

NHỮNG BẤT CẬP VỀ KHUNG GIÁ ĐẤT VÀ GIÁ ĐẤT TRONG QUẢN LÝ ĐẤT VÀ MỘT SỐ KHUYẾN NGHỊ

Vũ Thị Thúy Hương *
Phan Thị Mai Hương **

Tóm tắt: Khung giá đất và giá đất là yếu tố quan trọng trong việc xác định số tiền thuế đánh vào bất động sản và bồi thường khi thu hồi đất. Như vậy, khung giá đất và giá đất cần đảm bảo nguồn thu cho NSNN, đồng thời bảo đảm sự công bằng, minh bạch cho người dân, doanh nghiệp và các tổ chức xã hội trong việc thực hiện nghĩa vụ thuế và được bồi thường. Bốn năm triển khai thực hiện Luật Đất đai cho thấy một trong những bất cập lớn nhất của Luật là về giá đất. Một trong những nguyên tắc định giá đất theo Luật Đất đai là phải “phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường”, nhưng trên thực tế thì lại thoát ly khỏi giá cả thị trường.

Từ khóa: Khung giá đất, giá đất, bảng giá đất.

Summary: Land price framework and land price is an important factor in determining the amount of tax on real estate and compensation for land acquisition. Thus, the land price and land price framework should ensure the source of revenue for the state budget, while ensuring fairness, transparency for citizens, businesses and social organizations in fulfilling tax obligations and receiving compensation. Four years of implementing the Land Law shows that one of the biggest shortcomings of the Law is land prices. One of the principles of land pricing under the Land Law is to be “consistent with the prevailing market price of land”, but in reality, escape from the market price.

Keywords: Land price bracket, land price, land price list.

Khung giá đất của Chính phủ

Theo điều 113, 114 Luật Đất đai năm 2013, khung giá đất do Chính phủ ban

hành 5 năm một lần, quy định mức giá tối thiểu và tối đa của 7 vùng (Bảng 1).

.....
*, ** Khoa Tài chính,
Trường ĐH KD&CN Hà Nội.

Bảng 1. Khung giá đất đô thị theo Nghị định số 96/2014/NĐ-CP

Đơn vị tính: nghìn đồng/m²

Vùng kinh tế	Loại đô thị	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Vùng kinh tế	Loại đô thị	Giá tối thiểu	Giá tối đa
1. Vùng trung du và miền núi phía Bắc	I	220	65.000	5. Vùng Tây Nguyên	I	400	48.000
	II	150	52.000		II	300	35.000
	III	100	40.000		III	150	26.000
	IV	75	25.000		IV	100	20.000
	V	50	15.000		V	50	15.000
2. Vùng đồng bằng sông Hồng	ĐB	1.500	162.000	6. Vùng Đông Nam bộ	ĐB	1.500	162.000
	I	1.000	76.000		I	700	65.000
	II	800	50.000		II	500	45.000
	III	400	40.000		III	400	35.000
	IV	300	30.000		IV	300	22.000
	V	120	25.000		V	120	15.000
3. Vùng Bắc Trung bộ	I	300	65.000	7. Vùng đồng bằng sông Cửu Long	I	400	65.000
	II	200	45.000		II	300	45.000
	III	160	32.000		III	150	32.000
	IV	80	25.000		IV	100	25.000
	V	40	15.000		V	50	15.000
4. Vùng duyên hải Nam Trung bộ	I	400	76.000				
	II	250	45.000				
	III	180	25.000				
	IV	100	12.000				
	V	50	10.000				

Theo khung giá đất này, tại Vùng Đồng bằng sông Hồng, loại đô thị đặc biệt có giá đất tối thiểu là 1,5 triệu đồng/m², còn mức giá tối đa là 162 triệu đồng/m²; vùng Đông Nam Bộ loại đô thị đặc biệt cũng có giá đất tối thiểu là 1,5 triệu đồng/m² và giá tối đa là 162 triệu đồng/m²

Bảng giá đất tại Hà Nội và TP Hồ Chí Minh

Trên cơ sở khung giá đất do Chính phủ ban hành, UBND các tỉnh, thành phố ban hành bảng giá đất cho địa phương của mình, nghĩa là 63 tỉnh thành phố sẽ có bảng giá đất riêng. Bảng giá đất của Hà Nội và TP Hồ Chí Minh áp dụng từ năm 2014-2019 như sau:

Bảng 2. Bảng giá đất quận Hoàn Kiếm, Hà Nội, Triệu đồng/m²
(Kèm theo Quyết định số 96/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của UBND TP Hà Nội)

TT	Đường phố	Đoạn đường Từ... đến	Đất ở				Đất thương mại-dịch vụ				Đất sxkd phi nông nghiệp			
			VT1	VT2	VT3	VT4	VT1	VT2	VT3	VT4	VT1	VT2	VT3	VT4
1	Ấu Triệu	Từ đầu đến cuối	60	30	24	21	34,8	16,7	13,8	11,5	29,0	13,9	11,5	9,6
2	Bát Đàn	Từ đầu đến cuối	80	38,8	30,8	26,8	43,3	19,5	15,2	13,0	36,1	16,3	12,6	10,9
3	Bát Sứ	Từ đầu đến cuối	80	38,8	30,8	26,8	43,3	19,5	15,2	13,0	36,1	16,32	12,6	10,9
4	Bà Triệu	Từ Hàng Khay tới Trần Hưng Đạo	11,2	52,6	41,4	35,8	55,2	24,9	19,3	16,6	46,0	20,7	16,1	13,8
		Từ Trần Hưng Đạo tới Nguyễn Du	92	44,2	35	30,4	48,4	21,8	17	14,5	40,4	18,2	14,1	12,1
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
38	Hàng Bồ	Từ đầu đến cuối	88	42,6	33,9	29,5	46,7	21	16,4	14	39	17,5	13,6	11,7
39	Hàng Đào	Từ đầu đến cuối	162	72,9	56,7	48,6	58	25,8	20	17,2	47,8	21,5	16,7	14,3
40	Hàng Đồng	Từ đầu đến cuối	88	42,6	33,9	29,5	46,7	21	16,4	14	39	17,5	13,6	11,7
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
70	Hàng Nón	Từ đầu đến cuối	162	72,9	56,7	48,6	58	25,8	20	17,2	47,8	21,5	16,7	14,3
71	Hàng Ngang	Từ đầu đến cuối	88	42,6	33,9	29,5	46,7	21	16,4	14	39	17,5	13,6	11,7
72	Hàng Phèn	Từ đầu đến cuối	80	38,8	30,8	26,8	43,3	19,5	15,2	13	36,1	16,3	12,6	10,8
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

Bảng 3. Bảng giá đất quận 1, TP Hồ Chí Minh
(Kèm theo Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014
của UBND TP Hồ Chí Minh)

TT	Tên đường	Đoạn đường		Giá (ngàn đồng/m ²)
		Từ	Đến	
1	Alenxandre De Rhodes	Trộn đường		92.400
2	Bà Lê Chân	Trộn đường		32.600
3	Bùi Thị Xuân	Trộn đường		59.800
4	Bùi Viện	Trộn đường		52.800
...	...	...	...	...
24	Đề Thám	Võ Văn Kiệt	Trần Hưng Đạo	30.300
		Trần Hưng Đạo	Phạm Ngũ Lão	36.500
25	Đồng Khởi	Trộn đường		162.000
26	Đỗ Quang Đậu	Trộn đường		39.600
...	...	...	...	...
66	Nguyễn Huy Tụ	Trộn đường		35.100
67	Nguyễn Huệ	Trộn đường		162.000
68	Nguyễn Văn Bình	Trộn đường		57.200
...	...	...	...	...

Theo bảng giá đất của thành phố Hà Nội, phố Hàng Đào, Hàng Ngang có giá cao nhất là 162 triệu đồng/m². Tương tự như vậy, theo bảng giá đất của thành phố Hồ Chí Minh, phố Đồng Khởi, phố Nguyễn Huệ cũng có giá cao nhất là 162 triệu đồng/m². Mức giá này phù hợp với giá tối đa theo khung giá đất của Chính phủ.

Các phương pháp xác định giá đất

Theo Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định

về giá đất, việc xác định giá đất cụ thể được thực hiện theo 05 phương pháp là: - So sánh trực tiếp; - Chiết trừ; - Thu thập; - Thặng dư; - Hệ số điều chỉnh giá đất.

Các tỉnh thành đã áp dụng một cách linh hoạt cả 5 phương pháp để phù hợp với từng đối tượng cụ thể. Tuy nhiên các địa phương chủ yếu áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất, còn ba phương pháp còn lại ít áp dụng (Bảng 4).

Bảng 4. Tình hình áp dụng các phương pháp định giá đất tại thành phố Hà Nội

TT	Các phương pháp xác định giá đất theo Thông tư số 36/214/TT-BTNMT	Áp dụng thực tế
1	Phương pháp so sánh trực tiếp	Phương pháp bổ trợ
2	Phương pháp chiết trừ	Ít sử dụng
3	Phương pháp thu nhập	Chủ yếu
4	Phương pháp thặng dư	Chủ yếu
5	Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất	Hệ số 2,3 là cao nhất và 1 là thấp nhất

Mối tương quan giữa giá thị trường và khung giá đất

Quận Hoàn Kiếm, phố Hàng Ngang Hàng Đào có giá trong khung giá đất cao nhất là 162 triệu đồng/m², nhưng trên thực tế giá thị trường là hơn 1 tỷ đồng/m² (giá tại khung giá đất chỉ bằng khoảng 1,6/10 so với giá thị trường).

Tương tự như vậy, đường Nguyễn Huệ tại quận 1 TP Hồ Chí Minh cũng có khung giá tối đa là 162 triệu đồng/m², còn giá thị trường cũng hơn 1 tỷ đồng/m².

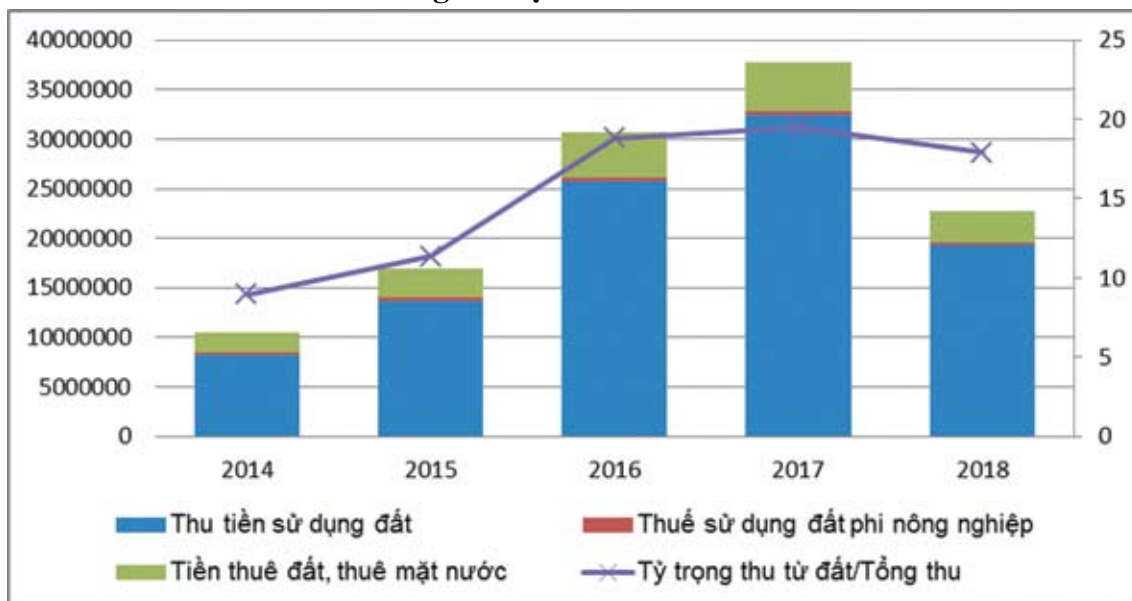
Giá đất tác động đến phát triển kinh

tế, xã hội và thu – chi ngân sách nhà nước (NSNN).

Bảng giá đất về cơ bản đã đáp ứng yêu cầu giảm dần sự chênh lệch với mặt bằng giá thị trường, đồng thời hàng năm cũng được sửa đổi điều chỉnh, bổ sung giá đất cho phù hợp hơn với thị trường. Từ đó, góp phần tăng thu cho NSNN, bảo đảm quyền lợi của người có đất bị thu hồi, cũng như giảm bớt khiếu nại, khiếu kiện trong thời gian qua.

Cụ thể, tình hình thu từ đất so với tổng thu của Hà Nội thể hiện ở Hình 1:

Hình 1. Cơ cấu và tỷ trọng thu từ đất trên tổng thu của thành phố Hà Nội giai đoạn 2014-2018



Nguồn: Tổng hợp trên kết quả khảo sát thực tế tại Cục thuế TP Hà Nội

Tỷ trọng thu từ đất trên tổng thu ngân sách của Hà Nội đã tăng từ 8,93% vào năm 2014 lên 19,46% vào năm 2017. Về cơ cấu thu từ đất, thu tiền sử dụng đất chiếm tỷ trọng lớn nhất, tiếp đến là tiền thuê đất, thuê mặt nước, còn thuế sử dụng đất phi nông nghiệp chiếm tỷ trọng thấp nhất.

Những bất cập về khung giá đất, giá đất

Bên cạnh những tác động tích cực, khung giá đất, bảng giá đất còn một số bất cập như sau:

- Quy định về thời hạn xây dựng khung giá đất 5 năm một lần là bất cập, do giá đất thị trường tăng theo thời gian, mỗi năm một giá, nên khung giá này sẽ luôn lạc hậu so với giá thị trường;

- Khung giá đất áp dụng chung cho nhiều mục đích khác nhau, như thu thuế đất hay bồi thường khi thu hồi đất;

- Bảng giá đất xây dựng trên cơ sở khung giá đất của Chính phủ, vì vậy, cũng thấp hơn so với giá đất chuyển nhượng

thực tế. Sự chênh lệch này làm giảm nguồn thu NSNN, ảnh hưởng đến phát triển kinh tế và ổn định xã hội ở các địa phương;

- Biểu giá đền bù đối với đất bị thu hồi rất thấp, gây thiệt thòi cho người dân bị thu hồi đất, dẫn đến khiếu kiện, khiếu nại.

Bất cập về phương pháp định giá đất

Trên thực tế, phương pháp định giá đất được áp dụng chủ yếu là phương pháp so sánh. Trong khi đó, phương pháp so sánh cần dựa vào thông tin giá đất thị trường đã giao dịch, nhưng thông tin này có độ tin cậy không cao do 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. Vì vậy, có loại giá đất từ thị trường không phản ánh đúng giá trị thực của đất.

Chưa có dữ liệu về giá đất thị trường để thuận lợi cho việc xác định giá đất, từ đó không thuận lợi cho việc áp dụng phương pháp so sánh.

Những khuyến nghị

Khuyến nghị về khung giá đất và giá đất

- Nên rút ngắn thời gian xây dựng khung giá đất từ 5 năm xuống 3 năm để kịp thời điều chỉnh giá tại khung giá đất sát hơn so với sự biến động của thị trường;
- Nên xây dựng khung giá đất phù hợp với từng mục đích, cụ thể như:
 - + Khung giá đất để bồi thường khi thu hồi đất.
 - + Khung giá đất để tính thuế đất.
- Cần xây dựng cơ chế để người dân tham gia vào quy trình xây dựng bảng giá đất và quyết định giá đất cụ thể, bởi họ không thể đứng ngoài cuộc khi người khác định giá tài sản do mình sử dụng.

Khuyến nghị về phương pháp định giá đất

- Hoàn thiện cơ sở dữ liệu thông tin về giá cả thị trường bất động sản trên cơ sở kết nối tất cả dữ liệu của cơ quan nhà nước có liên quan theo hướng ứng dụng công nghệ thông tin hiện đại và internet. Đồng thời, cần xây dựng cơ chế mua cơ sở dữ liệu của các tổ chức cung cấp dữ liệu độc lập để sử dụng kết hợp với cơ sở dữ liệu của cơ quan nhà nước trong định giá đất.
- Ngoài ra, bên cạnh việc hoàn thiện các phương pháp định giá đất truyền thống đã ban hành, cần nghiên cứu sử dụng các phương pháp định giá hiện đại bằng cách sử dụng các mô hình, máy tính, các thành tựu của cuộc Cách mạng công nghiệp 4.0. Đây là một công cụ có thể giúp các cơ quan định giá đất hàng loạt./.

Tài liệu tham khảo

1. Luật Đất đai 2013
2. <https://thuvienphapluat.vn/tintuc/vn/thoi-su-phap-luat/nha-dat/18709/bat-cap-ve-gia-dat-trong-luat-dat-dai-2013>.
3. Nghị định số 104/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định về khung giá đất.
4. Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất.
5. Quyết định số 96/2014/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2014 đến ngày 31/12/2019.

Ngày nhận bài: 26/08/2020

Ngày phản biện: 05/10/2020