TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

HoREA: Kiến nghị sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai 2013

21:03 26/07/2017

Hiệp hội Bất động sản TP. HCM (HoREA) kiến nghị sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2013. Kiến nghị thay đổi cơ chế tính tiền sử dụng đất dự án để giảm giá thành nhà ở, tăng tính minh bạch và loại trừ cơ chế "xin - cho" trên thị trường bất động sản.

Nhiều kiến nghị...

Đó là nội dung chính trong công văn HoREA gửi Ban Kinh tế Trung ương, Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản, Tổng cục Đất đai thuộc Bộ Tài nguyên Môi trường vào ngày 25/7/2017 về việc kiến nghị sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai 2013.



HoREA kiến nghị miễn, giảm tiên sử dụng đất đối với dự án nhà ở thương mại cho thuê giá rẻ (Ảnh minh hoạ)

Trong văn bản gửi cơ quan Trung ương, HoREA đề nghị bãi bỏ cơ chế đấu thầu chọn đơn vị tư vấn xác định giá đất hiện nay chỉ chọn đơn vị chào thầu với giá thấp nhất được trúng thầu. Và thay thế bằng cơ chế đấu thầu rộng rãi nhưng với tiêu chí chọn đơn vị tư vấn xác định giá đất có năng lực, có phương án xác định giá đất tối ưu, chứ không phải chọn đơn vị có giá thấp nhất.

Đồng thời, Hiệp hội kiến nghị cho miễn, giảm, hoặc chưa thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại cho thuê giá rẻ.

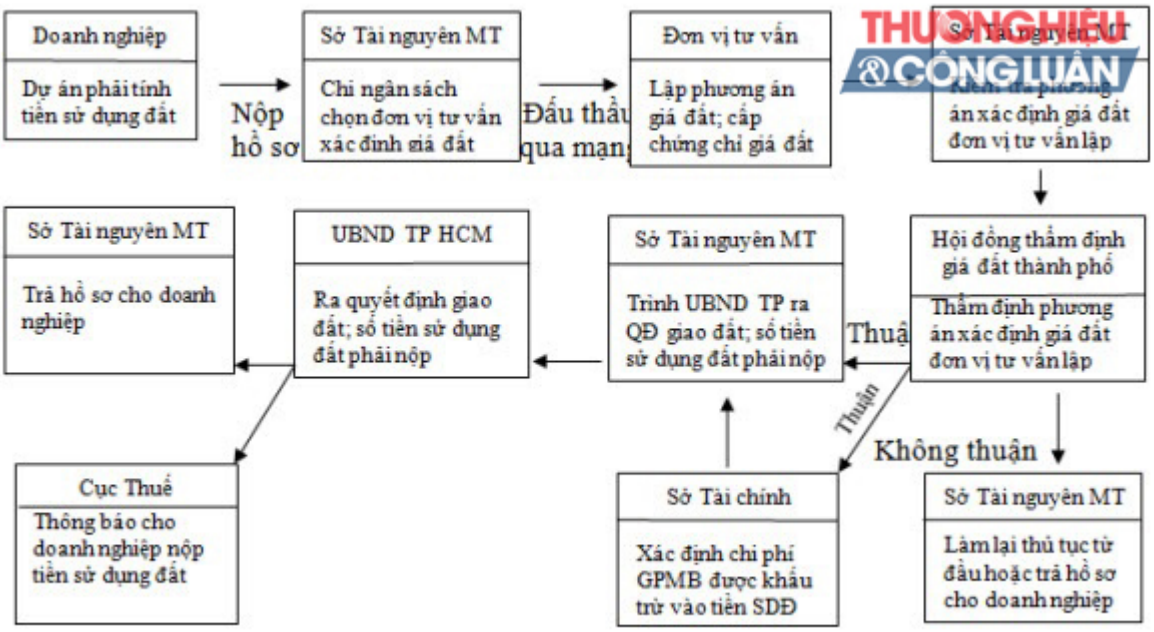
Khoản (1.a) điều 110 Luật Đất đai quy định không miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại. Quy định này về tổng thể là đúng, nhưng chưa thật đúng và chưa tạo được chính sách khuyến khích đối với các dự án nhà ở thương mại cho thuê giá rẻ (có giá cho thuê tương đương nhà ở xã hội cho thuê).

Đối với dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn thì phải đồng thời xác định vị trí, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh. Do đó, HoREA kiến nghị có cơ chế thực hiện hiệu quả quy định này thì sẽ giúp các nhà đầu tư có cơ hội tiếp cận quỹ đất đầu tư thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất một cách minh bạch. Người có đất được bồi thường thỏa đáng, công bằng; đồng thời, tạo được nguồn thu ngân sách rất lớn và khắc phục được tình trạng khiếu kiện đồng người trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng hiện tại.

Hiện nay, TP. HCM đang khuyến khích các doanh nghiệp đầu tư phát triển nhà ở xã hội, nhà ở thương mại bán giá rẻ, cho thuê giá rẻ để đáp ứng nhu cầu nhà ở của số đông người có thu nhập thấp, công nhân, lao động và người nhập cư. HoREA đề xuất có thể xem là nhà ở thương mại cho thuê giá rẻ nếu có mức giá cho thuê tối đa đến 3 triệu đồng/tháng đối với căn hộ 01 phòng ngủ; đến 5 triệu đồng/tháng đối với căn hộ 02 phòng ngủ.

Phá “điểm nghẽn” cho thị trường bất động sản

HoREA cho rằng tiền sử dụng đất là một “điểm nghẽn” của thị trường bất động sản, “gánh nặng” của doanh nghiệp và người tiêu dùng phải “gánh chịu” khi mua nhà. Là “ẩn số” không minh bạch mà nhà đầu tư không thể tiên lượng trước khi quyết định đầu tư, môi trường đó dễ phát sinh tiêu cực và tạo ra cơ chế “xin - cho”.



Từ nghiên cứu quy trình trên HoREA đề xuất, kiến nghị đến cơ quan Trung ương

Hiệp hội Bất động sản TP. HCM kiến nghị thay đổi cơ chế tính tiền sử dụng đất dự án để giảm giá thành nhà ở, tăng tính minh bạch và loại trừ cơ chế "xin - cho" trên thị trường bất động sản, với 02 phương án sửa đổi cách tính tiền sử dụng đất.

Theo đó, về lâu dài HoREA đề nghị nghiên cứu bỏ hẳn khái niệm "tiền sử dụng đất" mà thay thế bằng sắc thuế sử dụng đất ở với thuế suất nhất định, đề xuất khoảng 10% hoặc 15% bảng giá đất. Việc áp dụng thuế sử dụng đất sẽ giúp cho doanh nghiệp và người tiêu dùng không phải chịu gánh nặng tiền sử dụng đất như hiện nay. Doanh nghiệp có thể tiên lượng chi phí tạo lập quỹ đất khi đầu tư dự án; Nhà nước có nguồn thu thuế sử dụng đất ổn định, lâu dài.

Hiệp hội kiến nghị bổ sung khoản 2 (mới) vào điều 107 Luật Đất đai. Thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở, với mức thu bằng 15% bảng giá đất (bao gồm hệ số điều chỉnh giá đất) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành. HoREA đề nghị bỏ quy định "Chính phủ ban hành khung giá đất định kỳ 05 năm một lần" tại điều 113 Luật Đất đai; và sửa đổi điều 114 Luật Đất đai theo hướng giao trách nhiệm và toàn quyền cho cấp tỉnh ban hành bảng giá đất để đảm bảo thực hiện nguyên tắc "giá đất phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường" theo điều 112 Luật Đất đai, và để phù hợp với thực tế tình hình của địa phương.

Nguyễn Lánh - Hải Dương