HCM. Áp dụng cách tính tiền sử dụng đất theo hướng dẫn của Quyết định 28, chúng tôi đã tính toán cho một số khu vực đại diện và so sánh với giá thực tế trên thị trường.

Trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Để tìm hiểu mức thu tiền sử dụng đất so với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường, chúng tôi lấy đại diện 6 tuyến đường ở 3 quận và 3 huyện, tính toán tiền sử dụng đất mà người dân phải nộp cho mỗi mét vuông diện tích vượt hạn mức và so sánh với giá thị trường. Theo khảo sát

Bảng 1. Tiền SDD cho diện tích vượt hạn mức trong trường hợp cấp giấy chứng nhận QSDĐ ở các khu vực khác nhau của TP.HCM

Đường	Giá UBND, triệu đồng/m ²	Giá thị trường, triệu đồng/m ²	Hệ số K theo QĐ 28	Tiền SDD cho 1m ² vượt hạn mức	Tỷ lệ tiền SDD so với giá thị trường, %
1. Nguyễn Thị Định, Q. 2	4	22	2	8	36,4
2. Tân Xuân, huyện Hóc Môn	0,44	10	2	13,2	08,8
3. Đỗ Xuân Hợp (đoạn 2), Q. 9	2,9	20	2	5,8	29,0
4. Hồ Văn Tư (đoạn 2), Q. Thủ Đức	4	18	2	8	44,4
5. Quốc Lộ 1A (đoạn 1), h. Bình Chánh	4,1	15	2	8,2	54,7
6. Bùi Lâm, huyện Cần Giờ	0,77	2,5	2	1,54	61,6

Nguồn: Khảo sát và tính toán của nhóm tác giả.

Bảng 2. Tiền SDD cho diện tích vượt hạn mức trong trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất ở các khu vực khác nhau của TP.HCM

Đường	Giá UBND, triệu đồng/m ²	Giá thị trường, triệu đồng/m ²	Hệ số K theo QĐ 28	Tiền SDD cho 1m ² vượt hạn mức	Tỷ lệ tiền SDD so với giá thị trường, %
1. Phan Văn Hớn, h. Hóc Môn	1,76	15	3,5	2,464	16,4
2. Quốc Lộ 1A, Bình Chánh	4,10	15	3,5	5,740	35,0
3. Nguyễn Oanh, Q. Gò Vấp	7,20	50	4,0	11,52	23,0
4. Hòa Bình, Q. Tân Phú	8,40	70	4,0	13,44	19,2
5. Nguyễn Tất Thành, Q. 4 (cầu Khánh Hội – Lê Văn Linh)	19,8	110	4,5	35,64	32,4
6. Nguyễn Tất Thành, Q. 4 (Lê Văn Linh – Xóm Chiếu)	10,3	110	4,5	18,54	16,9

Nguồn: Khảo sát và tính toán của nhóm tác giả.

và tính toán của nhóm tác giả, khi áp dụng hệ số K = 2 thì tỷ lệ tiền SDD so với giá thị trường ở các tuyến đường khảo sát không thống nhất, biến động từ 8.8% đến 61,6%. Kết quả cụ thể được trình bày trong Bảng 1.

Trường hợp chuyển mục

đích sử dụng đất: Đối với trường hợp chuyển mục đích SDD nhóm tác giả cũng ghi nhận kết quả tương tự. Chúng tôi chọn một số vị trí làm đại diện, giả định các lô đất là đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, nay chuyển mục đích

sử dụng sang làm đất ở. Kết quả tính toán cũng cho thấy sự khác biệt rất đáng kể khi so sánh tỷ lệ tiền sử dụng đất phải nộp cho những diện tích vượt hạn mức so với giá thị trường giữa các khu vực khác nhau trong thành phố. Ngay trên cùng một con đường Nguyễn Tất Thành, đoạn từ cầu Khánh Hội đến Lê Văn Linh (đoạn 1) và từ Lê Văn Linh đến Xóm Chiếu (đoạn 3), giá thị trường đều là 110 triệu đồng/m² nhưng do giá UBND quy định khác nhau quá xa (giá đất đoạn 1 cao gần gấp đôi giá đất trên đoạn 3) dẫn đến tỷ lệ tiền sử dụng đất phải nộp cho mỗi m² vượt hạn mức so với giá thị trường của đoạn 1 cũng cao gấp đôi so với tỷ lệ này ở đoạn 3. Kết quả cụ thể được trình bày trong Bảng 2:

(2) *Tiền sử dụng đất theo quy định mới quá cao:* Trên tinh thần Thông tư 93, các tỉnh/thành trên cả nước đã ban hành hệ số K cho diện tích đất vượt hạn mức để tính thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân khi cấp giấy chứng nhận QSDĐ và chuyển mục đích SDD như đã được hướng dẫn. So sánh hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành ở 4 thành phố lớn trên cả nước thì hệ số K ở TP.HCM là cao nhất (Bảng 3).

Hệ số K từ 2 đến 4,5 ở TP.HCM theo chúng tôi là quá cao so với mặt bằng chung của cả nước, dẫn đến mức thu tiền sử dụng đất ở đây vượt quá khả năng chi trả của người dân. Để khẳng định nhận định này, nhóm tác giả chọn ngẫu nhiên 2 vị trí làm đại diện để tính toán

Bảng 3. Hệ số điều chỉnh giá đất cho diện tích đất vượt hạn mức ở một số tỉnh, thành phố

Tỉnh, thành phố	Thu nhập bình quân đầu người (triệu đồng/tháng)	Hệ số điều chỉnh giá đất cho các trường hợp			
		Cấp giấy chứng nhận QSDĐ		Chuyển mục đích SDD	
		Cao nhất	Thấp nhất	Cao nhất	Thấp nhất
TP.HCM	3.816.000	2	2	4,5	3,5
Hà Nội (1)	3.786.000	1,8	1,1	1,8	1,1
Đà Nẵng (2)	3.141.000	1,5	1,5	1,1	1,1
Bình Dương (3)	2.592.000	1,4	1,1	1,4	1,1

Nguồn: (1) QĐ35 ngày 27/11/2012 của UBND TP. Hà Nội; (2) QĐ20 ngày 27/04/2012 của UBND TP. Đà Nẵng; (3) QĐ67 ngày 20/12/2011 của UBND TP. Bình Dương.

tiền sử dụng đất: đường Mai Bá Hương, huyện Bình Chánh và đường Dương Bá Trạc, quận 8.

Ông A làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho lô đất diện tích 400m² nằm ở mặt tiền đường Mai Bá Hương, huyện Bình Chánh thì tổng số tiền SDD phải nộp là 780 triệu đồng. Nếu lô đất trên thuộc diện chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở thì tổng số tiền sử dụng đất phải nộp là 1.053 triệu đồng. Nếu so sánh với thu nhập bình quân 1 người của toàn thành phố là 2.778,7 nghìn đồng/tháng ở thành thị và 1.688,6 nghìn đồng/tháng ở nông thôn (nguồn: Cục Thống kê TP.HCM 2011) thì các khoản tiền này thực sự vượt quá khả năng chi trả của người dân.

Tuy nhiên, nếu tính toán cho địa bàn các quận thì số tiền SDD còn lớn hơn rất nhiều. Ông B làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho lô đất diện tích 400m² nằm ở mặt tiền đường Dương Bá Trạc, quận 8 thì tổng số tiền sử dụng đất phải nộp là 8.320 triệu

đồng. Nếu lô đất trên thuộc diện chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở thì Tổng số tiền sử dụng đất phải nộp là 14.378,56 triệu đồng. Đây thực sự là số tiền quá lớn, ngay cả đối với nhóm thu nhập cao của thành phố (với thu nhập bình quân 6.353 nghìn đồng/tháng) thì số tiền này cũng hoàn toàn nằm ngoài khả năng chi trả.

Đó là lý do sau khi Quyết định 28 ra đời, tương như việc ban hành hệ số K sẽ khơi thông được những bế tắc về thu tiền sử dụng đất trên địa bàn thành phố suốt ba năm qua, thế nhưng tại hầu hết các chi cục thuế công tác này vẫn hầu như không có bước tiến triển nào. Nhiều người dân cho rằng đóng tiền sử dụng đất cao như vậy thì không khác nào họ phải bỏ tiền mua lại miếng đất ông bà để lại. Vì vậy mà rất nhiều hồ sơ thuộc diện đóng tiền sử dụng đất gấp 2 lần Bảng giá đất nhưng người dân vẫn không thể hoàn thành nghĩa vụ tài chính của mình.

Theo quan điểm của những người thực hiện đề tài, nghĩa vụ

tài chính về đất đai cũng giống như các khoản thuế khác, phải phù hợp với mức thu nhập và khả năng chi trả của người dân. Thuế quá cao sẽ dẫn đến tác dụng ngược, gián tiếp khuyến khích các hành vi trốn, lách thuế. Thay vì đi kê khai, nộp tiền sử dụng đất theo qui định, người dân sẽ tự phân lô chia nhỏ, bán giấy tay với nhau, dẫn đến thất thu thuế, khiến cho công tác quản lý đất đai thêm phần phức tạp.

(3) *Không công bằng cho người nộp thuế:* Quyết định 28 quy định hệ số K cho trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất cao gấp đôi so với trường hợp cấp giấy chủ quyền, theo nhóm tác giả, sẽ là một sự phân biệt đối xử, tạo ra tình trạng bất công lớn trên thực tế. Bởi hiện nay các trường hợp được chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở chủ yếu là các mảnh đất nông nghiệp nằm xen cài trong các khu dân cư. Nếu quy định hệ số K quá chênh lệch, sẽ dẫn đến trong cùng một khu vực, người dân phải đóng tiền sử dụng đất chênh lệch quá nhiều cho những mảnh đất có giá trị gần tương đương nhau.

Như trường hợp ông B, cùng một lô đất nhưng trường hợp chuyển mục đích SDD phải đóng cao hơn đến 73% so với trường hợp cấp giấy chủ quyền. Điều này có thể dẫn đến các hành vi lách thuế.

Quan điểm của TP.HCM khi quy định hệ số K cao hơn cho trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất nhằm hạn chế việc chuyển đổi đất nông nghiệp

thành đất ở. Lý giải này không hợp lý vì: (i) Thông tư 93 của Bộ Tài chính không phân biệt trường hợp cấp giấy chủ quyền và chuyển mục đích sử dụng đất, mà chỉ hướng dẫn UBND cấp tỉnh xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định tiền sử dụng đất; và (ii) Khi người dân muốn chuyển đổi đất nông nghiệp sang đất ở thì lô đất phải phù hợp với quy hoạch và đảm bảo các điều kiện ràng buộc khác.

Một mặt Quyết định 19 bắt buộc người dân khi chuyển mục đích sử dụng phải chuyển toàn bộ diện tích đất sang đất ở, sau đó mới được phép tách thửa, mặt khác Quyết định 28 lại quy định thu tiền sử dụng đất cho phần vượt hạn mức với hệ số K từ 3,5 đến 4,5 lần giá đất UBND. Những quy định này đã đẩy số tiền sử dụng đất phải nộp khi chuyển mục đích sử dụng đất lên rất cao, gây khó khăn cho người dân có nhu cầu giao dịch về nhà đất.

(4) Hạn mức đất ở quá thấp: Một nguyên nhân khác dẫn đến gánh nặng tài chính cho người dân khi đóng tiền SDD là hạn mức đất ở quá thấp. Hạn mức đất ở tại TP.HCM được ban hành từ năm 2001, đến nay đã không còn phù hợp với xu thế phát triển đô thị. Hiện nay, thành phố có khuynh hướng phát triển các khu dân cư theo dự án, trong đó có những khu được quy hoạch phân lô với diện tích lớn từ 1.000 - 1.500m². Với một lô đất diện tích 1000m², người SDD dành 200m² để xây nhà, 800m² còn lại làm sân vườn và các

công trình phụ mà phải đóng tiền SDD quá cao, như thế họ đang phải mua một miếng đất hai lần thì rất không hợp lý.

4. Hệ số chênh lệch giữa giá thị trường và giá nhà nước

Như đã phân tích, các hệ số K được ban hành theo QĐ28 không phản ánh đúng sự chênh lệch giữa giá đất thị trường với giá đất do UBND thành phố ban hành, dẫn đến những bất cập trong công tác thu tiền SDD cho hộ gia đình và cá nhân trên địa bàn thành phố. Vì vậy, để có cơ sở đề xuất xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất một cách phù hợp, nhóm tác giả đã thực hiện một cuộc điều tra giá đất trên thị trường 24 quận huyện trong thành phố, từ đó xây dựng Bảng giá đất ở tiệm cận giá thị trường. Mục tiêu của khảo sát là xác định giá đất ở sát với giá chuyển nhượng trên thị trường trong điều kiện bình thường, từ đó xây dựng hệ số chênh lệch giữa giá đất thị trường và giá đất của UBND. Kết quả được trình bày trong Bảng 4.

phần trên) cho thấy hệ số chênh lệch giữa giá đất thị trường với giá của UBND thành phố khác nhau rất xa theo từng quận huyện. Bảng 4 chỉ ra hệ số chênh lệch cao nhất ở huyện Hóc Môn: giá đất trên thị trường cao gấp trung bình 13,59 lần so với giá nhà nước; thấp nhất ở huyện Cần Giờ - 4,58 lần. Trong khi đó hai huyện này được xếp chung vào cùng khu vực 3 để được áp dụng chung hệ số K = 3,5 cho

06/07/2012 của UBND TP.HCM về ban hành hệ số điều chỉnh giá đất tính thu tiền sử dụng đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn TP.HCM thì trong trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất, toàn bộ diện tích đất vượt hạn mức được áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất tùy theo từng khu vực như ở Bảng 5.

Tuy nhiên, kết quả khảo sát giá đất thị trường mà nhóm tác giả đã tiến hành trên địa bàn 24 quận huyện (được trình bày

Bảng 4. Hệ số chênh lệch giữa giá thị trường và giá nhà nước

Quận, huyện	Hệ số N	Quận, huyện	Hệ số N
Quận 01	8,38	Quận Bình Tân	9,33
Quận 02	7,57	Quận Bình Thạnh	5,81
Quận 03	8,07	Quận Gò Vấp	8,35
Quận 04	7,33	Quận Phú Nhuận	7,24
Quận 05	7,47	Quận Tân Bình	8,30
Quận 06	7,13	Quận Tân Phú	8,21
Quận 07	7,97	Quận Thủ Đức	7,07
Quận 08	6,58	Huyện Bình Chánh	5,72
Quận 09	6,88	Huyện Cần Giờ	4,58
Quận 10	8,36	Huyện Củ Chi	5,60
Quận 11	8,07	Huyện Nhà Bè	7,01
Quận 12	10,23	Huyện Hóc Môn	13,59
Trung bình toàn thành phố		≈ 8	

Nguồn: Khảo sát và tính toán của nhóm tác giả.

5. Đề xuất xây dựng hệ số K tính thu tiền SDD cho hộ gia đình, cá nhân tại TP.HCM

5.1. Phân chia lại khu vực theo hệ số N

Căn cứ Quyết định số 28/2012/QĐ-UBND ngày

Bảng 5. Phân chia khu vực theo Quyết định số 28/2012/QĐ-UBND

Khu vực 1	Quận 1, quận 3, quận 4, quận 5, quận 10, quận 11, quận Tân Bình, quận Phú Nhuận	K = 4,5
Khu vực 2	Quận 2, quận 6, quận 7, quận 8, quận 9, quận 12, quận Gò Vấp, quận Bình Thạnh, quận Bình Tân, quận Thủ Đức, quận Tân Phú	K = 4,0
Khu vực 3	Huyện Bình Chánh, huyện Cần Giờ, huyện Củ Chi, huyện Hóc Môn, huyện Nhà Bè	K = 3,5

Nguồn: Quyết định số 28/2012/QĐ-UBND TP.HCM.

trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất, dẫn đến tỷ lệ tiền sử dụng đất so với giá thị trường mà người dân ở hai khu vực này phải nộp khác nhau quá xa như đã chỉ ra ở các Bảng 1 và 2.

Căn cứ vào kết quả tính toán hệ số N ở Bảng 4, nhóm nghiên cứu đề xuất phân chia lại các khu vực của thành phố thành 5 nhóm như được dẫn ở Bảng 6:

Huyện Cần Giờ, do các đặc điểm riêng biệt về vị trí địa lý, điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, hệ số chênh lệch giữa giá đất thị trường và giá UBND lại quá thấp so với các khu vực còn lại của thành phố nên nhóm tác giả đề nghị tách riêng thành một khu vực 05.

Việc phân chia lại khu vực như trên là cơ sở để nhóm tác giả đề nghị bộ hệ số điều chỉnh giá đất cho từng khu vực ở phần tiếp theo.

5.2. Đề xuất bộ hệ số điều chỉnh giá đất cho từng khu vực của TP.HCM theo QĐ 28.

Trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Như đã phân tích ở trên, do hệ số chênh lệch giữa giá đất thị trường và giá đất của UBND thành phố không đồng nhất giữa các khu vực, vì vậy việc áp dụng chung hệ số điều chỉnh giá đất K = 2 cho tất cả các quận huyện dẫn đến tỷ lệ tiền sử dụng đất so với giá thị trường khác nhau rất xa giữa các khu vực đã tạo nên

sự không công bằng cho những người dân phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai. Từ các nghiên cứu đã được thực hiện, nhóm tác giả đề xuất phương án xây dựng bộ hệ số K áp dụng cho các quận huyện trên cơ sở của QĐ 28 như sau.

Chúng tôi giả định hệ số điều chỉnh giá đất trung bình K = 2 như QĐ 28 ban hành là hợp lý. Theo tính toán ở Bảng 4, hệ số N cho toàn thành phố là $N \approx 8$. Quyết định 28 quy định K = 2 thì tỷ lệ tiền sử dụng đất cho 1m² diện tích đất vượt hạn mức so với giá thị trường sẽ khoảng 25%, đây là mức thu trung bình cho tất cả các khu vực của thành phố.

Để đảm bảo tỷ lệ thu tiền SDD vượt hạn mức bằng khoảng 25% so với giá thị trường cho mọi khu vực chúng tôi đề nghị xây dựng lại hệ số K theo 5 khu vực như được dẫn ở Bảng 7.

Cơ sở xác định hệ số K mà nhóm tác giả đề xuất:

Hệ số K bình quân tiệm cận đến 02;

Đảm bảo tính công bằng trong thu tiền sử dụng đất giữa các khu vực.

Căn cứ vào cơ sở xác định hệ số K và kết quả tính toán của

Bảng 6. Phân chia khu vực theo đề xuất của nhóm nghiên cứu

Khu vực	STT	Quận, huyện	Hệ số N	Trung bình
KV 1	1	H. Hóc Môn	13,59	N = 11,05
	2	Q. 12	10,23	
	3	Q. Bình Tân	9,33	
KV 2	1	Q. 01	8,38	N = 8,27
	2	Q. Gò Vấp	8,35	
	3	Q. Tân Bình	8,30	
	4	Q. Tân Phú	8,21	
	5	Q. 03	8,07	
	6	Q. 11	8,07	
	7	Q. 10	8,01	
KV 3	1	Q. 07	7,97	N = 7,22
	2	Q. 02	7,57	
	3	Q. 05	7,47	
	4	Q. 04	7,33	
	5	Q. Phú Nhuận	7,24	
	6	Q. 06	7,13	
	7	Q. Thủ Đức	7,07	
	8	H. Nhà Bè	7,01	
	9	Q. 09	6,88	
KV 4	1	Q. Bình Thạnh	5,81	N = 5,71
	2	H. Bình Chánh	5,72	
	3	H. Củ Chi	5,60	
KV 5	1	H. Cần Giờ	4,58	N = 4,58

Nguồn: Tính toán của nhóm tác giả từ kết quả khảo sát.

nhóm tác giả, nghiên cứu đề xuất bộ hệ số K cho 5 khu vực theo phương pháp bình quân có trọng số, với trọng số là tỷ trọng số lượng quận/huyện của từng khu vực.

Gọi:

Hệ số chênh lệch giá đất thị trường và giá của UBND cho khu vực thứ i là N_i .

N_i = Giá đất thị trường/Giá đất UBND

Hệ số điều chỉnh giá đất cho khu vực thứ i là K_i .

Tỷ lệ tiền SDD cho $1m^2$ vượt hạn mức = (Giá đất UBND x K_i) : Giá đất thị trường = K_i/N_i

Để đảm bảo tỷ lệ thu tiền sử dụng đất so với giá thị trường của khu vực i là khoảng 25% như mức trung bình của toàn thành phố thì ta phải có:

$$K_i/N_i = 0,25 \text{ hay là}$$

$$K_i = N_i \cdot 0,25$$

Ví dụ:

Khu vực 1: Hệ số chênh lệch trung bình giá đất thị trường và giá đất UBND là 11,05. Hệ số điều chỉnh giá đất cho khu vực này là K_1 , ta có $K_1/11,05 = 0,25$, suy ra $K_1 = 2,8$.

Khu vực 5 – huyện Cần Giờ: hệ số chênh lệch trung bình giá đất thị trường và giá đất của UBND là 4,58. Hệ số điều chỉnh giá đất cho khu vực này là K_5 , ta có $K_5/4,58 = 0,25$, suy ra $K_5 = 1,15$.

Tương tự, nhóm tác giả tính toán được hệ số K_i cho các khu vực còn lại, kết quả được trình bày ở Bảng 8.

Xét đến số lượng các quận huyện trong mỗi khu vực thì hệ số K trung bình phải là bình

quân có trọng số của các hệ số K_i :

$$K = (3/24) K_1 + (7/24) K_2 + (10/24) K_3 + (3/24) K_4 + (1/24) K_5 (*)$$

Trong đó: K_i là hệ số điều chỉnh giá đất tại khu vực i.

Thay các giá trị của các hệ số K_i được đề xuất ở Bảng 8 vào phương trình (*) ta có:

$$K = (3/24) \cdot 2,8 + (7/24) \cdot 2,1 + (10/24) \cdot 1,9 + (3/24) \cdot 1,45 + (1/24) \cdot 1,15 = 2$$

Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất

Đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất nhóm tác giả đề nghị sử dụng chung một bộ hệ số điều chỉnh giá đất như ở trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cơ sở của đề xuất này là quy định của Thông tư 93 tại Điều 1, mục 1.5.2 cho trường hợp thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân. Quy định này hướng dẫn xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất cho cả hai trường hợp chuyển mục đích sử dụng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chúng tôi cho rằng việc sử dụng chung một bộ hệ số K cho cả hai trường hợp trên sẽ thuận lợi hơn cho các cơ quan chức năng, đồng thời cũng đỡ gánh nặng tài chính cho người dân khi thực hiện nghĩa vụ của mình.

Các quan ngại của các cơ quan quản lý về nguy cơ chuyển mục đích sử dụng đất hàng loạt dẫn đến đầu cơ đất đai, hoặc mất quỹ đất nông nghiệp có thể được giải quyết bằng các quy định về tách thửa như ở Quyết

Bảng 7. Hệ số N và số lượng Quận/huyện theo từng khu vực dựa vào kết quả nghiên cứu

	Hệ số chênh lệch giữa giá thị trường và giá nhà nước	Số lượng Quận/huyện
Khu vực 1	$N \geq 9$	03
Khu vực 2	$8 \leq N < 9$	07
Khu vực 3	$6 \leq N < 8$	10
Khu vực 4	$5 \leq N < 6$	03
Khu vực 5	$N < 5$	01

Nguồn: Tính toán của nhóm tác giả.

Bảng 8. Hệ số điều chỉnh giá đất cho các khu vực TP.HCM

Khu vực	Quận, huyện	Hệ số điều chỉnh giá đất	Số lượng Quận/huyện
Khu vực 1	Q. 12, Bình Tân, Hóc Môn	$K_1 = 2,80$	03
Khu vực 2	Q. 1, 3, 10, 11, Tân Phú, Tân Bình, Gò Vấp	$K_2 = 2,10$	07
Khu vực 3	Q. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, Thủ Đức, Phú Nhuận, Nhà Bè	$K_3 = 1,90$	10
Khu vực 4	Bình Thạnh, Bình Chánh, Củ Chi	$K_4 = 1,45$	03
Khu vực 5	H. Cần Giờ	$K_5 = 1,15$	01

Nguồn: Tính toán của nhóm tác giả.

định 19.

5.3. Đề xuất bộ hệ số điều chỉnh giá đất cho từng khu vực của TP.HCM căn cứ mức thu nhập bình quân của người dân.

Trên góc nhìn của nhóm tác giả, tỷ lệ tiền sử dụng đất trung bình cho diện tích vượt hạn mức so với giá thị trường là 25% nếu tính toán căn cứ theo QĐ28 vẫn còn khá cao so với mức sống của người dân. Như đã phân tích, tiền sử dụng đất quá cao một mặt gây ra gánh nặng tài chính quá lớn cho người dân, khiến cho họ như phải mua lại lô đất của chính mình; mặt khác gây thất thu ngân sách. Theo quan điểm của chúng tôi, tiền sử dụng đất cũng như các nghĩa vụ tài chính về đất đai phải tính đến yếu tố an sinh xã hội và phải phù hợp với mặt bằng thu nhập chung của các hộ gia đình.

Theo số liệu điều tra mức sống hộ gia đình (Bộ dữ liệu VHSLL 2010) thì chi mua nhà ở bình quân ở TP.HCM khoảng 1,5 tỷ đồng/căn; thu nhập bình quân đầu người là 3.800.000 đồng/người/tháng. Mức chi tiêu trung bình khoảng 2.500.000 đồng/người/tháng. Chúng tôi giả định toàn bộ số chênh lệch 1.300.000 đồng/người/tháng được tiết kiệm để mua hoặc xây nhà thì tổng số tiền tiết kiệm bình quân của một hộ gia đình có 4 người sẽ là 62,4 triệu đồng/năm. Hiện giá của dòng thu nhập này trong 30 năm với mức lãi suất 12%/năm bằng 502,6 triệu đồng. Kết quả này hàm ý rằng: nếu gia đình này vay trước số tiền 502,6 triệu đồng để mua hoặc xây nhà ở hiện tại với lãi

suất 12%/năm, họ sẽ phải trả nợ trong suốt 30 năm – là thời gian một cá nhân bắt đầu đi làm cho đến khi nghỉ hưu.

Tuy nhiên, số tiền này, với giá nhà ở như hiện nay, hộ gia đình chỉ có thể mua một căn hộ với diện tích tối thiểu khoảng 45m², nằm ở các khu vực ven thành phố.

Nếu chúng ta giả định họ đã có sẵn lô đất diện tích 50m² do ông bà để lại, chỉ cần xây nhà

năng chi trả của người dân. Đối với diện tích đất vượt hạn mức mức thu có thể tăng gấp đôi, tức là 20% so với giá thị trường là hợp lý.

Nếu chấp nhận phương án này, áp dụng cách tính toán dựa vào hệ số chênh lệch giá đất của các khu vực và tỷ lệ thu tiền sử dụng đất 20% so với giá thị trường thì bộ hệ số K cho 5 khu vực được đề xuất ở Bảng 8 sẽ được thay đổi như sau:

Bảng 9. Hệ số điều chỉnh giá đất cho các khu vực TP.HCM với tỷ lệ thu tiền SDD vượt hạn mức bằng 20% so với giá thị trường

Khu vực	Quận, huyện	Hệ số điều chỉnh giá đất	Số lượng Quận/huyện
Khu vực 1	Q. 12, Bình Tân, Hóc Môn	$K_1 = 2,20$	3
Khu vực 2	Q. 1, 3, 10, 11, Tân Phú, Tân Bình, Gò Vấp	$K_2 = 1,70$	7
Khu vực 3	Q. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, Thủ Đức, Phú Nhuận, Nhà Bè	$K_3 = 1,50$	10
Khu vực 4	Bình Thạnh, Bình Chánh, Củ Chi	$K_4 = 1,15$	3
Khu vực 5	Huyện Cần Giờ	$K_5 = 1,00$	1

Nguồn: Tính toán của nhóm tác giả.

và làm thủ tục hợp thức hóa cho căn nhà (nghĩa là đóng tiền sử dụng đất để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì chi phí để xây nhà sẽ hết khoảng 400 triệu đồng, số tiền còn lại khoảng 100 triệu đồng được sử dụng để đóng tiền sử dụng đất. Nếu căn nhà – đất và công trình – có giá 1,5 tỷ đồng thì riêng lô đất sẽ có giá khoảng 1 tỷ đồng. Như vậy tiền sử dụng đất phải nộp cho lô đất này là 100 triệu đồng/1.000 triệu đồng = 10%.

Từ những tính toán này, chúng tôi cho rằng mức thu 10% so với giá thị trường đối với phần diện tích nằm trong hạn mức là phù hợp với khả

năng chi trả của người dân. Với bộ hệ số được đề nghị ở Bảng 9 thì hệ số K trung bình của toàn thành phố sẽ là:

$$K = (3/24).2,2 + (7/24).1,7 + (10/24).1,5 + (3/24).1,15 + (1/24).1 = 1,6$$

Bộ hệ số K được đề nghị ở Bảng 9 một mặt phù hợp hơn với mặt bằng thu nhập của người dân, mặt khác cũng gần hơn với các hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành ở các tỉnh thành khác trên cả nước, góp phần giảm bớt những điểm quá khác biệt về mặt chính sách đất đai giữa các địa phương.

5.4. Xây dựng Bảng giá đất tiệm cận giá thị trường làm cơ sở tính thu tiền sử dụng đất

Theo quan điểm của nhóm

tác giả, bộ hệ số K được đề nghị ở mục 5.2 và 5.3 có thể được sử dụng tốt trong vòng từ 3 – 5 năm tới. Tuy nhiên, việc sử dụng bộ hệ số K được đề xuất vẫn phải dựa vào Bảng giá của UBND thành phố. Hiện nhiên, hạn chế của việc dựa vào Bảng giá UBND nằm ở chỗ: Do tính cứng nhắc của Bảng giá nhà nước nên vẫn có những sự khác biệt (đôi khi là rất đáng kể) về tỷ lệ tiền sử dụng đất so với giá thị trường ở các tuyến đường trong cùng một khu vực, bởi lẽ giá UBND thường không phản ánh kịp những thay đổi của giá cả trên thị trường bất động sản.

Chính bởi các nhược điểm này nên về mặt lâu dài chúng tôi cho rằng nên tiến tới việc xóa bỏ khung giá đất, Bảng giá đất của UBND, thay vào đó mỗi tỉnh thành sẽ xây dựng Bảng giá đất tiệm cận với giá thị trường làm cơ sở để xác định các nghĩa vụ tài chính về đất đai. Khi đó tiền sử dụng đất có thể được thu bằng số phần trăm nhất định trên giá thị trường.

Từ các nghiên cứu về thu nhập và chi tiêu bình quân như đã được dẫn ở mục 5.3, nhóm tác giả cho rằng đối với phần diện tích đất nằm trong hạn mức thì mức thu tiền SDD bằng 10% so với giá thị trường là phù hợp; còn đối với diện tích vượt hạn mức tỷ lệ này hợp lý ở mức 20%. Mức thu này có thể phù hợp với khả năng chi trả của người dân, đồng thời xóa bỏ hoàn toàn các hạn chế của việc sử dụng một hệ số K chung cho cả khu vực như đã trình bày ở phần trên.

Tựu trung lại, các đề xuất của nhóm tác giả về việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất tính thu tiền sử dụng đất cho địa bàn TP.HCM có thể tóm tắt thành ba phương án như sau:

Phương án 1: Căn cứ QĐ 28, tỷ lệ tiền sử dụng đất cho 1m² diện tích vượt hạn mức so với giá thị trường là 25%, hệ số điều chỉnh giá đất trung bình K = 2 cho toàn thành phố. Hệ số K cho từng khu vực được dẫn ở Bảng 8.

Phương án 2: Căn cứ mức thu nhập và chi tiêu bình quân của người dân thành phố, đề xuất tỷ lệ tiền sử dụng đất cho 1m² diện tích vượt hạn mức so với giá thị trường là 20%, hệ số điều chỉnh giá đất trung bình K = 1,6 cho toàn thành phố. Hệ số K cho từng khu vực được dẫn ở Bảng 9.

Phương án 3: Xóa bỏ khung giá đất và Bảng giá đất của UBND. Xây dựng Bảng giá đất tiệm cận giá thị trường. Thu tiền sử dụng đất 10% so với giá thị trường cho diện tích nằm trong hạn mức, 20% cho diện tích đất vượt hạn mức.

Các Sở, Ban, Ngành cùng UBND thành phố có thể xem xét, cân nhắc lựa chọn một trong ba phương án trên để áp dụng cho công tác thu tiền sử dụng đất trên địa bàn thành phố, nhằm tháo gỡ các vướng mắc đã tồn tại lâu nay ●

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Bộ Tài chính (2004), *Thông tư số 117/2004/TT-BTC* ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

Bộ Tài chính (2004), *Thông tư số 15/2004/TT-BTC*, ngày 09/03/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 170/2003/NĐ-CP, ngày 25/12/2003 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết thi hành một số điều của Pháp lệnh Giá.

Bộ Tài chính (2006), *Thông tư số 17/2006/TT-BTC*, ngày 13/03/2006 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 101/2005/NĐ-CP, ngày 03/08/2005 của Chính phủ về việc Quy định về thẩm định giá.

Chính phủ nước CHXHCN VN (2003) *Nghị định số 170/2003/NĐ-CP*, ngày 25/12/2003 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết thi hành một số điều của Pháp lệnh Giá.

Chính phủ nước CHXHCN VN (2004) *Nghị định số 198/2004/NĐ-CP* ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

Hay Sinh và cộng sự (2010), *Xây dựng website quản lý và lưu trữ thông tin giá bất động sản*, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Trường (Mã số đề tài CS 2011-51), Đại học Kinh tế TP.HCM

Nguyễn Quỳnh Hoa và Nguyễn Ngọc Vinh (2012), *Giáo trình Thẩm định giá bất động sản*, NXB Lao động xã hội.

UBND TP.HCM (2011), *Quyết định số 64/2011/QĐ-UBND* ngày 15/10/2011 của UBND thành phố về ban hành hệ số điều chỉnh giá đất tính thu tiền sử dụng đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn TP.HCM.

UBND TP.HCM (2012) *Quyết định số 28/2012/QĐ-UBND* ngày 06/07/2012 của UBND thành phố về ban hành hệ số điều chỉnh giá đất tính thu tiền sử dụng đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn Tp.HCM.

Ủy ban Thường vụ Quốc hội (2002), *Pháp lệnh giá số 40/2002/PL-UBTVQH10* ngày 26/04/2002 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội 10 ban hành Quy định quản lý nhà nước về giá và hoạt động về giá của tổ chức, cá nhân sản xuất, kinh doanh.

Ủy ban tiêu chuẩn thẩm định giá Quốc tế (2005), *Tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế 2005*, Lần xuất bản thứ 7, Dịch từ tiếng Anh, Người dịch Phạm Thị Ngọc Mỹ và cộng sự (2006), NXB Tài chính.