

# Định giá hợp lí đất đai nhằm huy động vốn đầu tư cơ sở hạ tầng ở Việt Nam

TS. PHẠM TIẾN ĐẠT

Học viện Ngân hàng

*Đất đai là nguồn tài nguyên khan hiếm của bất cứ quốc gia nào trên thế giới, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là điều kiện cơ bản đảm bảo cho quá trình tái sản xuất xã hội, phát triển và thoả mãn nhu cầu cuộc sống của con người. Trong quá trình phát triển kinh tế, nhu cầu về đất đai ngày càng gia tăng. Hơn nữa, đất đai còn là phương tiện cất trữ tài sản hoặc là đối tượng để đầu tư.*

*Định giá đất đai là một vấn đề được Nhà nước quan tâm, bởi nếu định giá đất đai một cách hợp lí, Nhà nước có thể tận dụng các khoản thu, định mức thu nghĩa vụ tài chính đối với các tổ chức, cá nhân được giao đất, thuê đất hoặc bồi thường khi thực hiện thu hồi đất, khi bán, cho thuê, sử dụng đất và tham gia giao dịch trong thị trường bất động sản. Bài viết dưới đây tập trung làm rõ việc định giá đất đai đứng dưới góc độ các tổ chức chuyên nghiệp.*

## 1. Giá thị trường và giá phi thị trường

**N**ghị định 69/2009/NĐ-CP, ban hành ngày 13/8/2009, quy định việc xác định giá đất theo giá thị trường, theo đó, tại thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư... mà giá đất do Ủy ban Nhân dân (UBND) cấp tỉnh quy định chưa sát với giá chuyên nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì UBND cấp tỉnh căn cứ vào giá chuyên nhượng thực tế trên thị trường để xác định lại giá đất cụ thể cho phù hợp. Vậy giá thị trường và giá phi thị trường là gì?

Đứng dưới góc độ định giá, cơ sở để hình thành nên giá thị trường và giá phi thị trường là giá trị thị trường và giá trị phi thị trường.

Theo tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế, “giá trị thị trường là số tiền trao đổi ước tính về tài sản vào thời điểm thẩm định giá, giữa một bên là người bán, sẵn sàng bán với một bên là người mua sẵn sàng mua, sau một quá trình tiếp thị công khai, mà tại đó các bên hành động một cách khách quan, hiểu biết và không bị ép buộc”.

Như vậy, giá trị thị trường là số tiền ước tính do thẩm định viên đưa ra đặt trong bối cảnh đất đai đang được giao dịch một cách



công bằng cho cả bên bán và bên mua. Cả hai bên đều không chịu bất cứ sự ép buộc nào từ bên ngoài ảnh hưởng đến quyết định mua và bán, và là hoạt động mua bán tài sản chứ không phải là bồi thường, thế chấp hay bảo hiểm. Đất đai được xác định giá phải được tìm hiểu kỹ lưỡng với lượng thời gian đủ để nếu bất cứ ai có nhu cầu trong giao dịch đất đai đều có thể ra quyết định mua bán trên cơ sở có thông tin đầy đủ về đặc điểm, bản chất của tài sản, giá trị sử dụng thực tế và tiềm tàng của tài sản. Các bên đều hành động thận trọng và khôn ngoan vì lợi ích của mình nhằm tìm kiếm mức giá mua hoặc bán hợp lý nhất, đồng thời các bên mua bán trên cơ sở không có quan hệ phụ thuộc hay quan hệ đặc biệt nào.

Về giá trị phi thị trường, theo tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế, “giá trị phi thị trường là số tiền ước tính của một tài sản dựa trên việc đánh giá yếu tố chủ quan của giá trị nhiều hơn là dựa vào khả năng có thể mua bán tài sản trên thị trường”.

Như vậy, bản chất giá trị thị trường khác hoàn toàn giá trị phi thị trường. Giá trị phi thị trường được các thẩm định viên xác định trong bối cảnh có ý chí chủ quan của bên mua hoặc bên bán, làm giảm tính khách quan của việc định giá. Do vậy giá trị phi thị trường thường được sử dụng theo những thuật ngữ khác nhau phục vụ cho những mục đích khác nhau trong đời sống như giá trị bảo hiểm, giá trị thế chấp, giá trị tính thuế.

Từ những phân tích trên cho thấy, để được coi là giá trị thị trường đòi hỏi giá trị đất đai, dù định giá trong bối cảnh nào cũng phải trong tình huống giả định được giao dịch trên thị trường. Do vậy, nếu Nhà nước đòi hỏi phải có giá thị trường, trong mọi hoàn cảnh các bên có lợi ích

liên quan đối với đất đai đang được định giá không được phép tham gia vào việc định giá, mà cần phải có các tổ chức định giá chuyên nghiệp độc lập, khách quan, có trình độ chuyên môn thực hiện xác định giá thị trường một cách độc lập. Nếu không định giá thì giá trị mảnh đất được xác định sẽ trở thành giá phi thị trường, điều này có thể dẫn đến tổn hại lợi ích của một bên nào đó liên quan đến đất đai được định giá.

## 2. Thực trạng giá đất tại Việt Nam thời gian qua tại Việt Nam

Trong thời gian qua, do không có hướng dẫn cụ thể về giá thị trường, nên công tác thu thuế đất, các chính sách đối đất lấy hạ tầng... đã bị vướng mắc, chậm trễ giải quyết, làm phát sinh nhiều vụ kiện trong việc bồi thường đất đối với một số dự án đầu tư, gây tâm lý bất an cho các doanh nghiệp bỏ vốn đầu tư theo hình thức đối đất lấy hạ tầng. Cụ thể:

*Thứ nhất*, giá đền bù giải phóng mặt bằng không có sự thống nhất. Do lợi ích giữa nhà đầu tư và người dân hoàn toàn khác nhau dẫn đến thực tế nhiều người dân cho rằng giá đền bù không thỏa đáng theo giá thị trường, không đủ để bù đắp những chi phí gánh chịu do đến nơi ở mới như chi phí tạo việc làm cho người dân, chi phí về điện, nước, cơ sở hạ tầng.

*Thứ hai*, để có thể đối đất lấy hạ tầng triển khai các dự án, nhà đầu tư phải mất nhiều thời gian để họp chính quyền và người dân về giá đền bù. Điều này đã làm chậm tiến độ các dự án và giảm cơ hội đầu tư cho doanh nghiệp. 99% nguyên nhân dự án chậm tiến độ là do khâu đền bù giải phóng mặt bằng, nhiều công trình kéo dài 5- 7 năm.

*Thứ ba*, giá đền bù có xu thế gia tăng năm sau cao hơn năm trước, vì đất đai có cung ổn định và

**V**iệt Nam đang trong giai đoạn phát triển, nhu cầu vốn phục vụ cho việc đầu tư cơ sở hạ tầng rất lớn. Một trong những nguồn quan trọng để tạo vốn cho ngân sách Nhà nước là đất đai. Hiện nay tại nhiều nước trên thế giới, chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chính sách tài chính trong bán, cho thuê, sử dụng, thu hồi đất, chính sách thuế, định giá đất đai có vai trò vừa là công cụ tài chính tập trung nguồn thu cho ngân sách Nhà nước, đồng thời cần thiết trong hoạt động quản lý của Nhà nước trong việc điều tiết kinh tế vĩ mô; vừa là công cụ để thực hiện kiểm tra, kiểm soát các hoạt động sản xuất kinh doanh và điều hoà thu nhập, thực hiện công bằng xã hội trong phân phối.



khan hiếm, còn nhu cầu về đất đai ngày càng gia tăng. Do vậy, phát sinh trường hợp các hộ dân khi đã nhận được tiền đền bù thấy giá đất lên cao lại đòi tiền bồi thường thêm, gây khó khăn cho các dự án và doanh nghiệp đầu tư.

*Thứ tư*, do giá đất chưa có cơ sở định giá thống nhất nên công tác thu thuế sử dụng đất, thu thuế chuyển nhượng đất của Nhà nước gặp khó khăn. Theo Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh, trong 6 tháng đầu năm 2011, trên địa bàn Thành phố đã có khoảng 4.000 hồ sơ không đóng được tiền sử dụng đất do cơ quan thuế chưa nhận được hướng dẫn thu tiền sử dụng đất vượt hạn mức theo giá đất nào. Điều này cũng là nguồn gốc làm nảy sinh tiêu cực của cán bộ làm công tác quản lý đất đai, gây bức xúc cho người dân và doanh nghiệp, làm giảm nguồn thu cho Nhà nước.

### **3. Một số đề xuất nhằm định giá đất hợp lý tại Việt Nam**

Trong giai đoạn hội nhập quốc tế hiện nay, các nhà đầu tư nước ngoài với tiềm lực tài chính mạnh đang có nhu cầu đầu tư vào Việt Nam, do vậy, cần xác định giá đất hợp lý nhằm đảm bảo lợi ích của người dân, đảm bảo lợi ích Nhà nước và các nhà đầu tư. Để xác định được giá trị hợp lý của đất đai, nhằm huy động tài chính từ các doanh nghiệp, đặc biệt doanh nghiệp nước ngoài, cần quan tâm những vấn đề sau:

*Thứ nhất*, xác định rõ trong trường hợp nào sử dụng giá trị thị trường hoặc giá trị phi thị trường làm cơ sở cho việc định giá đất đai. Điều này rất quan trọng vì nếu đã xác định được cơ sở cho việc định giá thì việc tìm kiếm, thu thập thông tin cho việc định giá sẽ hoàn toàn khác nhau.

- Nếu cơ sở là giá trị thị trường thì đòi hỏi cao sự khách quan trong quá trình thu thập tài liệu cũng như sử dụng phương pháp định giá, thông thường do bên thứ ba độc lập chuyên nghiệp như các tổ chức thẩm định giá xác định. Để thông tin sử dụng trong định giá khách quan thì các tài liệu được thu thập phải được kiểm chứng. Do vậy, về cơ bản xác định giá trị thị trường tốn kém về mặt thời gian, chi phí cao hơn nhiều so với xác định giá trị phi thị trường của đất đai.

- Nếu cơ sở là giá trị phi thị trường thì bản thân bên có lợi ích đối với đất đai có thể chủ

động thực hiện việc định giá không cần tổ chức chuyên nghiệp và đưa ra mức giá để cho những bên còn lại xem xét thống nhất. Điều này cho thấy giá trị phi thị trường trong nhiều trường hợp mang tính áp đặt và phù hợp với trường hợp nếu có bên Nhà nước tham gia vào.

- Để xác định được trường hợp nào sử dụng cơ sở là giá trị thị trường hoặc giá trị phi thị trường có thể thực hiện các bước như sau:

► Xác định rõ các quyền lợi pháp lý gắn với đất đai được thẩm định giá;

► Xác định rõ mục đích, ý đồ của định giá là gì;

► Khảo sát thực tế đất đai cần định giá và bảo đảm các bước công khai cần thiết;

► Nhận diện, dự báo những điều kiện hoặc tình huống bị hạn chế trong quá trình định giá.

Theo tác giả, cần điều chỉnh lại văn bản pháp luật theo hướng:

- Đối với hoạt động liên quan giữa một bên là Nhà nước và một bên là người dân, tổ chức kinh tế như thu thuế đất, đổi đất lấy vốn để đầu tư cho cơ sở hạ tầng, thì cơ sở định giá là giá trị phi thị trường do Nhà nước đưa ra, trên cơ sở các cơ quan Nhà nước đưa ra giá bắt buộc người dân và tổ chức kinh tế thực hiện nếu như muốn tham gia hoạt động liên quan đến đất đai, vì bản chất Nhà nước là đại diện chủ sở hữu về đất.

- Đối với những giao dịch liên quan giữa người dân và doanh nghiệp như đền bù giải phóng mặt bằng triển khai dự án, thuê đất nông nghiệp, lâm nghiệp... thì bắt buộc cơ sở xác định giá trong hoạt động này là giá trị thị trường để hài hòa lợi ích giữa 2 bên.

*Thứ hai*, trong định giá đất hợp lý, đòi hỏi lựa chọn nhóm phương pháp định giá thích hợp để áp dụng. Có rất nhiều phương pháp định giá đang được áp dụng trên thực tế như phương pháp so sánh, phương pháp chi phí, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư. Mỗi phương pháp đều có ưu, nhược điểm và có thể áp dụng tất cả các phương pháp định giá trên để định giá đất đai. Tuy nhiên, trong điều kiện nguồn nhân lực, thời gian, chi phí có giới hạn nên không thể áp dụng được tất cả các phương pháp. Mỗi nhóm phương pháp mang đến một loại thông tin riêng



về giá trị đất đai và giá trị đất đai được xác định từ các phương pháp này có thể rất khác nhau. Nhóm phương pháp định giá được chọn tùy thuộc vào mục tiêu của việc định giá và các đặc điểm của đất đai và một số yếu tố vĩ mô khác. Ngoài ra, tình trạng sẵn có và đặc điểm của thông tin cũng ảnh hưởng đến việc lựa chọn phương pháp. Việc lựa chọn phương pháp định giá phù hợp sẽ quyết định tính phù hợp của giá trị đất đai, do vậy cần cân nhắc kỹ lưỡng tính phù hợp của phương pháp được chọn. Kỹ thuật lựa chọn nhóm phương pháp định giá có hai cách:

► *Cách thứ nhất*, lựa chọn nhóm phương pháp định giá trước khi tiến hành định giá. Đơn vị thực hiện định giá xem xét tính phù hợp giữa mảnh đất với nhóm phương pháp định giá. Nếu không thể có nhóm phương pháp nào hoàn toàn phù hợp thì nhóm phương pháp thu nhập sẽ được ưu tiên lựa chọn. Ưu điểm cách này là tiết kiệm tiền, thời gian.

► *Cách thứ hai*, là lựa chọn nhóm phương pháp tối ưu sau khi đã định giá đất đai bằng nhiều cách khác nhau. Đơn vị định giá phải tiến hành định giá bằng nhiều phương pháp có thể được, sau đó lựa chọn phương pháp tối ưu để

quyết định giá của đất đai. Ưu điểm cách này là sẽ xác định được khoảng giá trị lớn nhất và giá trị nhỏ nhất mà các phương pháp mang lại. Khi mua, bán, đền bù, giá trị đất đai sẽ dao động trong khoảng giá trị này.

*Thứ ba, Nhà nước cần phải tăng cường tính hiệu lực về các chính sách trong việc xác định giá trị đất*

Để huy động được các nguồn lực tài chính từ đất đai, cần bổ sung và sửa đổi, điều chỉnh một số quy định sau:

- Bổ sung và hoàn thiện các quy định, hướng dẫn về nguyên tắc, phương pháp xác định, cơ sở xác định... đối với đất, làm căn cứ, cơ sở để các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân thực hiện xác định giá.

- Bổ sung quy định giá đất trong thực hiện các giao dịch đất của Nhà nước với các tổ chức kinh tế, cá nhân phải được các tổ chức có chức năng chuyên môn định giá xác định, sau đó cơ quan nhà nước có chức năng quản lý giá thẩm định giá này để trình cấp thẩm quyền quyết định cho áp dụng. Điều này tạo điều kiện cho các tổ chức, cá nhân có giá tham khảo, làm cơ sở quyết

*xem tiếp trang 58*

## SUMMARY

### Land reasonable valuation in order to raise investment in infrastructure in Vietnam

*Land is a scarce resource of any country in the world. It is a particular production material, is a basic condition for ensuring the process of social reproduction, development and satisfy the needs of human life. In the process of economic development, the demand for land is increasing. Moreover, land also is a way to storage asset or is subject to the investment.*

*Land valuation is a concerning issue of the government. If the land is valued reasonable, the government can make more incomes from the fees of land activities such as determine the level of financial obligations for the organizations and individuals assigned or leased land, compensation when making land acquisition, selling, renting, and land use and participate in transactions in the real estate market. The following article focuses on clarifying land valuation under the perspective of professional organizations.*

## THÔNG TIN TÁC GIẢ

**Phạm Tiến Đạt**, Tiến sĩ

*Đơn vị công tác:* Chủ nhiệm bộ môn Định giá tài sản và Mua bán sáp nhập doanh nghiệp

*Lĩnh vực nghiên cứu chính:* Phân tích tài chính doanh nghiệp, định giá tài sản và mua bán sáp nhập doanh nghiệp...

*Tạp chí tiêu biểu đã có bài viết đăng tải:* Tạp chí Ngân hàng, Tạp chí Tài chính Doanh nghiệp, Tạp chí Khoa học và Đào tạo Ngân hàng, Tạp chí Nghiên cứu Tài chính Kế toán, Tạp chí Thuế Nhà nước....

*Email:* phamtiendat.hvnh@gmail.com



*Credit in the Mekong Delta, Vietnam. Journal of Emerging Markets Finance. Forthcoming*

5. Takahashi (2010), *The Short-term Poverty Impact of Small Scale, Collateral free Microcredit in Indonesia: A Matching Estimator Approach. The Developing Economics* 48(1): 128-55

6. Tra, Pham Thi Thu và Robert Lensink (2007), "Lending Policies of Formal, Informal and Semi-Formal Lenders: Evidence from Vietnam", *Economics of Transition. Forthcoming*

7. Tran, Tho Dat (1998), "Borrower Transactions Costs and Credit Rationing: a Study of the Rural Credit Market in Vietnam". Paper

*prepared for Conference: "Vietnam and the Region: Asia Pacific Experiences and Vietnam Economic Policy Directions", Hanoi: April 20 – 21, 1998*

8. Vuong Quoc Duy, Marijke D Haese, Jacinta Lenda (2012), *Determinants of Access to Formal Credit in the Rural Area of the Mekong Delta, Vietnam. African and Asian Studies* 11 (2012) 267 – 287

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Thị trường bất động sản và các giải pháp thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản, đề tài cấp Bộ, 2007.

---

tiếp theo trang 43

định giá đất trong các giao dịch liên quan, bảo đảm đưa giá bất động sản giao dịch về sát giá trị thực. ■

## SUMMARY

### Factors affecting the ability to access bank credit of agricultural households in Ho Chi Minh City

*Ho Chi Minh City has an area of nearly 209,600 hectares, including 19 districts and 5 suburban districts, while 7 agro-ecological zones. Agricultural land is 104,000 hectares, accounting for nearly 50% of the total area of the whole city. In 2012, the city has about 6,811,000 million residents, including agricultural population is 252 million people, accounting for 3.7% of the total population.*

*In recent years, along with the program of economic restructuring in general, the city has not stopped promoting economic restructuring in agriculture, restructuring of crops and livestock, a switch from reducing rice area inefficient to crops and livestock have economic efficiency, appropriate agricultural characteristics of a metropolis. To restructure agricultural economic success, one of the most important issues to be addressed is the problem of capital, including bank credit for agricultural households. This article analyzes the factors affecting the ability to access bank credit of agricultural households, thereby making recommendations to improve accessible ability to bank credit for agricultural households in the Ho Chi Minh City.*

---

## THÔNG TIN TÁC GIẢ

**Đoàn Thanh Hà**, Phó giáo sư, Tiến sĩ

*Đơn vị công tác:* Đại học Ngân hàng Tp. Hồ Chí Minh

*Lĩnh vực nghiên cứu chính:* Chính sách tài chính tiền tệ; hoạt động của các định chế tài chính

*Tạp chí tiêu biểu đã có bài viết đăng tải:* Tạp chí Tài chính marketing, Tạp chí kinh tế tài chính, Tạp chí phát triển kinh tế

*Email:* doanhavn@gmail.com

**Lê Thanh Ngọc**, Tiến sĩ

*Đơn vị công tác:* Đại học Ngân hàng Tp. Hồ Chí Minh

*Lĩnh vực nghiên cứu chính:* Kinh tế phát triển, Tài chính ngân hàng

*Tạp chí tiêu biểu đã có bài viết đăng tải:* Tạp chí Công nghệ ngân hàng, Tạp chí kinh tế tài chính

*Email:* ngoct@buh.edu.vn