



ĐỊNH GIÁ ĐẤT PHÙ HỢP, THÚC ĐẨY THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÔNG

VŨ SỸ CƯỜNG

Đầu tư công được coi là một trong những động lực để cải thiện tăng trưởng kinh tế Việt Nam hiện nay. Tuy nhiên, đối với dự án đầu tư công, giải phóng mặt bằng là một trong những vướng mắc chính ảnh hưởng đến tiến độ dự án, từ đó dẫn đến tăng chi phí, đội vốn; Đồng thời, gây ảnh hưởng tiêu cực tới hiệu quả sử dụng nguồn vốn có sẵn và khả năng bố trí vốn cho các dự án khác. Việc chậm trễ trong giải phóng mặt bằng do nhiều nguyên nhân, trong đó có nguyên nhân quan trọng từ giá bồi thường đất và tài sản trên đất chưa sát với giá thị trường. Vì vậy, định giá đất phù hợp sẽ là một giải pháp quan trọng để thúc đẩy thực hiện các dự án đầu tư nói chung và đầu tư công nói riêng.

Từ khóa: Định giá đất, đầu tư công, đất đai

APPROPRIATE LAND VALUATION TO PROMOTE THE IMPLEMENTATION OF PUBLIC INVESTMENT PROJECTS

Vũ Sỹ Cường

Public investment is considered one of the key drivers for improving economic growth in Vietnam today. However, site clearance remains one of the major challenges affecting project timelines, leading to increased costs and capital requirements. It also negatively impacts the efficient use of available funds and the allocation of capital to other projects. Delays in clearance can result from various factors, with one important factor being the discrepancy between compensations and the market prices. Therefore, appropriate land valuation is an essential solution to promote the implementation of investment projects in general, and public investment projects in particular.

Keywords: Land valuation, public investment, lands

Ngày nhận bài: 16/8/2023

Ngày hoàn thiện biên tập: 23/8/2023

Ngày duyệt đăng: 30/8/2023

Khái quát về tình hình đầu tư công và định giá đất hiện nay

Khái quát về giải ngân đầu tư công

Đầu tư công được coi là giải pháp quan trọng để thúc đẩy tăng trưởng kinh tế giai đoạn 2021-2025. Theo báo cáo của Bộ Tài chính, ước thanh toán đầu tư công từ đầu năm đến ngày 31/7/2023 là 267.625,2 tỷ đồng, đạt 35,49% kế hoạch (đạt 37,85% kế hoạch

Thủ tướng Chính phủ giao). Trong đó, có 12 bộ, cơ quan trung ương và 39 địa phương có tỷ lệ giải ngân đạt trên 35%. Có 40/52 bộ, cơ quan trung ương và 24/63 địa phương có tỷ lệ giải ngân đạt dưới 35% (tỷ lệ trung bình của cả nước), trong đó có 32 bộ, cơ quan trung ương và 04 địa phương chỉ giải ngân được dưới 20% kế hoạch vốn. Với tiến độ này thì tỷ lệ giải ngân năm 2023 có khả năng chỉ tương đương năm 2022 ở mức 85% so với kế hoạch.

Dù đã có tiến bộ hơn cùng kỳ 2022 song tỷ lệ giải ngân đầu tư công vẫn chưa cao như kỳ vọng. Điều này cũng có thể thấy ở nhiều năm trước và một trong những nguyên nhân gây ra tình trạng giải ngân kém, chậm tiến độ dự án và làm tăng vốn đầu tư là do vấn đề đền bù giải phóng mặt bằng (GPMB). Một lý do quan trọng dẫn đến những hạn chế trong GPMB là đối tượng bị thu hồi đất không đồng tình với giá trị đền bù đất đai trong các vùng có dự án đầu tư của cơ quan nhà nước.

Thực trạng định giá đất đai

Đất đai là sản phẩm phi lao động, bản thân nó không có giá trị. Giá đất đai phản ánh tác dụng của đất đai trong hoạt động kinh tế, nó là sự thu lợi trong quá trình mua bán, có nghĩa là tư bản hóa địa tô. Hầu hết những nước có nền kinh tế thị trường, giá đất được hiểu là biểu hiện mặt giá trị của quyền sở hữu đất đai. Ở Việt Nam, đất đai thuộc sở hữu toàn dân, giá cả đất đai là dựa trên chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ).

Trên thực tế hiện nay có 2 loại giá đất: giá do Nhà nước quy định và giá đất thị trường. Hai giá này đều



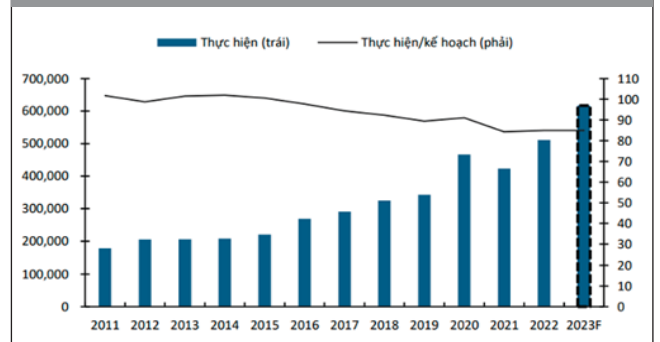
có mặt trong việc xử lý quan hệ đất đai (hoặc trực tiếp hoặc gián tiếp) giữa Nhà nước với người sử dụng đất và giữa người sử dụng đất với nhau. Giá đất do Nhà nước quy định chỉ nhằm để giải quyết mối quan hệ kinh tế đất giữa Nhà nước-chủ sở hữu đất và người sử dụng đất-người được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất. Sự chênh lệch giữa 2 loại giá đất này là nguyên nhân của nhiều vấn đề liên quan đến đất đai hiện nay, trong đó có vấn đề về GPMB các dự án đầu tư.

Về lý thuyết, giá đất phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác nhau. Có thể chia các nhân tố ảnh hưởng đến giá đất thành 3 nhóm; (i) Nhân tố thông thường, (ii) Nhân tố khu vực và (iii) Nhân tố cá biệt. Nhân tố thông thường là nói về những nhân tố ảnh hưởng chung có tính phổ biến, cộng đồng đến giá đất phát sinh ảnh hưởng tổng thể đến mức giá cả đất trong điều kiện kinh tế, xã hội thông thường, từ đó trở thành cơ sở để quyết định giá cụ thể cho các loại đất như khả năng sinh lời, tính thanh khoản, tình hình kinh tế xã hội và thị trường. Nhân tố khu vực là chỉ điều kiện tự nhiên, điều kiện xã hội kinh tế của nơi có đất, những đặc tính địa phương do sự liên kết của các nhân tố này tạo ra có ảnh hưởng quyết định đến mức giá cả đất đai trong địa phương đó như vị trí, điều kiện giao thông, điều kiện cơ sở hạ tầng, quy hoạch, môi trường khu vực... Nhân tố cá biệt là những nhân tố chỉ đặc trưng và điều kiện của bản thân thửa đất. Ảnh hưởng của nhân tố cá biệt đến giá đất tức là ảnh hưởng đến giá cả của từng thửa đất như: vị trí, diện tích, hình dáng, độ dốc, thời hạn sử dụng đất, hướng thửa đất và các yếu tố mang tính chất văn hóa xã hội khác. Cũng cần lưu ý là giá đất cũng phụ thuộc rất lớn vào mục đích sử dụng đất và kỳ vọng về khả năng sinh lời của đất đai trên thị trường, cung cầu về từng loại đất trong mỗi giai đoạn khác nhau.

Về nguyên tắc xác định giá đất, theo Điều 3 Luật Đất đai 2013, giá đất là giá trị của QSDĐ tính trên một đơn vị diện tích đất. Giá trị QSDĐ là giá trị bằng tiền của QSDĐ đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định. “Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng...” là một trong những nguyên tắc định giá đất, là căn cứ để UBND cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể (Điều 112 Luật đất đai 2013). Nguyên tắc này đảm bảo sự công bằng, lợi ích cho các bên khi nhà nước giao đất, cho thuê đất, thu các loại thuế liên quan tới QSDĐ, bồi thường QSDĐ.

Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP giải thích: “Giá đất phổ biến trên thị trường là mức

HÌNH 1: THỰC TRẠNG GIẢI NGÂN ĐẦU TƯ CÔNG HÀNG NĂM 2011-2023



Nguồn: TCTK, Bộ Tài chính, KBSV

giá xuất hiện với tần suất nhiều nhất trong các giao dịch đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá QSDĐ...”. Giao dịch phổ biến được hiểu khi có ít nhất 3 thửa đất tương tự đã chuyển nhượng trên thị trường. Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 3 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT, giao dịch bằng “giấy tay” cũng là một hình thức giao dịch thành công trên thị trường. Tuy nhiên, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính khi xây dựng bảng giá đất hoặc giá đất cụ thể muốn sử dụng giá đất từ giao dịch loại này rất khó vì pháp luật hiện hành không yêu cầu giao dịch “giấy tay” phải đi đăng ký biến động nên không có thông tin trên cơ sở dữ liệu đất đai.

Để xác định giá trị đất cho việc thực hiện các hoạt động quản lý nhà nước về đất đai, hàng năm UBND cấp tỉnh sẽ đưa ra bảng giá đất dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường, áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp. Theo quy định hiện hành của Việt Nam (Nghị định số 44/2014/NĐ-CP) có 5 phương pháp định giá đất được sử dụng gồm các phương pháp cụ thể: so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư và hệ số điều chỉnh giá đất.

Phương pháp so sánh trực tiếp là phương pháp phản ánh được giá thị trường một cách chân thực nhất, tiếp đến là phương pháp chiết trừ, thu nhập, thặng dư. Tuy nhiên, chúng ít được sử dụng. Những phương pháp định giá này chỉ được sử dụng khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất (nếu thuộc trường hợp không phải đấu giá QSDĐ) đối với những thửa đất, khu đất có giá trị lớn (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh còn lại. Các phương pháp này cũng không được sử dụng để xác định giá đất khi Nhà nước bồi thường QSDĐ. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất là phương pháp định giá đất



bằng cách sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với giá đất trong bảng giá. Phương pháp này hiện được sử dụng phổ biến để xác định giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền bồi thường QSDĐ, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Cơ sở để cơ quan nhà nước xác định hệ số điều chỉnh dựa trên thông tin về giá giao dịch của ít nhất 3 thửa đất trong khoảng thời gian không quá 2 năm rất khó thực hiện do nhiều nơi ít có giao dịch. Trong trường hợp này, cơ quan nhà nước sẽ căn cứ vào điều kiện kinh tế - xã hội cụ thể tại địa phương, giá đất trong bảng giá đất để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất. Cách xác định này mang nặng yếu tố chủ quan, không thể phản ánh được đúng giá thị trường. Đây là một trong những nguyên nhân khiến giá đất xác định theo phương pháp hệ số thường thấp hơn nhiều so với giá thị trường. Phương pháp này cũng không được các doanh nghiệp thẩm định giá sử dụng.

Chênh lệch giữa giá nhà nước quy định và giá thực tế giao dịch trên thị trường là một trong những nguyên nhân dẫn đến khó khăn trong đền bù và giải phóng mặt bằng hiện nay.

Những vấn đề đặt ra với định giá đất hiện nay

Vấn đề định giá đất hiện nay cho thấy những tồn tại, hạn chế nhất định. Cụ thể:

Thứ nhất, giá đất thấp xa so với thị trường ở mọi thời điểm.

Một trong những nguyên tắc định giá đất là phải “phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường” (Điểm c, Khoản 1, Điều 112 Luật Đất đai) nhưng trên thực tế thực hiện thì hầu như lại thoát ly khỏi giá cả thị trường. Trên thực tế, khung giá đất của Nhà nước chỉ bằng khoảng 20%-30% khung giá đất thị trường. Khung giá đất của cấp tỉnh cũng chỉ bằng từ 30 đến 60% giá đất thị trường tại địa phương. Điều này đã dẫn đến bất cập khi thu hồi đất, giá đền bù quá xa giá thị trường. Do vậy, công tác giải phóng mặt bằng gặp khó khi giá đền bù quá chênh lệch với giá thị trường khiến người bị thu hồi đất thiệt thòi và không đồng thuận. Vì thế, khi thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội, dự án công cộng... thì mặt bằng luôn là một trong những “điểm nghẽn” khiến các công trình chậm tiến độ. Ví dụ như Quyết định 96/2014/QĐ-UBND quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội, giá đất ở thuộc địa bàn quận trung tâm giai đoạn 2015 - 2019 được quy định thuộc top cao, nhiều tuyến phố có giá đất ở vượt ngưỡng 100 triệu đồng/m². Tuyến phố Hàng Đào, Hàng Ngang, Lê Thái Tổ có giá đất niêm yết cao nhất với mức cụ

BẢNG 1: SO SÁNH GIÁ ĐẤT CỦA UBND TỈNH BÌNH DƯƠNG (2019) VÀ GIÁ ĐẤT THỊ TRƯỜNG

Huyện/Thị xã	Loại đô thị	Loại đường phố	Giá giao dịch thực tế	Chênh lệch
Thị xã Bến Cát	4	Loại 1 - 2	4 - 8 triệu/m ²	70 - 120%
		Loại 3 - 4	3 - 5 triệu/m ²	50 - 95%
Thị xã Tân Uyên	4	Loại 1 - 2	4 - 8 triệu/m ²	70 - 120%
		Loại 3 - 4	3 - 5 triệu/m ²	50 - 95%
Huyện Bàu Bàng	5	Loại 1 - 2	3 - 6 triệu/m ²	70 - 150%
		Loại 3 - 4	2 - 4 triệu/m ²	70 - 100%
Huyện Bắc Tân Uyên	5	Loại 1 - 2	3,5 - 7 triệu/m ²	70 - 150%
		Loại 3 - 4	2 - 4 triệu/m ²	70 - 100%
Huyện Dầu Tiếng	5	Loại 1 - 2	3 - 5 triệu/m ²	70 - 150%
		Loại 3 - 4	2 - 4 triệu/m ²	70 - 100%
Huyện Phú Giáo	5	Loại 1 - 2	3 - 6 triệu/m ²	70 - 150%
		Loại 3 - 4	2 - 4 triệu/m ²	70 - 100%

Nguồn: <https://www.thitruong.today/binh-duong/bang-gia-nha-dat-binh-duong-moi-nhat-2019>

thể 162 triệu đồng/m². Thực tế, giá đất giao dịch ở các con phố này trên thị trường luôn cao hơn rất nhiều, phổ biến 500 - 800 triệu đồng/m², có nơi lên đến 1 tỷ đồng/m². Ngay cả khu vực nông thôn, giá đất giao dịch cũng chênh lệch lớn với giá được UBND các tỉnh xác định.

Có thể thấy rõ điều này qua bảng giá đất tại Bình Dương năm 2019 và giá đất thị trường. Toàn bộ quy trình định giá đất đều do cơ quan hành chính nhà nước thực hiện, mặc dù Điều 115 và 116 luật Đất đai 2013 có nói đến tư vấn giá đất nhưng cũng chưa có quy định bảo đảm cho tổ chức tư vấn giá đất thực sự có vị trí độc lập... do vậy giá đất mang nặng tính “áp đặt”.

Với các dự án GPMB cần thu hồi đất có 2 loại, loại dự án có nguồn kinh phí đền bù lấy từ ngân sách nhà nước và loại dự án có nguồn kinh phí ngoài ngân sách nhà nước. Loại ngoài ngân sách nhà nước gồm vốn vay của các tổ chức quốc tế, nước ngoài mà Nhà nước Việt Nam có cam kết về khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì thực hiện theo khung chính sách đó (Khoản 2 Điều 87, Luật Đất đai 2013) và từ nguồn kinh phí của các doanh nghiệp. Loại dự án được đền bù ngoài ngân sách nhà nước (tức là kinh phí đền bù từ nước ngoài, từ doanh nghiệp) thường được đền bù sát giá thị trường, do đó tương đối thỏa mãn người bị thu hồi đất. Loại dự án đền bù từ kinh phí là ngân sách nhà nước thường rất thấp (không sát giá thị trường) nên không thỏa mãn được người có đất bị thu hồi. Tình hình này gây ra mâu thuẫn giữa các loại dự án trong việc việc đền bù, người bị thu hồi đất dễ dàng thỏa thuận với chủ dự án là doanh nghiệp và dự án nước ngoài hơn là dự án được đền bù từ ngân sách nhà nước. Điều này đã ảnh hưởng đến nhiều mặt, trong đó có việc làm chậm tiến độ triển khai một số dự án, có sự so bì giữa những người có đất bị thu hồi trên cùng vị trí hoặc lân cận.

Thứ hai, phương pháp xác định giá đất vẫn còn hạn chế.



Trong lĩnh vực giá đất vẫn còn một số tồn tại như quy định về phương pháp định giá đất chưa phù hợp thực tiễn có thể kể đến phương pháp định giá đất theo hệ số điều chỉnh giá đất (không phản ánh được các yếu tố hình thành giá đất); một số loại đất, khu vực không có thông tin về giá đất chuyển nhượng trên thị trường hoặc nơi có thị trường nhưng thông tin giá đất thị trường độ tin cậy không cao gây khó khăn trong việc định giá đất (người dân thường kê khai giá chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế để giảm thuế thu nhập cá nhân khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất); chưa có dữ liệu về giá đất thị trường để thuận lợi cho thực hiện xác định giá đất. Có 5 phương pháp định giá đất song các phương pháp đang có sự chênh lệch về kết quả, đặc biệt đối với các loại đất có giá trị thương mại cao tại khu vực đô thị, khu vực đang đầu tư, phát triển cơ sở hạ tầng. Đồng thời, việc tổ chức thực hiện định giá đất cụ thể trong một số trường hợp còn chậm, kéo dài, chưa đáp ứng kịp thời về tiến độ tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; sự phối hợp giữa các cơ quan liên quan đến định giá đất tại một số địa phương chưa tốt. Mặt khác, do chưa có hướng dẫn về phương pháp, kỹ thuật định giá đất hàng loạt, các thẩm định viên gặp khó khăn khi tư vấn xây dựng bảng giá đất do các tỉnh, thành phố quy định.

Thứ ba, về tính độc lập của các tổ chức định giá đất và năng lực của cán bộ định giá.

Trong quá trình xác định giá đất, kết quả cuối cùng luôn chịu sự chi phối mạnh mẽ của Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND cấp tỉnh. Trường hợp không có tổ chức tư vấn giá đất tham gia vào quá trình định giá thì kết quả cuối cùng hoàn toàn là quan điểm của hai chủ thể này. Mặc dù, Điều 115 và 116 Luật Đất đai 2013 có nói đến tư vấn giá đất nhưng cũng chưa có quy định bảo đảm cho tổ chức tư vấn giá đất thực sự có vị trí độc lập... do vậy, giá đất mang nặng tính “áp đặt”... Đặc biệt, trình độ, năng lực thực hiện định giá đất của cán bộ định giá đất và của Hội đồng thẩm định giá còn hạn chế. Hội đồng thẩm định giá đất hoạt động kiêm nhiệm nên khó khăn về thời gian và ảnh hưởng đến chất lượng, thời gian định giá đất.

Thứ tư, thông tin về đất đai còn hạn chế gây khó khăn có công tác định giá.

Theo quy định thì cần xác định giá đất theo nguyên tắc phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng. Có thể thấy, nguyên tắc này tập trung vào việc định giá đất sẽ dựa vào giá đất phổ biến. Tuy nhiên, thực tế,

tại nhiều khu vực, thông tin về giá đất lại khó xác định hoặc có nhưng độ tin cậy không cao. Cơ quan nhà nước cũng không thể thu thập được đầy đủ các thông tin liên quan. Do vậy, việc xác định giá đất ở những khu vực này sẽ gặp nhiều khó khăn. Hơn nữa, pháp luật cũng quy định nguyên tắc, cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau thì có mức giá như nhau. Tuy nhiên, trên thực tế có 2 mảnh đất liền kề, có cùng thời gian, cùng mục đích sử dụng nhưng có những trường hợp ngoại lệ, đối với những thửa đất liền kề nhau nơi giáp ranh địa giới hành chính thì giá đất của 2 mảnh đất này sẽ là khác nhau, đôi khi có sự chênh lệch giá lớn.

Một số kiến nghị nhằm hoàn thiện chính sách về giá đất do cơ quan nhà nước xác định

Những hạn chế liên quan tới giá đất do cơ quan nhà nước ban hành đã gây nhiều khó khăn cho hoạt động quản lý của nhà nước, tác động tiêu cực tới thị trường bất động sản và ảnh hưởng tới quyền lợi của tổ chức, cá nhân khi bị nhà nước thu hồi đất. Thông qua những phân tích ở trên, bài viết đề xuất một số kiến nghị nhằm hoàn thiện chính sách về giá đất nhằm hỗ trợ tốt hơn cho công tác giải ngân đầu tư công hiện nay.

Thứ nhất, sửa đổi nguyên tắc việc định giá đất để đảm bảo tính khả thi của các phương pháp định giá và quy định rõ ràng hơn các điều kiện để áp dụng loại phương pháp định giá phù hợp nhất. Ví dụ, không nhất thiết quy định cứng phải có dữ liệu của 3 giao dịch BĐS đã thành công. Trong một khu vực có ít giao dịch QSDĐ thành công (không có đủ 3 bất động sản được giao dịch thành công trong thời hạn 2 năm) cần cho phép tham khảo giá đất đã giao dịch thành công của các loại đất khác thuộc cùng một nhóm đất nông nghiệp hoặc cùng thuộc nhóm đất phi nông nghiệp. Những giao dịch diễn ra trong thời hạn 3 hoặc 4 năm cũng là căn cứ tham khảo nếu như không quá chênh lệch về giá đất/m² so với các giao dịch hiện tại. Quy định về phương pháp định giá cũng cần phải tính đến chi phí tuân thủ cho thực hiện trong thực tế.

Thứ hai, thành lập Trung tâm Dữ liệu và Thông tin đất đai ở cấp tỉnh. Để có thông tin cho việc áp dụng các phương pháp định giá đất, các tỉnh có thể xây dựng Trung tâm dữ liệu và thông tin đất đai là đơn vị sự nghiệp trực thuộc UBND cấp tỉnh. Trung tâm này có trách nhiệm thường xuyên khảo sát để xác định giá đất và thể hiện trên bản đồ giá đất. Trung tâm có trách nhiệm cung cấp thông tin về giá



đất cho hội đồng thẩm định giá. Đây là cơ sở để xác định giá thị trường cho các thửa đất cần định giá. Tất cả các giao dịch thành công về đất đai phải được trung tâm ghi nhận và cập nhật kịp thời. Nhà nước cần có quy định nhằm khuyến khích các tổ chức thuộc mọi thành phần kinh tế tham gia vào xây dựng cơ sở dữ liệu về giá đất và cung ứng dịch vụ cung cấp thông tin giá đất.

Thứ ba, cần có những quy định chặt chẽ hơn nữa để ngăn chặn các hiện tượng làm “méo mó” giá trong các giao dịch về QSDĐ. Khi lựa chọn bất động sản để so sánh cần đánh giá loại trừ những giao dịch có dấu hiệu bất thường về giá.

Thứ tư, tiếp tục hoàn thiện Hội đồng thẩm định giá đất theo hướng nâng cao tính độc lập, tính trách nhiệm của từng thành viên. Với vai trò ngày càng quan trọng, Hội đồng thẩm định giá cần phải nâng cao tính chuyên môn, tính chuyên nghiệp hơn nữa để đáp ứng đòi hỏi thực tiễn theo như tinh thần của Nghị quyết số 18-NQ/TW.

Thứ năm, nâng cao vai trò và tính hiệu quả của các tổ chức thẩm định giá trong hoạt động định giá đất của cơ quan nhà nước; Khi xác định giá đất cụ thể để bồi thường cho người sử dụng đất hoặc khi nhà nước giao đất, cho thuê đất cần phải bắt buộc thuê tổ chức thẩm định giá độc lập. Trên cơ sở giá đất do tổ chức tư vấn đưa ra, Hội đồng thẩm định giá sẽ xem xét, thẩm tra lại trước khi trình ra UBND cấp tỉnh quyết định. Pháp luật cần có các quy định cụ thể về đánh giá, xếp hạng tín nhiệm các tổ chức tư vấn giá đất. Trên cơ sở đánh giá này, Hội đồng thẩm định giá sẽ lựa chọn tổ chức có uy tín cao tham gia hoạt động tư vấn khi xây dựng bảng giá đất, xác định giá đất cụ thể. Tuy nhiên, cũng cần có quy định để bảo vệ và khuyến khích người làm định giá làm đúng và không vụ lợi, tránh hiện tượng né tránh, đùn đẩy trách nhiệm khi định giá.

Thứ sáu, pháp luật cần mở rộng trường hợp sử dụng phương pháp khi xác định giá đất cho đền bù GPMB. Để bảo vệ tốt hơn quyền lợi cho người sử dụng đất khi bị nhà nước thu hồi QSDĐ, không chỉ áp dụng duy nhất giá đất cụ thể xác định theo phương pháp hệ số như quy định hiện nay mà cần

sử dụng phương pháp thêm các phương pháp khác để xác định giá đất làm cơ sở bồi thường QSDĐ.

Kết luận

Chính sách và khuôn khổ pháp luật về đất đai hiện hành đã có nhiều quy định về giá đất, những quy định này góp phần nâng cao hiệu quả quản lý của Nhà nước, đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, của các tổ chức, cá nhân. Luật Đất đai năm 2013 đã giúp hoạt động quản lý nhà nước về đất đai được chặt chẽ hơn. Tuy nhiên, ở khía cạnh các quy định về định giá đất như đã phân tích thì vẫn tồn tại những vấn đề còn hạn chế, bất cập nhất định và có tác động đến nhiều dự án về đầu tư công. Vì vậy, việc nhận diện những bất cập trong quy định về định giá đất, từ đó đưa ra một số kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định pháp luật đất đai hiện hành về vấn đề này trong bối cảnh sửa đổi Luật Đất đai hiện nay là cần thiết. Điều này sẽ đảm bảo sự góp phần đẩy nhanh công tác đền bù GPMB cho các dự án đầu tư công, đảm bảo quyền lợi và cân bằng lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

Tài liệu tham khảo:

1. Quốc hội, Luật Đất đai năm 2013;
2. Chính phủ (2014), Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất;
3. Chính phủ (2023) Dự thảo Luật đất đai sửa đổi;
4. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014;
5. Trần Linh Huân, Nguyễn Phạm Thanh Hoa (2022), Việc định giá đất ở Việt Nam hiện nay - Bất cập và một số kiến nghị hoàn thiện, Tạp chí Ngân hàng số tháng 9/8/2022;
6. Trần Thúy Phượng (2022), “Bất cập trong pháp luật đất đai về quy trình xác định giá đất nhìn từ góc độ quản lý”, <http://tapchicongthuong.vn/bai-viet/bat-cap-trong-phap-luat-dat-dai-ve-quy-trinh-xac-dinh-gia-dat-nhin-tu-goc-do-quan-ly-84405.html>;
7. Nguyễn Đức Văn (2023), Một số bất cập của pháp luật về giá đất do cơ quan nhà nước xác định – Tạp chí Công thương Số 6 tháng 3/2023.

Thông tin tác giả:

PGS., TS. Vũ Sỹ Cường

Học viện Tài chính

Email: vsuong@gmail.com



Tiền thuế là của dân,
do dân đóng góp
để phục vụ lợi ích của nhân dân