

- **BÁO CÁO**
VỀ VIỆC HOÀN THIỆN CƠ CHẾ CHÍNH SÁCH
QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

Năm 2017, Kiểm toán nhà nước (KTNN) đã kiểm toán việc quản lý, sử dụng đất dự án khu đô thị giai đoạn 2013 - 2016 tại 07 tỉnh, thành phố (Hà Nội, Bình Dương, Đồng Nai, Lào Cai, Thành phố Hồ Chí Minh, thị xã Cam Ranh tỉnh Khánh Hòa, thành phố Sầm Sơn tỉnh Thanh Hóa) và chọn mẫu đối chiếu tại 30 địa phương. Kết quả kiểm toán cho thấy, công tác quản lý, sử dụng đất còn nhiều sai sót, hạn chế và bất cập, cụ thể:

1. Về phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch: Việc phê duyệt quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất còn chưa sát với nhu cầu, tình hình sử dụng đất thực tế; chất lượng lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết còn yếu kém nên quá trình triển khai thực hiện dự án phải điều chỉnh nhiều lần do trùng lặp quy hoạch với các dự án khác hoặc không phù hợp với quy hoạch chung; quy hoạch giao thông và quy xây dựng đô thị, quy hoạch chi tiết dự án phát triển nhà ở còn thiếu đồng bộ; một số chỉ tiêu quy hoạch xây dựng chưa đảm bảo theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành, như: Diện tích đất bố trí xây dựng trường học, trường mầm non, y tế không đủ nhu cầu tại chỗ; bố trí đất làm bãi đỗ xe, cây xanh thiếu so với quy định; khoảng cách giữa các dãy nhà cao tầng chưa đảm bảo mức tối thiểu theo quy chuẩn; một số dự án phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch nhưng không tiếp thu đầy đủ ý kiến của các bộ, ngành chức năng dẫn đến một số chỉ tiêu không phù hợp quy định; phê duyệt quy hoạch 1/500 không tuân thủ quy hoạch 1/2000 được duyệt dẫn đến phá vỡ quy hoạch chung. Việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết còn trường hợp không đúng thẩm quyền; một số địa phương còn điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; điều chỉnh quy hoạch của một số dự án tại các thành phố lớn không căn cứ vào định hướng quy hoạch chung, còn bất cập, đa số theo xu hướng tăng số tầng, vượt quá số tầng và chiều cao tầng theo quy định, tăng diện tích sàn, chia nhỏ diện tích căn hộ hoặc bổ sung chức năng nhà ở vào các lô đất thương mại, văn phòng, giảm diện tích công cộng, cây xanh đã làm cho mật độ và số lượng dân số tăng. Đây là yếu tố cơ bản gây áp lực lớn tới hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đặc biệt là giao thông đô thị, y tế, giáo dục làm ảnh hưởng đến chất lượng sống của cộng đồng dân cư.

2. Công tác giao đất: Một số địa phương không thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu dự án hoặc đấu giá quyền SDD mà ban hành văn bản công nhận chủ đầu tư theo hình thức chỉ định, vi phạm Luật đấu thầu và các quy định hiện hành; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với một số dự án không đúng đối tượng theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg và Quyết định số 86/2010/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ; cho chuyển mục đích sử dụng đất từ đất thương mại dịch vụ sang đất ở đô thị nhưng không đảm bảo thủ tục và cơ sở pháp lý; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ có thời hạn sử dụng đất là lâu dài; cho phép điều chỉnh mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ không đúng thẩm quyền; giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với đất thương mại dịch vụ (thuộc đối tượng thuê đất), không phù hợp quy định của Luật Đất đai 2013; giao đất không có trong kế hoạch sử dụng đất hoặc giao đất khi văn bản chấp thuận đầu tư hết hiệu lực; cho phép chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất từ thương mại dịch vụ sang đất ở không hình thành đơn vị ở, xác định người mua biệt thự, căn hộ gắn liền với quyền sử dụng đất (đất ở không hình thành đơn vị ở) được sử dụng đất ổn định lâu dài, chưa phù hợp với Luật Đất đai năm 2013; một số địa phương giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích SDD khi chưa hoàn tất việc giải phóng mặt bằng.

3. Về xác định giá đất: Giao đất thực hiện dự án chủ yếu theo hình thức chỉ định nhà đầu tư, không thông qua đấu giá tiền sử dụng đất nên không xác định được giá thị trường; giá đất xác định theo các phương pháp do các địa phương lựa chọn thường thấp hơn giá thị trường dẫn đến thất thoát NSNN. Bên cạnh đó, theo quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT về hướng dẫn xác định giá đất thì có 05 phương pháp xác định giá đất. Trên thực tế, mỗi địa phương áp dụng một phương pháp xác định giá đất khác nhau, hoặc khi áp dụng cùng một phương pháp nhưng hiểu khác nhau dẫn đến xác định số tiền sử dụng đất phải nộp NSNN là khác nhau; tại cùng một địa phương còn có chênh lệch lớn về giá trị khu đất khi áp dụng các phương pháp khác nhau dẫn đến thất thoát NSNN. Bên cạnh đó, việc xác định giá đất của các địa phương còn nhiều sai sót, hạn chế gây thất thoát NSNN, như: áp dụng phương pháp xác định giá đất không phù hợp quy định; áp dụng sai thời điểm; không kịp thời xác định nghĩa vụ tài chính hoặc điều chỉnh lại đơn giá tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định; thay đổi mục đích SDD làm tăng giá trị tiền SDD nhưng chưa kiểm tra, rà soát để xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung của chủ đầu tư; xác định tiền bồi thường được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp còn sai sót... Qua kiểm toán, KTNN đã kiến nghị xử lý tài chính 8.323 tỷ đồng, trong đó tăng thu NSNN của các dự án được kiểm toán là 3.978 tỷ đồng; kiến nghị các địa phương xem xét xử lý hoặc xác định lại tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tăng thêm mà KTNN tạm xác định là 4.337 tỷ đồng. Ngoài ra, qua kết quả kiểm toán cho thấy, các phương pháp xác định giá đất theo hướng dẫn tại các Thông tư, Nghị định hiện nay còn

nhiều bất cập, không rõ ràng, vướng mắc trong quá trình thực hiện dẫn đến tình trạng xác định giá đất tại các địa phương như đã nêu trên, cụ thể:

(1) Việc xác định giá đất của nhiều dự án còn kéo dài, chưa đảm bảo thời gian các bước theo quy trình, làm chậm thu nộp vào NSNN. Nếu tính toán như phạt chậm nộp thì số tiền phạt chậm nộp do chậm xác định giá đất, chậm phát hành thông báo thu tiền sử dụng đất thì số tiền phạt là 1.074 tỷ đồng (các dự án tại thành phố Hà Nội và tỉnh Bình Dương). Ngoài ra, còn có 36/63 dự án được kiểm toán có tình trạng phê duyệt giá đất chậm, kéo dài từ 12 tháng đến 87 tháng kể từ thời điểm có quyết định giao đất nhưng không có đủ thông tin để xác định tiền chậm nộp như trên do địa phương chưa ban hành quy định cụ thể về thời gian để thực hiện công tác xác định giá đất (Thành phố Hồ Chí Minh). Nguyên nhân dẫn tình trạng chậm xác định giá đất là do các địa phương chưa quy định chế tài xử phạt trong trường hợp chậm hoàn thiện thủ tục xác định giá trị quyền SDD hoặc chưa ban hành quy định cụ thể về thời gian thực hiện các bước theo quy trình để xác định giá đất, dẫn đến nhiều trường hợp đã được giao đất, chuyển mục đích SDD từ năm 2013, 2014, 2015 nhưng đến thời điểm kiểm toán vẫn được chưa phê duyệt đơn giá đất.

(2) Xác định giá thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các dự án theo phương pháp so sánh hoặc phương pháp thặng dư kết hợp so sánh chưa phù hợp quy định và thực tế, như:

- Qua kiểm toán việc quản lý, sử dụng đất khu đô thị trên địa bàn Thành phố Hà Nội cho thấy, UBND thành phố Hà Nội đã vận dụng hướng dẫn phương pháp so sánh trực tiếp tại khoản b, mục 1, Điều 3, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT để xác định giá bán các sản phẩm của dự án như giá bán căn hộ chung cư, giá nhà thấp tầng... Tuy nhiên, việc hướng dẫn về điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá mang nhiều tính chủ quan của cá nhân, tổ chức thẩm định giá, do vậy việc quy đổi điều chỉnh khó đảm bảo chính xác, ảnh hưởng đến tiền sử dụng đất phải nộp. Ngoài ra, việc quy định tại mục 4, Điều 3 của Thông tư trong thực tế là không phù hợp đối với trường hợp các dự án giao đất ở những địa bàn ngoại thành, địa thế khó khăn không có nhiều lựa chọn các tài sản tương đồng để so sánh dẫn đến mức giá của các tài sản so sánh chênh lệch lớn, không đảm bảo điều kiện trên.

- Chọn mẫu 06 trường hợp được UBND tỉnh Bình Dương xác định giá thu tiền sử dụng đất cho từng dự án theo phương pháp so sánh. Tuy nhiên, giá đất được Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh sử dụng để tham khảo tại Chứng thư thẩm định giá theo phương pháp so sánh có một số điểm chưa phù hợp với quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTN&MT, như: Tài sản dùng để so sánh không mang tính chất tương đương; các tài sản dùng để so sánh đa số chưa phát sinh giao dịch (không có thông tin thị trường chứng minh), chưa phù hợp với quy

định; các chứng thư, đơn vị tư vấn thẩm định giá sử dụng yếu tố nhận định, ước lượng các tỷ lệ điều chỉnh là chưa phù hợp. Thực tế trên đây dẫn đến việc tính tiền sử dụng đất phải nộp khi áp dụng giá đất thị trường do UBND Tỉnh phê duyệt của loại đất trước và sau khi chuyển mục đích *thấp hơn 867% so với* khi xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất (tính theo giá đất trong Bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh). Trường hợp KTNN xác định lại giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất, tiền sử dụng đất phải nộp của 04 dự án tăng thêm 79.139 trđ.

- Tại Thành phố Hồ Chí Minh, một số dự án, việc định giá tiền SDD chưa phù hợp với giá đất thực tế chuyển nhượng trên thị trường, thấp hơn giá đất có tính đến yếu tố điều chỉnh hệ số K, ảnh hưởng đến số thu ngân sách nhà nước.

(3) Việc tính toán chi phí phát triển theo suất vốn đầu tư, có thể hiểu là không còn yếu tố phát sinh. Tuy nhiên, quy định tại khoản 3, Điều 6, của Thông tư 36/2014/TT-BTNMT chi phí phát triển có bao gồm chi phí dự phòng nhưng không quy định cụ thể việc có áp dụng theo suất đầu tư của Bộ Xây dựng đối với chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, xây dựng nhà ở, công trình xây dựng khác, xây dựng công trình tạm... hay không. Việc quy định chi phí dự phòng này là không phù hợp do bản thân các khoản chi phí phát triển là giả định thì chi phí dự phòng lại là một ước tính giả định khác nên tiềm ẩn rủi ro chi phí phát triển sai lệch lớn hơn so với thực tế dẫn đến làm giảm giá trị đất và tiền sử dụng đất phải nộp. Thực tế, tỉnh Bắc Ninh, Hà Nam khi xác định chi phí phát triển, đơn vị tư vấn và các cơ quan liên ngành của địa phương áp dụng suất vốn đầu tư theo Quyết định số 1161/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng và còn tính thêm khoản chi phí dự phòng bằng 10% chi phí theo suất đầu tư nhưng không diễn giải được nội dung dự phòng này cho yếu tố trượt giá hay phát sinh khối lượng. Tại thành phố Hà Nội, khi xác định chi phí phát triển đơn vị tư vấn và các cơ quan liên ngành của địa phương áp dụng suất vốn đầu tư theo quyết định số 1161/QĐ-BXD và không tính thêm khoản chi phí dự phòng, điều này làm tăng được giá trị quyền sử dụng đất, tăng thu NSNN.

(4) Tại mục 4, Điều 6, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT *“Trường hợp dự án đầu tư phát triển bất động sản kéo dài trong nhiều năm, nhiều giai đoạn thì ước tính các khoản doanh thu, chi phí thực hiện theo từng năm và phải chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất”*. Về nguyên lý, việc quy đổi về thời điểm hiện tại phải dựa trên doanh thu ước tính trong tương lai. Tuy nhiên, việc xác định doanh thu ước tính trong tương lai rất khó xác định. Ngoài ra, doanh thu phát triển của các dự án phụ thuộc vào chính sách bán hàng nên mỗi loại hàng hóa sẽ có doanh thu ước tính trong tương lai khác nhau (có loại thay đổi, có loại giữ nguyên). Bên cạnh đó, việc xác định doanh thu phát triển qua các năm đều là giả định và luôn bao hàm yếu tố chủ quan của người tính toán; việc lựa chọn tài

sản so sánh có đặc điểm tương tự với tài sản định giá còn mang tính chủ quan; giá bán bất động sản so sánh trong các Chứng thư thẩm định không phải là giá bán bình quân tài sản, không là giá đại diện của tài sản; giá chuyển nhượng bất động sản không xem xét đến xu hướng và mức độ biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê và các yếu tố khác hình thành doanh thu. Thực tế, tại tất cả các dự án đất khu đô thị được kiểm toán trên địa bàn thành phố Hà Nội đều không thực hiện được việc chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất của doanh thu phát triển đối với khu nhà chung cư, khu nhà ở thấp tầng để xác định tiền sử dụng đất phải nộp, vì giá khảo sát xác định doanh thu đã là giá tại thời điểm xác định giá đất (thời điểm hiện tại) hoặc trước khi giao đất được quy đổi về hiện tại. Tại các địa phương như Bắc Ninh, Hà Nam lại lấy đơn giá bán hàng tại thời điểm khảo sát (giá bán để tính doanh thu phát triển đều không tăng so với năm thứ nhất) để tính doanh thu cho tương lai, sau đó quy đổi doanh thu trong tương lai theo tỷ lệ chiết khấu về thời điểm hiện tại (làm giảm doanh thu phát triển).

(5) Về việc xác định chi phí phát triển của các dự án theo suất đầu tư:

- Bộ Xây dựng khi ban hành suất đầu tư đã không ban hành suất đầu tư riêng cho tầng hầm mà hướng dẫn tính chi phí xây dựng tầng hầm theo hệ số phân bổ chi phí cho các tầng nổi. Vì vậy, tại Thành phố Hà Nội đã ban hành một hệ số chi phí xây dựng tầng hầm riêng để áp dụng sau khi xin ý kiến Bộ Xây dựng tại Công văn số 5954/UBND-KT ngày 18/10/2016 và được Bộ Xây dựng chấp thuận áp dụng tại Văn bản số 2409/BXD-KTXD ngày 27/10/2016. Tuy nhiên qua kiểm toán cho thấy, Bảng hệ số này chưa phù hợp với nguyên tắc chung là số tầng nhà càng lớn thì hệ số phân bổ chi phí xây dựng tầng hầm phải càng nhỏ. Dẫn đến việc tính chi phí xây dựng tầng hầm của một số khu đô thị là chưa phù hợp, tiềm ẩn nguy cơ thất thu cho NSNN.

- Trong tính toán chi phí phát triển nhiều thông số tính toán quy định chưa rõ ràng, đầy đủ, cụ thể: Bộ Xây dựng hiện tại mới ban hành suất đầu tư cho nhà chung cư chỉ có đến 30 tầng, nhà hỗn hợp chỉ đến 25 tầng, nhà riêng lẻ chỉ có suất vốn đầu tư cho nhà cao 2-3 tầng ... mà chưa ban hành suất đầu tư cho nhà chung cư lớn hơn 30 tầng và nhà hỗn hợp trên 30 tầng có tỷ lệ diện tích thương mại, văn phòng chiếm tỷ lệ chủ yếu. Trong khi thực tế hiện nay, Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội có rất nhiều khu đô thị xây dựng các tòa nhà hỗn hợp trên 30 tầng và nhà chung cư trên 30 tầng.

(6) Tại Thành phố Hồ Chí Minh, cách thức tính doanh thu phát triển của các dự án chưa phù hợp quy định tại Luật thuế giá trị gia tăng do chưa có hướng dẫn cụ thể, chi tiết cách thức xác định doanh thu phát triển dự kiến của dự án không bao gồm thuế GTGT. Ngoài ra, căn hộ kết hợp văn phòng Officetel, diện tích thương mại được chuyển nhượng, bán (không phải cho thuê) nhưng thực hiện thẩm

định theo hướng cho thuê trong thời gian 50 năm kể từ khi có quyết định giao đất, nguyên nhân chưa có hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

(7) Theo quy định tại khoản 5, Điều 6 và hướng dẫn Phụ lục số 04 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT về tính giá đất theo phương pháp thặng dư thì giá trị thửa đất cần định giá bằng tổng doanh thu phát triển trừ tổng chi phí phát triển; đơn giá đất của thửa đất cần định giá bằng giá trị của thửa đất cần định giá chia cho tổng diện tích toàn bộ dự án khu đô thị. Việc Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn xác định giá trị thửa đất cần định giá bằng tổng doanh thu phát triển trừ tổng chi phí phát triển nhưng lại tiếp tục hướng dẫn đơn giá đất của thửa đất cần định giá bằng giá trị của thửa đất cần định giá chia cho tổng diện tích toàn bộ dự án khu đô thị (gồm diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất và diện tích giao đất không thu tiền sử dụng đất) dẫn đến tại 03 tỉnh Nghệ An và Thừa Thiên Huế, Khánh Hòa khi xác định tiền sử dụng đất của dự án địa phương đã lấy đơn vị đất nhân với (x) diện tích đất được giao có thu tiền sử dụng đất làm giảm nghĩa vụ tài chính của dự án, gây thất thu cho NSNN.

(8) Tại tỉnh Khánh Hòa, khi thực hiện giao đất, UBND tỉnh đã chấp thuận cho phép chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất từ thương mại dịch vụ sang đất ở không hình thành đơn vị ở. Qua kiểm toán 12 dự án cho thấy có 05 dự án được giao “đất ở không hình thành đơn vị ở” với diện tích đất 202.646m, UBND tỉnh Khánh Hòa đã giảm 27% giá đất đối với “đất ở không hình thành đơn vị ở” so với giá đất ở, tương ứng số tiền giảm thu của NSNN 42.416.298.351 đồng.

4. Việc tuân thủ pháp luật khi triển khai thực hiện dự án: Một số chủ đầu tư dự án tại các địa phương được kiểm toán chưa tuân thủ các quy định về quản lý dự án đầu tư xây dựng; chưa tuân thủ quy hoạch xây dựng, triển khai trước khi được cấp phép hoặc vi phạm về giấy phép xây dựng; tiến độ triển khai, thực hiện nhiều dự án còn chậm so với quyết định giao đất hoặc quyết định phê duyệt dự án; các cơ quan quản lý tại địa phương chưa thực hiện tốt chức năng, nhiệm vụ theo quy định; một số dự án chưa được xác định, thực hiện nghĩa vụ tài chính, nhưng đã đầu tư hoàn thiện và chuyển nhượng, bàn giao căn hộ cho người mua đưa vào sử dụng, vi phạm quy định Luật Đất đai năm 2013; mới tạm nộp tiền sử dụng đất chưa phê duyệt giá đất để hoàn thành nghĩa vụ tài chính nhưng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, một số dự án tại các địa phương được kiểm toán chưa thực hiện đầy đủ và nghiêm túc chính sách phát triển nhà ở xã hội theo các quy định của Chính phủ.

Bên cạnh những sai sót nêu trên, vẫn còn một số hạn chế, vướng mắc, bất cập trong quy định, hướng dẫn quản lý, sử dụng đất đai, như: Quy định chưa rõ ràng, còn bất cập trong hướng dẫn tính thu tiền sử dụng đất và các khoản thu có liên quan khi chuyển nhượng bất động sản tại Thông tư 76/2014/TT-BTC; quy

định cơ quan xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá tại Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp chưa thống nhất với quy định tại Nghị định số 135/2016/NĐ-CP; quy định chưa thống nhất, chưa rõ ràng, chưa đầy đủ về đối tượng chịu thuế GTGT chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Luật Thuế GTGT số 13/2008/QH12 và Thông tư số 219/2013/TT-BTC.

Từ kết quả kiểm toán trên, Kiểm toán nhà nước kiến nghị:

1. Đối với Chính phủ

(i) Nghiên cứu sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất.

(ii) Giải quyết các vướng mắc trong lĩnh vực đất đai, thuế GTGT chuyển nhượng bất động sản, quy hoạch, đất ở không hình thành đơn vị ở qua kết quả kiểm toán.

2. Đối với Bộ Tài nguyên và Môi trường

Nghiên cứu đề hướng dẫn áp dụng một phương pháp xác định giá đất tối ưu nhất nhằm tránh mỗi địa phương, đơn vị áp dụng tùy tiện các phương pháp khác nhau gây thất thu ngân sách, khó khăn trong công tác quản lý hoặc sửa đổi Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT theo hướng sau:

(i) Sửa đổi để khắc phục những vướng mắc, bất cập trong hướng dẫn xác định giá đất theo phương pháp so sánh trực tiếp và phương pháp thặng dư hướng dẫn tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT, cụ thể:

- Đối với phương pháp so sánh trực tiếp: Sửa đổi việc xác định hệ số điều chỉnh giữa các tài sản so sánh; quy định về giá trị chênh lệch không quá 10% của thửa đất cần định giá so với giá đất ước tính.

- Đối với phương pháp thặng dư: Sửa đổi việc hướng dẫn quy đổi doanh thu, chi phí ước tính về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất; hướng dẫn cụ thể, chi tiết cách thức xác định doanh thu phát triển dự kiến của dự án không bao gồm thuế GTGT; hướng dẫn phương pháp xác định doanh thu phát triển dự án từ bán, chuyển nhượng diện tích sàn thương mại, căn hộ kết hợp văn phòng làm việc Officetel cho phù hợp với thực tế; quy định rõ khái niệm tài sản so sánh có đặc điểm tương tự với tài sản định giá; sửa đổi hướng dẫn xác định giá đất theo phương pháp thặng dư theo hướng không xác định khoản chi phí dự phòng trong chi phí phát triển khi xác định chi phí phát triển theo suất vốn đầu tư; căn cứ để xác định “xu hướng và mức độ biến động của giá chuyển nhượng”; hướng dẫn cụ thể mức lợi nhuận nhà đầu tư, tỷ suất chiết khấu, tỷ lệ vốn vay ngân hàng tài trợ dự án.

(ii) Xem xét, bổ sung hoặc sửa đổi hướng dẫn tại khoản 5, Điều 6 và hướng dẫn tại Phụ lục số 04, trong đó có xác định: Giá trị của thửa đất cần định giá = Tổng doanh thu phát triển - Tổng chi phí phát triển nhưng lại vẫn hướng dẫn việc tính đơn giá đất dẫn đến việc một số địa phương áp dụng không phù hợp.

(iii) Xem xét hướng dẫn xử lý trường hợp giá đất xác định theo phương pháp thặng dư, phương pháp so sánh thấp hơn giá đất xác định theo phương pháp hệ số để đảm bảo thu đúng, chống thất thu NSNN.

(iv) Phối hợp với các bộ, ngành có liên quan tham mưu xây dựng quy định hướng dẫn việc quản lý, sử dụng đối với “đất ở không hình thành đơn vị ở” có phát sinh tại một số địa phương nhưng văn bản hiện nay chưa quy định, hướng dẫn.

3. Đối với Bộ Xây dựng

(i) Bãi bỏ Văn bản số 2409/BXD-KTXD ngày 27/10/2016 gửi UBND thành phố Hà Nội về việc áp dụng suất vốn đầu tư xây dựng công trình trong việc xác định tiền SDD, tiền thuê đất, trong đó có nội dung chấp thuận bảng nội suy hệ số K tầng hầm gửi kèm văn bản số 5954/UBND-KT của UBND thành phố Hà Nội chưa phù hợp như kết quả kiểm toán đã nêu.

(ii) Ban hành bổ sung đầy đủ suất đầu tư xây dựng của các công trình nhà chung cư, nhà hỗn hợp cao tầng có chiều cao lớn hơn 30 tầng. Ban hành suất đầu tư riêng (tính theo m² sàn xây dựng) cho các công trình hầm ngầm tại các khu đô thị làm cơ sở quản lý chi phí đầu tư, định giá đất và đảm bảo thuận lợi cho các địa phương thực hiện, áp dụng; ban hành suất đầu tư nhà hỗn hợp cần quy định suất đầu tư cụ thể căn cứ vào tỷ diện tích thương mại, văn phòng, chung cư, khách sạn... trên tổng thể diện tích xây dựng để áp dụng cho phù hợp.

4. Đối với Bộ Tài chính

(i) Làm rõ hướng dẫn nội dung tại Điều 10 của Thông tư 76/2014/TT-BTC hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền SDD (về cách tính toán xác định tiền SDD bổ sung khi thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết). Đồng thời bổ sung đầy đủ cho các trường hợp thay đổi quy hoạch để các địa phương có căn cứ xác định tiền SDD sau khi thay đổi quy hoạch.

(ii) Hướng dẫn cụ thể, rõ ràng, đầy đủ các trường hợp chuyển quyền sử dụng đất thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT và giá tính thuế GTGT đối với hoạt động kinh doanh bất động sản; đồng thời, đảm bảo thống nhất giữa quy định tại khoản 6, Điều 5 và quy định tại khoản h, Điều 7, Luật Thuế GTGT số 13/2008/QH12; giữa quy định tại khoản 6, Điều 4 và quy định tại khoản 10, Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT BTC.

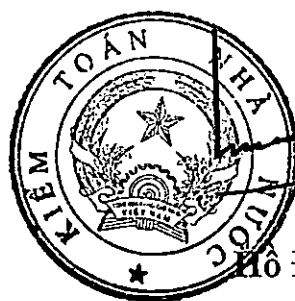
5. Đối với Bộ Tư pháp: Phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường rà soát, sửa đổi nội dung hướng dẫn xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá tại Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất cho phù hợp, thống nhất với Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 15/11/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Đề nghị các bộ, ngành nghiên cứu, chỉnh sửa những bất cập, hạn chế để bịt lỗ hổng về cơ chế, chính sách nhằm tránh thất thoát NSNN và quản lý, sử dụng đất có hiệu quả hơn. /

Nơi nhận:

- Tổng Bí thư - Trưởng ban phòng chống tham nhũng;
- Chủ tịch Quốc hội, các Phó chủ tịch Quốc hội;
- Thủ tướng Chính phủ, các Phó thủ tướng Chính phủ;
- Chủ nhiệm Ủy ban Kiểm tra TW;
- Trưởng ban Nội chính TW;
- Trưởng ban Tổ chức TW;
- Chủ nhiệm UBTCNS Quốc hội;
- Chủ nhiệm Ủy ban Pháp luật Quốc hội;
- Các Bộ: Tài chính; Xây dựng; Tài nguyên và Môi trường; Bộ Tư pháp;
- Tổng KTNN;
- Các phó Tổng KTNN;
- Các KTNN khu vực;
- Vụ: Chế độ & KSCLKT; Pháp Chế; Tổng hợp;
- Lưu: VT. /

TỔNG KIỂM TOÁN NHÀ NƯỚC



Hồ Đức Phúc