

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số /BTNMT-QHPTTND
V/v trả lời kiến nghị của cử tri trước
kỳ họp thứ 8, Quốc hội Khóa XV

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

Kính gửi:

- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Ban Dân nguyện, Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Bộ Tài nguyên và Môi trường nhận được kiến nghị của cử tri tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Ban Dân nguyện, Ủy ban Thường vụ Quốc hội chuyển đến tại Văn bản số 942/BDN ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc chuyển kiến nghị của cử tri tới trước kỳ họp thứ 8, Quốc hội Khóa XV với nội dung: *“Đa số người dân khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giá đất kê khai trong hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn nhiều lần so với giá đất mua bán thực tế ngoài thị trường. Do đó, dẫn đến việc xác định giá đất theo giá trị trường rất thấp; việc trên cùng một tuyến đường hoặc khu vực, giá đất theo Luật Đất đai có sự chênh lệch rất lớn, khi Nhà nước thu hồi đất để làm dự án thì việc đưa ra giá đất để bồi thường người dân rất thấp khó tạo được sự đồng thuận. Cử tri kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu có Thông tư hướng dẫn việc áp dụng giá đất cụ thể để có cơ sở thực hiện thống nhất trong cả nước.”* (câu số 23).

Bộ Tài nguyên và Môi trường trân trọng cảm ơn Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Ban Dân nguyện, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã gửi ý kiến kiến nghị của cử tri tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến Bộ.

Về kiến nghị này, Bộ Tài nguyên và Môi trường xin báo cáo Đoàn đại biểu Quốc hội và cử tri tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như sau:

Tại khoản 1, điểm d khoản 5, điểm d khoản 6, khoản 8 Điều 158 và điểm e khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

“Điều 158. Nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất

1. Việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

- a) Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;*
- b) Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;*
- c) Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;*

d) Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;

đ) Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

5. Các phương pháp định giá đất bao gồm:

d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường;

...

6. Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất được quy định như sau:

d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.

...

8. Trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a, b và d khoản 5 Điều này để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất.”

“Điều 160. Giá đất cụ thể

1. Giá đất cụ thể được áp dụng cho các trường hợp sau đây:

e) Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.”

Tại Điều 247 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

“1. Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định là giá chuyển nhượng từng lần; trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thu nhập chịu thuế tính theo giá đất trong bảng giá đất”.

Nội dung cử tri phản ánh về “giá đất kê khai trong hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn nhiều lần so với giá đất mua bán thực tế ngoài thị trường” là tồn tại của quy định cũ, vấn đề này sẽ được khắc phục trong thời gian tới vì tại Điều 247 Luật Đất đai năm 2024 có quy định: “thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định là giá chuyển nhượng từng lần; trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thu nhập chịu thuế tính theo giá đất trong bảng giá đất”. Bên cạnh đó, tại Điều 12 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15 tháng 8 năm 2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật sửa đổi, bổ

sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân (đã được sửa đổi tại Điều 17 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính có hiệu lực từ ngày 30 tháng 07 năm 2015) quy định: trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá đất hoặc giá đất trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.

Với quy định của pháp luật như vậy, cho dù người dân có kê khai giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng thực tế cao hơn hoặc thấp hơn giá đất quy định trong bảng giá đất thì thuế thu nhập chịu thuế vẫn tính theo giá đất trong bảng giá đất để bảo vệ quyền lợi của người chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Căn cứ quy định của Luật Đất đai năm 2024, việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc: phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường, tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất, bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch, bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư. Giá đất cụ thể được áp dụng cho trường hợp tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh; trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a, b và d khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất. Do đó, khi xác định giá đất để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải thực hiện theo đúng quy định của pháp luật đất đai để bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

Tại Điều 160 Luật Đất đai và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất có quy định cụ thể các trường hợp áp dụng giá đất cụ thể, về phương pháp định giá và định giá đất cụ thể (trong đó, quy định cụ thể về nguồn thu thập thông tin, cách lựa chọn thông tin, trình tự, nội dung xác định giá đất theo các phương pháp so sánh, thu nhập, thặng dư, phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất, các ví dụ minh họa...). Tại Luật Đất đai năm 2024, các Nghị định của Chính phủ không giao Bộ Tài nguyên và Môi trường xây dựng ban hành thông tư hướng dẫn việc áp dụng giá đất cụ thể, do đó không có cơ sở và

không cần thiết phải xây dựng ban hành Thông tư hướng dẫn việc áp dụng giá đất cụ thể.

Trên đây là ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường, trân trọng kính gửi Ban Dân nguyện, Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để thông tin tới cử tri. Bộ Tài nguyên và Môi trường trân trọng cảm ơn và rất mong tiếp tục nhận được sự quan tâm, đồng hành của Đoàn đại biểu Quốc hội và cử tri tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trong công tác quản lý tài nguyên và bảo vệ môi trường của đất nước./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đoàn Chủ tịch UBTVMTTQ Việt Nam;
- Văn phòng Chính phủ;
- Thường trực HĐND, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Trưởng đoàn ĐBQH tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Thứ trưởng Lê Minh Ngân;
- Vụ Pháp chế (để tổng hợp, theo dõi);
- Văn phòng Bộ (để đăng tải trên Cổng TTĐT của Bộ);
- Lưu: VT, QHPTTND (PGĐ).

BỘ TRƯỞNG

Đỗ Đức Duy