

Khai thác nguồn thu từ bất động sản (đất đai) cho ngân sách nhà nước trên địa bàn Hà Nội

LÊ VĂN BÌNH

Hà Nội là thành phố lớn nhất cả nước và có quỹ đất dồi dào. Từ phân tích thực trạng khai thác nguồn thu từ bất động sản trên địa bàn thành phố Hà Nội, bài viết đưa ra số giải pháp đẩy mạnh khai thác nguồn thu tài chính từ đất cho ngân sách thành phố Hà Nội trong thời gian tới.

Từ khóa: bất động sản, xác định giá đất, nguồn thu tài chính.

1. Khát quát tình hình thu ngân sách từ bất động sản của thành phố Hà Nội

Theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố (UBND TP) Hà Nội về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội (TP Hà Nội), nguyên tắc cụ thể khi xác định giá đất như sau: căn cứ vào khả năng sinh lời, khoảng cách tới đường giao thông, đường phố và điều kiện cơ sở hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, kinh doanh và cung cấp dịch vụ; các vị trí được xác định theo nguyên tắc: vị trí 1 tiếp giáp trực đường giao thông có tên trong bảng giá, có khả năng sinh lời và điều kiện cơ sở hạ tầng thuận lợi hơn các vị trí tiếp theo;

các vị trí 2, 3, 4 theo thứ tự khả năng sinh lời và điều kiện cơ sở hạ tầng kém thuận lợi hơn. Hàng năm, UBND TP Hà Nội công bố số liệu quyết toán ngân sách nhà nước của năm trước. Nhìn chung, cơ cấu ngân sách theo các sắc thuế bao gồm 3 khoản thu chủ yếu: (i) thu ngân sách nhà nước trên địa bàn; (ii) thu từ hoạt động xổ số kiến thiết không tính vào cân đối và (iii) thu quản lý qua ngân sách nhà nước. Trong 3 khoản thu chủ yếu trên, thu ngân sách nhà nước trên địa bàn chiếm tỷ trọng lớn và bao gồm thu từ hoạt động xuất, nhập khẩu, thu từ nội địa và thu từ dầu thô. Các khoản thu liên quan đến bất động sản thuộc nguồn thu nội địa.

BẢNG 1: Quyết toán thu ngân sách theo sắc thuế liên quan đến đất đai

Thu nội địa	2011		2012		2013		2014
	Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ lệ quyết toán/ doanh thu (%)	Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ lệ quyết toán/ doanh thu	Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ lệ quyết toán/ doanh thu	Giá trị (tỷ đồng) (dự toán)
Lệ phí trước bạ	4.839	138,25	2.250	51,34	2.806	105,9	2.300
Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	218	136,34	270	125,84	345	138,06	300
Thuế sử dụng đất nông nghiệp	2,2		1,635		1,354		
Thuế chuyển quyền sử dụng đất	8,5		3,2		4,0		
Tiền sử dụng đất	9.224	79,18	11.840	100,11	12.131	101,47	11.000
Tiền bán nhà thuộc sở hữu nhà nước	1.010	336,63	667	333,55	155,77	43,27	200
Tiền thuê mặt đất, mặt nước	1.114	198,97	1.609	146,23	1.904	173,10	1.200

Ghi chú: Giá trị làm tròn.

Nguồn: UBND TP Hà Nội, Quyết định về việc công bố công khai số liệu quyết toán ngân sách, các năm 2011 đến 2014.

Lê Văn Bình, ThS., Quỹ phát triển đất thành phố Hà Nội.

Bảng 1 cho thấy, phần lớn thu ngân sách của TP Hà Nội là từ tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ. Đóng góp tương đối lớn vào ngân sách là tiền thuê mặt đất, mặt nước và tiền bán nhà thuộc sở hữu nhà nước. Tuy nhiên, các khoản thu trên có nhiều biến động qua các năm. Trước hết, nguồn thu từ lệ phí trước bạ có độ dao động rất lớn: từ 4.839 tỷ đồng năm 2011 giảm xuống còn 2.300 tỷ đồng năm 2014, giảm hơn 50% (do thị trường bất động sản đóng băng và trì trệ từ năm 2011-2014). Tiền bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cũng giảm đáng kể: từ 1.010 tỷ đồng năm 2011 xuống còn 200 tỷ đồng năm 2014. Nguồn thu từ thuế chuyển quyền sử dụng đất cũng sụt giảm. Khoản thu từ tiền thuê mặt đất, mặt nước cũng dao động mạnh: từ mức 1.114 tỷ đồng năm 2011 tăng lên đến 1.904 tỷ đồng năm 2013, rồi lại giảm xuống còn 1.200 tỷ đồng năm 2014. Các khoản thu có xu hướng tăng là thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tiền sử dụng đất. Khoản thu từ tiền sử dụng đất duy trì tương đối ổn định và có giá trị khá cao đã đảm bảo nguồn thu ngân sách cho thành phố.

2. Cơ sở pháp lý của nguồn thu từ bất động sản cho ngân sách thành phố Hà Nội

2.1. Hệ thống chính sách tài chính đất đai

Về cơ bản, chính sách thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước đã phù hợp với cơ chế thị trường, tạo ra nguồn lực tài chính quan trọng cho ngân sách để phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, góp phần hoàn thiện hệ thống pháp lý về quản lý tài chính đất đai.

Thông qua cơ chế đấu giá quyền sử dụng đất theo thị trường đã từng bước hạn chế tiêu cực trong việc giao đất, bảo đảm công khai minh bạch; đồng thời, chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cơ bản đã thể hiện được chính sách ưu đãi và khuyến khích đầu tư của Nhà nước đối với đối tượng sử dụng đất cần ưu đãi, hoặc khuyến khích theo Luật Đầu tư xây dựng và chủ trương xã hội hóa.

Hệ thống chính sách tài chính đất đai hiện nay gồm: chính sách thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất; chính sách thu tiền thuê đất; chính sách về thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất; thuế nhà, đất (thuế sử dụng đất phi nông nghiệp); thuế sử dụng đất nông nghiệp; lệ phí trước bạ, các khoản phí, lệ phí khác.

2.2. Hệ thống công cụ khai thác nguồn thu tài chính từ đất và tổ chức thực hiện

- Chính sách giá đất và xây dựng khung, bảng giá đất

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, giá đất được hình thành trong các trường hợp sau: do UBND cấp tỉnh quy định (bao gồm khung giá các loại đất, bảng giá đất và giá đất cụ thể của từng thửa đất); do đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất; do người sử dụng thỏa thuận về giá đất với những người có liên quan khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Nhà nước thừa nhận tồn tại 2 loại giá khác nhau: giá đất do Nhà nước quy định sát với giá thị trường trong điều kiện bình thường và giá thị trường trong giao dịch quyền sử dụng đất. Về khung giá đất, mức giá tối thiểu và tối đa được xác định căn cứ vào kết quả điều tra, khảo sát giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường, giá quyền sử dụng đất. Bảng giá đất do Nhà nước ban hành hàng năm được sử dụng để xác định nghĩa vụ tài chính đất đai.

- Tổ chức thẩm định giá, đấu giá đất

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2003: việc định giá đất của Nhà nước phải bảo đảm nguyên tắc sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường, khi có chênh lệch lớn so với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường phải điều chỉnh cho phù hợp.

- Phương pháp xác định giá đất

Phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất được thực hiện theo Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ, với các nội dung: (i) nguyên tắc định giá đất của Nhà nước là phải sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường; (ii) quy định phương pháp xác định giá đất phù hợp với điều kiện nước ta và thông lệ quốc tế: phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp thu nhập, phương pháp chiết trừ, phương pháp thặng dư; (iii) khung giá các loại đất do Chính phủ quy định và tuân theo các nguyên tắc thống nhất.

3. Phương pháp xác định giá đất tại thành phố Hà Nội

Theo Nghị định số: 44/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 quy định về giá đất, phương pháp xác định giá đất cần tuân thủ theo các nguyên tắc:

Điều 112. Nguyên tắc, phương pháp định giá đất

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

- a) Theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá;
- b) Theo thời hạn sử dụng đất;
- c) Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất;
- d) 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.

2. Chính phủ quy định phương pháp định giá đất.

(Nguồn: Quốc hội nước CHXHCNVN, 2013, Luật Đất đai, số 45/2013/QH13)

3.1. Quy trình xác định giá đất

Bước 1, tổ chức điều tra giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các loại đất có sự chuyển nhượng thực tế trên thị trường.

Bước 2, phân tích các chỉ tiêu kinh tế xã hội (bao gồm các nội dung: đánh giá tình hình thu – chi ngân sách của tỉnh, thành phố trong lĩnh vực quản lý đất đai theo giá đất đã ban hành; đánh giá một số chỉ tiêu lợi nhuận...).

Bước 3, trên cơ sở khung giá các loại đất lựa chọn theo phương pháp trên và kết quả đánh giá quan hệ tỷ lệ về giá đất giữa các đường phố, vị trí của từng khu vực và giữa các khu vực trên địa bàn thành phố sau khi điều tra giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường, tiến hành xây dựng giá các loại đất cụ thể cho từng đường phố, vị trí đảm bảo các nguyên tắc quy định của Chính phủ và hướng dẫn của Bộ Tài chính cũng như cân đối mặt bằng chung của toàn thành phố và của từng khu vực.

Điều 16: Trình tự, thủ tục thực hiện xác định giá đất cụ thể

1. Trình tự thực hiện xác định giá đất cụ thể quy định tại Điều 15 của Nghị định này thực hiện theo quy định sau đây:

- a) Xác định mục đích định giá đất cụ thể;
- b) Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường; áp dụng phương pháp định giá đất;
- c) Xây dựng phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;
- d) Thẩm định phương án giá đất;
- đ) Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất trình UBND cấp tỉnh quyết định;
- e) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất.

2. Hồ sơ xác định giá đất cụ thể trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định gồm có:

- a) Tờ trình về phương án giá đất;
- b) Dự thảo phương án giá đất;
- c) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất;
- d) Văn bản thẩm định phương án giá đất.

(Nguồn: Quốc hội nước CHXHCNVN, 2013, Luật Đất đai, số 45/2013/QH13)

3.2. Các phương pháp xác định giá đất cụ thể trên địa bàn Hà Nội

3.2.1. Phương pháp so sánh trực tiếp

Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh trực tiếp thực hiện theo quy định sau đây:

a. Khảo sát, thu thập thông tin

- Khảo sát thực địa để thu thập thông tin về thửa đất cần định giá.

- Khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 3 thửa đất có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 2 năm tính đến thời điểm định giá đất. Nội dung thông tin thu thập bao gồm: (i) giá đất; (ii) mục đích sử dụng đất, vị trí, diện tích, kích thước, hình thể, các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất và các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất.

- Thông tin về giá đất của thửa đất so sánh được thu thập từ các nguồn: giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất; giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai; giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản; giá đất đã giao dịch thành công trên thị trường do người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cung cấp thông qua phỏng vấn trực tiếp. Giao dịch thành công là giao dịch mà bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho bên chuyển nhượng theo thỏa thuận và đã nhận quyền sử dụng đất.

- Khi khảo sát, thu thập thông tin về giá đất ưu tiên lựa chọn các thông tin về giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản, giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai, các thông tin phát sinh gần

nhất với thời điểm định giá đất và tại khu vực định giá đất. Trường hợp tại khu vực định giá không đủ thông tin về giá đất thì thu thập thông tin tại khu vực lân cận có điều kiện tương tự về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với khu vực có thửa đất cần định giá. Trong quá trình khảo sát, thu thập thông tin, không điều tra đối với thửa đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và thửa đất không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.

b. Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá

- Phân tích, so sánh để xác định các yếu tố giống nhau và khác biệt của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

- Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Căn cứ vào các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá để điều chỉnh mức giá của thửa đất so sánh theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ phần trăm (%). Việc điều chỉnh mức giá của thửa đất so sánh thực hiện theo nguyên tắc lấy thửa đất cần định giá làm chuẩn; thực hiện điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) sau; các yếu tố của thửa đất so sánh kém hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng (cộng) mức giá của thửa đất so sánh; các yếu tố của thửa đất so sánh tốt hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm (trừ) mức giá của thửa đất so sánh.

c. Ước tính giá đất của thửa đất cần định giá

Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá theo công thức sau:

$$\text{Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh} = \text{Giá đất của từng thửa đất so sánh} \pm \text{Mức điều chỉnh về giá do các yếu tố khác biệt của từng thửa đất so sánh với thửa đất}$$

Đối với trường hợp giá đất thị trường có biến động trong khoảng thời gian từ thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh đến thời điểm xác định giá đất thì phải thực hiện điều chỉnh mức giá đất của thửa đất so sánh về thời điểm xác định giá đất theo chỉ số biến động giá đất thị trường do Sở Tài nguyên và môi trường công bố. Trường hợp Sở Tài nguyên và môi trường chưa công bố thì chỉ số biến động giá đất thị trường của từng loại đất được tính toán trên cơ sở các thông tin về giá đất phổ biến trên thị trường đã thu thập được theo thời gian hoặc số liệu thống kê của cơ quan thống kê (nếu có).

d. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

Xác định giá của thửa đất cần định giá bằng cách lấy bình quân số học đối với các mức giá ước tính của thửa đất cần định giá đã xác định tại Khoản 3 Điều này; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng mức giá đất ước tính không quá 10%.

3.2.2. Phương pháp chiết trừ

Là phương pháp định giá đất đối với thửa đất có tài sản gắn liền với đất bằng cách loại trừ phần giá trị tài sản gắn liền với đất ra khỏi tổng giá trị bất động sản (bao gồm giá trị đất và giá trị tài sản gắn liền với đất).

$$\text{Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất của bất động sản so sánh} = \text{Giá trị xây dựng mới tại thời điểm định giá đất} - \text{Giá trị hao mòn}$$

Trong đó:

- Giá trị xây dựng mới tại thời điểm định giá đất là chi phí thay thế để đầu tư xây dựng mới tài sản có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương hoặc chi phí tái tạo tài sản gắn liền với đất đó. Giá trị xây dựng mới bao gồm các khoản chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp, lợi nhuận hợp lý cho người đầu tư xây dựng và các khoản thuế,

Phương pháp này được áp dụng để định giá đối với thửa đất có tài sản gắn liền với đất trong trường hợp có đủ số liệu về giá các bất động sản (gồm đất và tài sản gắn liền với đất) tương tự với thửa đất cần định giá đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp chiết trừ thực hiện theo quy định sau đây:

a. Khảo sát, thu thập thông tin

- Khảo sát thực địa để thu thập thông tin về thửa đất có tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là bất động sản) cần định giá.

- Khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 3 bất động sản có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là bất động sản so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 2 năm tính đến thời điểm định giá đất.

b. Xác định giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất của các bất động sản so sánh

Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất của bất động sản so sánh được xác định theo công thức sau:

phí phải nộp theo quy định của pháp luật.

- Giá trị hao mòn của tài sản gắn liền với đất bao gồm: hao mòn hữu hình và hao mòn vô hình (bao gồm hao mòn về mặt vật lý do hư hao dần trong quá trình khai thác sử dụng; hao mòn do lạc hậu về chức năng; thay đổi quy hoạch, suy thoái kinh tế và do tác động của các yếu tố bên ngoài).

Phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn của tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Trường hợp chưa có quy định hoặc hướng dẫn về phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn thì việc tính toán thực hiện căn cứ vào

$$\text{Giá trị đất của bất động sản so sánh} = \frac{\text{Giá trị bất động sản so sánh}}{\text{Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất của bất động sản so sánh}}$$

Việc ước tính giá đất của bất động sản so sánh thực hiện theo công thức sau:

$$\text{Giá đất của bất động sản so sánh} = \frac{\text{Giá trị của bất động sản so sánh}}{\text{Diện tích thửa đất của bất động sản so sánh}}$$

3.2.3. Phương pháp thu nhập

Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện theo quy định sau đây:

a. Khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập của thửa đất cần định giá

- Đối với đất phi nông nghiệp thì thu nhập bình quân một năm của thửa đất cần định giá là số tiền bình quân thu được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc cho thuê trong 5 năm liên tục tính đến thời điểm định giá.

- Đối với đất nông nghiệp thì thu nhập bình quân một năm của thửa đất cần định giá được tính như sau: đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì thu nhập bình quân một năm là số tiền bình quân thu được từ hoạt động sản xuất trong 3 năm liên tục tính đến thời điểm định giá. Đối với đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất thì thu nhập bình quân một năm được tính căn cứ vào doanh thu hàng năm, doanh thu theo giai đoạn, doanh thu một lần.

- Trường hợp không xác định được thu nhập của thửa đất cần định giá thì thu thập thông tin về thu nhập bình quân của tối thiểu 3 thửa đất tương tự về mục đích

sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất hoặc căn cứ vào các thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường.

c. Ước tính giá đất của bất động sản so sánh

Giá trị đất của bất động sản so sánh thực hiện theo công thức sau:

sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất hoặc căn cứ vào các thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường.

b. Khảo sát, thu thập thông tin về chi phí để hình thành thu nhập của thửa đất cần định giá

- Chi phí bình quân một năm được tính căn cứ vào các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất; chi phí đầu tư cải tạo đất; chi phí duy tu, bảo dưỡng công trình xây dựng gắn liền với đất; chi phí sản xuất.

- Các khoản chi phí quy định tại Điểm a Khoản này được tính theo định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Trường hợp không có định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thì thu thập thông tin về chi phí của thửa đất tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất hoặc căn cứ vào các thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường.

c. Xác định thu nhập ròng bình quân một năm

Khai thác nguồn thu ...

$$\text{Thu nhập ròng bình quân một năm} = \text{Thu nhập bình quân một năm} - \text{Chi phí bình quân một năm}$$

d. Xác định giá trị của thửa đất cần định giá

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Thu nhập ròng bình quân một năm}}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm}}$$

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm (r) trong 3 năm liên tục tính đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi VND kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất (xác định tại thời

điểm định giá đất) trên địa bàn cấp tỉnh.

Riêng đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn thì lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm được điều chỉnh theo công thức sau:

$$\text{Lãi suất điều chỉnh theo thời hạn} = \frac{r \times (1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$$

Trong đó: n là thời hạn sử dụng đất còn lại của thửa đất cần định giá (tính theo năm).

Đối với trường hợp thửa đất cần định giá đã được đầu tư, xây dựng các tài sản gắn liền với đất để đưa vào sản xuất, kinh doanh thì sau khi xác định giá trị của thửa

đất và tài sản gắn liền với đất, thực hiện chiết trừ giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất để xác định giá trị của thửa đất cần định giá.

e. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Giá trị của thửa đất cần định giá}}{\text{Diện tích thửa đất cần định giá}}$$

3.2.4. Phương pháp thặng dư

Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư thực hiện theo quy định sau đây:

a. *Khảo sát, thu thập các thông tin về thửa đất cần định giá; các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, được phép chuyển mục đích sử dụng đất và các quy định về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất và tốt nhất.*

b. *Ước tính tổng doanh thu phát triển giá định của bất động sản*

Tổng doanh thu phát triển giá định của bất động sản được ước tính trên cơ sở điều tra khảo sát, thu thập các thông tin về giá chuyển nhượng, giá cho thuê và các yếu tố

khác hình thành doanh thu của các dự án có đặc điểm tương tự với dự án dự kiến đầu tư xây dựng tại khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất có khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tương đương; có tính đến xu hướng và mức độ biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê và các yếu tố khác hình thành doanh thu.

c. *Ước tính tổng chi phí phát triển giá định của bất động sản*

- Các khoản chi phí phát triển bao gồm: chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, xây dựng nhà ở, công trình xây dựng khác theo đúng quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ

phục vụ thi công; chi phí thiết bị bao gồm: chi phí mua sắm thiết bị; chi phí chuyên giao công nghệ; chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh; chi phí vận chuyển, bảo hiểm; thuế và các loại phí liên quan khác; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng bao gồm: chi phí tư vấn khảo sát, lập dự án, thiết kế, giám sát xây dựng và các chi phí tư vấn khác liên quan; chi phí quản lý dự án; chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí vốn; chi phí dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh và yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện dự án; các chi phí khác theo quy định của pháp luật. Tổng chi phí phát triển giả định không bao gồm kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Việc ước tính tổng chi phí phát triển thực hiện như sau: tổng chi phí phát triển được ước tính trên cơ sở các chi phí quy định tại Điểm a Khoản này và căn cứ vào định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Trường hợp chưa có định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm

quyền ban hành thì thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến của các dự án tương tự tại khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất có mức sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng tương đương.

d. 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. Việc ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của bất động sản thực hiện theo công thức sau:

Trong đó: TR_i là doanh thu năm thứ i của dự án; C_i là chi phí năm thứ i của dự án; r là tỷ lệ chiết khấu (tính theo lãi suất cho vay trung hạn bình quân tại thời điểm định giá đất của loại tiền vay VNĐ của các ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn cấp tỉnh để thực hiện dự án đầu tư phát triển bất động sản); n là số năm thực hiện dự án.

e. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

Giá trị của thửa đất cần định giá được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Tổng doanh thu phát triển} - \text{Tổng chi phí phát triển}}$$

Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Giá trị của thửa đất cần định giá}}{\text{Diện tích thửa đất cần định giá}}$$

3.2.5. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất

Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện như sau:

a. Khảo sát, thu thập thông tin

- Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất của tối thiểu 3 thửa đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 2 năm

tính đến thời điểm định giá tại từng vị trí đất (theo bảng giá đất) thuộc khu vực định giá đất. Trường hợp tại khu vực định giá đất không đủ thông tin về giá đất thì thu thập thông tin tại khu vực lân cận có điều kiện tương tự về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với khu vực định giá đất.

- Đối với trường hợp thửa đất xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử

dụng đất thì thu thập thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất của tối thiểu 03 thửa đất để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập tại từng vị trí đất (theo bảng giá đất) thuộc khu vực định giá đất.

- Thu thập thông tin về điều kiện kinh tế - xã hội tại địa phương.

b. Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất

- Thống kê giá đất thị trường theo từng vị trí đất đối với các thông tin đã thu thập được theo quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản 1 Điều này.

- Việc xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất thực hiện theo quy

định tại Khoản 3 Điều 3 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất (sau đây gọi là Nghị định số 44/2014/NĐ-CP). Đối với trường hợp giá đất trên thị trường tập trung vào một khoảng giá thì giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất đó.

c. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất: hệ số điều chỉnh giá đất được xác định căn cứ vào giá đất phổ biến trên thị trường, điều kiện kinh tế - xã hội cụ thể tại địa phương và giá đất trong bảng giá đất.

d. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

$$\begin{array}{ccc} \text{Giá trị của thửa đất} & = & \text{Giá đất trong bảng} \\ \text{cần định giá} & & \text{giá đất} \end{array} \quad \times \quad \begin{array}{c} \text{Hệ số điều chỉnh} \\ \text{giá đất} \end{array}$$

3.2.6. Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước.

Thứ nhất, việc xác định giá khởi điểm để bán, chuyển nhượng trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp nhà nước (bao gồm cả giá trị quyền sử dụng đất) thực hiện theo Luật Quản lý, sử dụng tài sản nhà nước; Nghị định số 52/2009/NĐ-CP ngày 03-6-2009 của Chính phủ; Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 4-3-2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản; Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19-1-2007, Quyết định số 140/2008/QĐ-TTg ngày 21-10-2008 của Thủ tướng Chính phủ về sắp xếp lại, xử lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước và các Thông tư hướng dẫn của Bộ Tài chính.

Thứ hai, việc xác định giá khởi điểm để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức đấu giá của các cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp di dời do ô nhiễm môi trường, theo quy hoạch xây dựng đô thị thực hiện theo quy định tại Quyết định số 86/2010/QĐ-TTg ngày 22-12-2010 của Thủ tướng Chính phủ

ban hành Quy chế tài chính phục vụ di dời các cơ sở gây ô nhiễm môi trường và các cơ sở phải di dời theo quy hoạch xây dựng đô thị và các văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính.

Thứ ba, việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thực hiện thống nhất theo Thông tư số 02/2015/TT-BTC ngày 5-1-2015 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16-3-2012 hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; việc xác định giá đất cụ thể để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Thông tư số 02/2015/TT-BTC (trong trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê) thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Những tồn tại trong thực hiện chính sách khai thác nguồn thu cho ngân sách từ bất động sản của Hà Nội

4.1. Hệ thống chính sách tài chính đất đai vẫn còn phức tạp, thiếu tính ổn định và khó khăn trong tổ chức thực hiện

- Chính sách không nhất quán, đặc biệt đối với giải phóng mặt bằng: người chấp hành tốt bị thiệt hơn người chây ì chờ chính sách mới. Nguyên nhân là do giá đất năm sau thường cao hơn năm trước trong khi công tác giải phóng mặt bằng thì kéo dài.

- Chính sách về ưu đãi miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo pháp luật về khuyến khích đầu tư... còn nhiều bất cập do thay đổi nhiều, ưu đãi chông chéo. Còn quá nhiều đối tượng được hưởng ưu đãi nên quản lý khó khăn, không minh bạch, tạo cơ chế xin cho, dễ bị lợi dụng gây thất thu ngân sách.

- Việc xử lý nghĩa vụ tài chính đất đai chưa tốt, chậm hoàn thành... dẫn đến khiếu nại, khiếu kiện.

- Việc giao đất, cho thuê đất phần lớn vẫn theo hình thức chỉ định, chưa thực hiện triệt để theo cơ chế đấu giá, đấu thầu dự án có sử dụng đất.

- Nhiều quy định của pháp luật về đất đai chưa phù hợp với các quy định pháp luật chuyên ngành khác có liên quan như pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước...

- Quy định về chính sách thu thuế đối với đất đai (thuế thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp...) chưa đồng bộ với các chính sách pháp luật khác có liên quan như: chính sách đăng ký, kê khai bất động sản khi hình thành, giao dịch, chính sách thanh toán không dùng tiền mặt... nên còn thất thu ngân sách nhà nước.

4.2. Nguồn lực tài chính đất đai chưa được khai thác đầy đủ và chủ động, một phần địa tô chênh lệch từ đất chưa được tập trung vào ngân sách nhà nước

- Việc sử dụng đất chưa tuân thủ triệt để theo quy hoạch dẫn đến, một mặt, giảm hiệu quả sử dụng đất, mặt khác, hạn chế khả

năng khai thác tối đa nguồn lực tài chính từ đất đai vào ngân sách nhà nước.

- Mặc dù, quy định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải sát với giá thị trường. Tuy nhiên, qua khảo sát, chi phí tiền thuê đất hàng năm trong tổng chi phí sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp hiện nay bình quân mới vào khoảng 5% nên tình trạng "giữ đất", để đất lãng phí ở các tổng công ty, tập đoàn kinh tế nhà nước còn rất phổ biến.

- Công tác định hướng, dự báo, đánh giá, tính toán khả năng khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai còn nhiều hạn chế, chưa theo kịp thị trường

- Việc xác định nghĩa vụ tài chính đất đai cụ thể đối với công trình ngầm và khoảng không chưa được đánh giá, quan tâm đúng mức.

4.3. Hệ thống các công cụ tài chính chưa đủ mạnh, kết quả thu tài chính cũng như vai trò điều tiết, kiểm soát thị trường còn hạn chế

- Khung giá đất chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường nên các mức giá đất trong khung giá nhanh chóng bị lạc hậu so với giá thị trường. Biên độ giữa giá tối đa và giá tối thiểu trong khung giá đất thường lớn. Vì vậy, vai trò điều tiết giá đất của Nhà nước bị hạn chế và gây nên hiện tượng chênh lệch giá bất hợp lý.

- Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành thực chất là "khung giá đất" nhưng biên độ hẹp hơn. Bảng giá đất năm sau thường cao hơn năm trước nên việc bồi thường, giải phóng mặt bằng thường bị chậm trễ.

- Chất lượng của việc xác định giá đất cụ thể chưa cao do chưa có hướng dẫn cụ thể về quy trình định giá, chưa có hệ thống theo dõi giá đất trên thị trường... Giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hiện nay chưa đảm bảo sát với giá thị trường. Chưa có quy trình chuẩn về trình tự, thủ tục bán giao đất thực tế, về quy trình xác định giá đất thị trường...

- Thủ tục hành chính đất đai nói chung và hĩa vụ tài chính đất đai nói riêng còn nặng nề, rườm rà, chồng chéo, bất cập, không phù hợp với thực tiễn đã gây cản trở dòng tài chính từ đất đai vào các hoạt động kinh tế - xã hội..

5. Một số giải pháp đẩy mạnh khai thác nguồn thu tài chính từ đất cho ngân sách thành phố Hà Nội trong thời gian tới

5.1. Hoàn thiện chính sách tài chính về đất đai

- Nhà nước chủ động điều tiết giá đất trên thị trường thông qua quan hệ cung cầu về đất đai; đảm bảo xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường có sự điều tiết của nhà nước.

Theo Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 05-5-2014 quy định về giá đất, điều chỉnh khung giá đất như sau:

+ Khi giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá đất tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá đất tối thiểu trong khung giá đất trong khoảng thời gian 180 ngày trở lên thì Chính phủ điều chỉnh khung giá đất.

+ Nội dung điều chỉnh khung giá đất: (i) điều chỉnh mức giá tối thiểu, tối đa của một loại đất hoặc một số loại đất hoặc tất cả các loại đất trong khung giá đất; (ii) điều chỉnh khung giá đất tại một vùng kinh tế hoặc một số vùng kinh tế hoặc tất cả các vùng kinh tế; tại một loại đô thị hoặc một số loại đô thị hoặc tất cả các loại đô thị.

Chính phủ quy định nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất để UBND cấp tỉnh ban hành bảng giá đất và quyết định giá đất theo chế độ thị trường. Bảng giá đất được xây dựng chi tiết hơn theo vị trí, vùng, mục đích sử dụng đất và điều chỉnh kịp thời khi thị trường có biến động lớn. Trong trường hợp biến động giá đất vượt quá mức cho phép thì UBND cấp tỉnh sẽ quyết định giá đất cụ thể.

Đổi mới phương pháp xác định giá đất để phù hợp với thị trường, có cơ chế bắt buộc

người chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải khai báo trung thực giá đất chuyển nhượng. Phân loại đất theo khả năng sinh lời và yêu cầu quản lý đối với 3 loại đất cơ bản là: (i) đất phục vụ công cộng; (ii) đất sản xuất, kinh doanh và (iii) đất ở.

- Đẩy mạnh thu hồi đất theo quy hoạch, tạo quỹ đất sạch để đấu giá. Thực hiện đấu thầu các dự án có sử dụng đất trên cơ sở xây dựng cơ chế đấu thầu dự án có sử dụng đất. Đối với quỹ đất công, thực hiện triệt để đấu giá để giao đất, cho thuê đất, kể cả trường hợp chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Mở rộng chính sách đấu giá giao đất ở có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất đối với cả đất chưa giải phóng mặt bằng.

- Áp dụng một hình thức nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm hoặc một lần cho cả thời gian thuê đất đối với đất sản xuất, kinh doanh, không phân biệt các thành phần kinh tế.

- Thu hẹp đối tượng được giao đất không thu tiền sử dụng đất, chuyển dần các đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính sang hình thức thuê đất. Hoàn thiện chính sách thu tiền thuê đất phần dưới mặt đất và khoảng không sử dụng cho mục đích kinh doanh.

- Áp dụng các biện pháp nhằm thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh: thực hiện thanh toán không dùng tiền mặt trong giao dịch bất động sản; tăng cường quản lý và kiểm soát thị trường bất động sản; thực hiện tái cơ cấu hàng hóa bất động sản cho phù hợp với nhu cầu của thị trường.

5.2. Nâng cao năng lực tổ chức thực hiện chính sách tài chính về đất đai

- Nâng cao năng lực và hiệu quả hoạt động của hệ thống định giá đất và công cụ hỗ trợ tài chính.

- Rà soát lại việc quản lý sử dụng đất. Đối với đất đang còn trống thì nhanh chóng đưa vào sử dụng, đối với đất đã giao nhưng không có khả năng đầu tư đưa vào sử dụng thì chuyển sang mục đích có hiệu quả hơn...

- Tổ chức phối kết hợp giữa cơ quan, đơn vị có liên quan ở các cấp trong việc khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai.

- Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính về đất đai, tập trung tháo gỡ vướng mắc trong khâu tổ chức thực hiện như giao đất, cho thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất, xác định giá đất./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài chính (2015), Thông tư số 158/2014/TT-BTC về Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01, 02, 03 và 04.
2. Phạm Văn Bình (2013), *Chính sách thuế nhà ở, đất ở tại Việt Nam*, Luận án tiến sỹ, Trường đại học Kinh tế quốc dân.
3. Lục Mạnh Hiến (2014), *Định giá nhà ở thương mại xây dựng mới ở các doanh nghiệp đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở*, Luận án tiến sỹ, Trường đại học Kinh tế quốc dân.
4. Nguyễn Mạnh Hùng và cộng sự (2009), *Phương pháp định giá bất động sản, ứng dụng lý thuyết vị thế - chất lượng*, Trường đại học Kinh tế, thành phố Hồ Chí Minh.
5. Ngô Thị Phương Thảo (2011), *Định giá bất động sản thế chấp tại các ngân hàng thương mại Việt Nam*, Luận án tiến sỹ, Trường đại học Kinh tế quốc dân.
6. Hoàng Hữu Phê và Patrick Wakely (2000), *"Vị thế, chất lượng và sự lựa chọn khác: tiến tới một lý thuyết mới về Vị trí dân cư đô thị"* (bản dịch Tiếng Việt), Giải thưởng kỷ niệm Donald Robertson cho bài báo xuất sắc nhất năm 2000 của Tạp chí Đô thị học (Urban Studies), xuất bản tại Vương quốc Anh (Vol.37, No.1, January 2000).
7. Nguyễn Quốc Nghi và cộng sự (2012), *Ứng dụng mô hình HEDONIC xác định các nhân tố ảnh hưởng đến giá nhà cho thuê ở thành phố Cần Thơ*, Kỷ yếu Khoa học 2012, tr. 186-194, Trường đại học Cần Thơ.
8. Phạm Văn Bình (2013), *Chính sách thuế nhà ở, đất ở tại Việt Nam*, Luận án tiến sỹ, Trường đại học Kinh tế quốc dân.
9. Lục Mạnh Hiến (2014), *Định giá nhà ở thương mại xây dựng mới ở các doanh nghiệp đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở*, Luận án tiến sỹ, Trường đại học Kinh tế quốc dân.
10. Luật Đất đai số 45/2013/QH2013.
11. Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 15-5-2014 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.
12. Nghị định 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 15-5-2014 Quy định về giá đất.
13. Lê Đình Thắng, (2007), *Nghiên cứu thực trạng và đề xuất các giải pháp chủ yếu nhằm khắc phục những rào cản ảnh hưởng đến sự phát triển của thị trường BĐS ở Việt Nam hiện nay*, đề tài khoa học cấp bộ, Trường đại học Kinh tế quốc dân.
14. Bùi Quốc Bảo (2004), *Chính sách giá cả trong quá trình phát triển nền kinh tế thị trường định hướng XHCN và chủ động hội nhập kinh tế quốc tế của Việt Nam*, đề tài khoa học cấp Bộ, Trường đại học Kinh tế quốc dân.
15. UBND TP Hà Nội, Quyết định v/v công bố công khai số liệu quyết toán ngân sách, các năm 2011 đến 2014.