

TỔNG QUAN VỀ MỘT SỐ PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT TRÊN THẾ GIỚI VÀ KHẢ NĂNG ÁP DỤNG ĐỐI VỚI GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở VIỆT NAM

NGUYỄN MANH HẢI*
VÀ NHÓM NGHIÊN CỨU**

Trong số ra kỳ trước của Tạp chí Quản lý kinh tế (Số 15, ra tháng 7+8, 2007), nhóm tác giả đã đưa ra các đặc điểm của quan hệ cung - cầu trên thị trường đất đai (thị trường quyền sử dụng đất) và vai trò của Nhà nước trong việc định giá đất (Phần 1) và tổng quan về các phương pháp xác định giá đất được áp dụng trên thế giới (Phần 2). Trong số ra kỳ này, nhóm nghiên cứu sẽ tóm lược các phương pháp xác định giá đất được áp dụng ở Việt Nam (Phần 3) và đánh giá khả năng và giải pháp cho việc áp dụng các phương pháp xác định giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam trong thời gian tới (Phần 4).

3. Tổng quan về thực tế áp dụng các phương pháp xác định giá đất ở Việt Nam¹

Thực tế qua triển khai thực hiện Nghị định 188/2004/NĐ - CP và Thông tư 114/2005/TT - BTC về một số phương pháp xác định giá đất tại các địa phương đã nảy sinh nhiều vướng mắc. Với điều kiện về các dữ liệu hiện có, kết quả của các phương pháp xác định giá đất như theo quy định ở các văn bản trên vẫn chưa đảm bảo giá đất sát với giá thị trường. Tại Hà Nội, qua thực tế triển khai thực hiện giá đất do UBND Thành phố ban hành theo khung giá tùy theo từng khu

vực mới chỉ đạt 40 - 70% giá chuyển nhượng thực tế (Bộ Tài Chính, 2006). Nguyên nhân chủ yếu là trong các văn bản hướng dẫn thực hiện Luật Đất đai vẫn chưa làm rõ được các cách xác định giá chuyển quyền sử dụng đất trên thị trường trong điều kiện 'bình thường' dẫn đến việc xác định giá đất dựa chủ yếu trên cơ sở kết quả điều tra mà chưa tính đến các điều kiện, các chỉ tiêu kinh tế - xã hội của từng địa phương.

Một nguyên nhân khác là do hai phương pháp xác định giá đất tại Thông tư 114/2005/TT - BTC chủ yếu tập trung vào việc định giá cho "thửa đất", chỉ phù hợp với thửa đất của các tổ chức, cá nhân có nhu cầu thẩm định giá để giao dịch, chuyển nhượng trên thị trường, trong khi đó việc áp dụng hai phương pháp này rất khó áp dụng trong trường hợp phải xác định giá đất tổng thể

* Nguyễn Mạnh Hải, Tiến sỹ kinh tế, Ban Nghiên cứu Khoa học Quản lý kinh tế, Viện Nghiên cứu Quản lý kinh tế Trung ương (CIEM). Nội dung bài viết chủ yếu dựa trên nội dung Đề tài khoa học cấp bộ đã được nghiệm thu năm 2006 (Bộ Kế hoạch và Đầu tư): "Khả năng áp dụng một số phương pháp xác định giá quyền sử dụng đất góp phần lành mạnh hóa thị trường quyền sử dụng đất ở Việt Nam".

** Bao gồm Vũ Xuân Nguyệt Hồng, Thạc sỹ kinh tế, Trưởng ban; Đặng Thị Thu Hoài, Thạc sỹ kinh tế; Ngô Minh Tuấn, Thạc sỹ kinh tế, Ban Nghiên cứu Khoa học Quản lý kinh tế, CIEM.

của toàn thành phố. Ví dụ, chỉ mới điều tra được giá chuyển nhượng trên thị trường đối với đất ở, còn đối với các loại đất khác do có rất ít hoặc không có chuyển nhượng nên không có đủ thông tin để xác định giá của các loại đất này.

Tại thành phố Hồ Chí Minh, cũng tương tự như tại Hà Nội, giá đất được đánh giá cũng chỉ mới bằng khoảng 40 - 60% giá thị trường. Tại thành phố Hồ Chí Minh, việc xác định giá đất của một tuyến đường chủ yếu dựa vào thông tin dữ liệu giao dịch phổ biến trên thị trường để xác định giá bình quân của tuyến đường vì số lượng các tuyến đường trên địa bàn thành phố rất lớn, đồng thời thông tin khảo sát chưa có độ tin cậy cao do đó khi xác định mức giá bình quân, không thể áp dụng các phương pháp điều chỉnh của phương pháp so sánh trực tiếp một cách đơn thuần. Còn phương pháp thu nhập chỉ có thể áp dụng đối với các loại đất có thu nhập hàng năm như đất nông nghiệp nhưng việc xác định theo Nghị định và Thông tư hướng dẫn lại khá phức tạp trong khi các thông tin dữ liệu trên thị trường rất hạn chế.

Tại tỉnh Đắk Lắk, giá đất được xác định chủ yếu dựa vào phương pháp so sánh trực tiếp, không sử dụng phương pháp thu nhập, và còn sử dụng phương pháp so sánh giá trị sử dụng các loại đất để xác định giá các loại đất mà trên thực tế hầu như không diễn ra chuyển nhượng như giá đất lâm nghiệp, đất sông ngòi... Nguyên do là tỉnh không sử dụng phương pháp thu nhập vì đất ở đây chủ yếu là đất đỏ bazan vốn thích hợp cho việc trồng trọt một số cây công nghiệp dài ngày nên mỗi năm lãi suất trồng cây này khá cao; do vậy, nếu áp dụng theo phương pháp này thì sẽ khác xa với giá chuyển

nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường trong điều kiện bình thường. Mặt khác, theo phương pháp thu nhập thì hai thửa đất liền kề nhau, cùng hạng đất, trong hai loại cây khác nhau có mức sinh lợi khác nhau thì giá đất khác nhau là không hợp lý. Một khó khăn đối với tỉnh là khi xác định giá đất đối với đất có vườn ao trong khu dân cư hoặc đất có ít giao dịch khi thực hiện giá đất theo phương pháp so sánh rất khó khăn bởi vì nguyên tắc áp dụng phương pháp này phải mang tính phổ biến.

Tại tỉnh An Giang, ngoài hai phương pháp chủ yếu xác định giá đất là so sánh trực tiếp và thu nhập, tỉnh còn vận dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất đối với những con đường, khu vực không có giá đất giao dịch chuyển nhượng thực tế. Bằng cách lấy giá đất của một con đường khác hoặc khu vực khác để so sánh với những điều kiện áp dụng như: i) cùng mục đích sử dụng đất hiện tại; ii) cùng mục đích sử dụng theo quy hoạch; iii) cùng điều kiện tự nhiên, cùng khả năng sinh lợi; và iv) cùng điều kiện kết cấu hạ tầng. Tuy nhiên, theo đánh giá của địa phương giá đất theo các cách tính trên vẫn chưa đảm bảo sát với giá thị trường.

Đối với tỉnh Nghệ An, để xây dựng bảng giá đất, UBND tỉnh chia đất ra làm nhiều nhóm đất khác nhau và ứng với mỗi nhóm đất thì áp dụng một phương pháp xác định giá đất riêng. Cụ thể như sau: i) nhóm đất nông nghiệp: chủ yếu áp dụng theo phương pháp thu nhập; ii) nhóm đất phi nông nghiệp: được xác định chủ yếu dựa trên mức giá đất ở và được xác định bằng phương pháp so sánh trực tiếp; iii) nhóm đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp: sau khi xác định được giá đất ở, mức giá của đất sản

xuất kinh doanh phi nông nghiệp được xác định bằng 70% so với mức giá đất ở có cùng điều kiện hạ tầng; iv) nhóm đất sử dụng vào mục đích công cộng: giá đất được xác định bằng giá đất ở; và v) nhóm đất sông ngòi, kênh, rạch và mặt nước chuyên dùng: được xác định theo giá đất nông nghiệp cùng hạng.

Tuy nhiên, khi triển khai thực tế tại địa phương, một số vấn đề đã nảy sinh khi thực hiện xây dựng bảng giá đất như sau: i) chưa có quy định về áp dụng mức giá của thửa đất có diện tích lớn; ii) đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp: hiện tại mỗi địa phương quy định theo tỷ lệ % giá đất ở, nhưng tỷ lệ này mỗi địa phương lại quy định khác nhau và nếu áp dụng theo hình thức này thì hiện tại mức giá này vẫn còn quá cao nếu so với thuê đất để sản xuất kinh doanh; và iii) chưa có quy định giá đất đối với khu đất quy hoạch chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp.

Thực tế trên đây ở một số tỉnh tiêu biểu về việc áp dụng các phương pháp xác định giá của quyền sử dụng đất có thể đã nói lên phần nào yêu cầu về việc ban hành các văn bản hướng dẫn chi tiết hơn về các phương pháp đã có, hoặc cần phải mở rộng đưa vào áp dụng các phương pháp thích hợp khác nữa để đáp ứng các trường hợp khác nhau trong thực tế. Việc xác định rõ khả năng áp dụng từng phương pháp trong những trường hợp cụ thể này cũng có ý nghĩa hết sức quan trọng.

4. Khả năng và giải pháp cho việc áp dụng các phương pháp xác định giá của quyền sử dụng đất ở Việt Nam

4.1. Sự cần thiết phải xác định giá trị đất đai sát với giá trị thị trường

Trong một thị trường đất đai bình thường (hay phát triển lành mạnh), việc xác định giá trị đất đai phù hợp với giá trị thị trường là một nguyên tắc đầu tiên. Nền kinh tế thị trường ở Việt Nam cũng không phải là một ngoại lệ và với tầm quan trọng của thị trường bất động sản trong nền kinh tế, việc nhấn mạnh lại vấn đề này là một việc hết sức cần thiết. Sự cần thiết này được thể hiện với những lý do cụ thể như sau:

- *Đối với người dân:* Với sự giúp đỡ, tư vấn của các nhà định giá và giá ước lượng phản ánh đúng giá trị thị trường, người dân sẽ không bị thiệt thòi trong các giao dịch mua bán hoặc trao đổi, đặc biệt là khi họ bị thiếu thông tin về thị trường. Các giao dịch về thừa kế, thế chấp... cũng sẽ có tính công bằng hơn. Trong các giao dịch này, người dân có bên thứ ba làm "trọng tài" phân xử về giá cả đất đai với mục tiêu xác định được giá đất sát nhất với giá trị thị trường.

- *Đối với Nhà nước:* Việc xác định giá đất sát với giá trị thị trường giúp cho các giao dịch như đánh thuế chuyển quyền sử dụng đất, thuế sử dụng đất, thế chấp được thực hiện một cách trôi chảy. Điều này cũng rất quan trọng trong việc đánh giá giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hoá một cách chính xác, do trước đây giá trị của đất đai của các doanh nghiệp nhà nước thường chưa được tính đến hoặc thường được tính với mức thấp hơn nhiều giá thị trường, vì vậy, nếu giá trị đất đai trong quá trình cổ phần hoá không được đánh giá lại thì ngân sách nhà nước sẽ bị thất thoát lớn.

- Hoạt động định giá không chỉ cần thiết cho việc định giá hàng loạt qui mô lớn của Nhà nước để hình thành các khung giá phục

vụ cho quản lý nhà nước mà còn cần thiết cả cho định giá đất đai hay bất động sản riêng lẻ. Việc xác định giá đất đai hay bất động sản riêng lẻ không chỉ diễn ra trong khu vực kinh tế tư nhân mà cả trong khu vực kinh tế nhà nước (ví dụ khi cổ phần hoá một doanh nghiệp nhà nước nào đó, khi không có các doanh nghiệp tương tự trong vùng...).

- Việc xác định chính xác giá đất sẽ tránh được các tranh chấp đất đai về giá và có thể nói đây là một trong những vấn đề phổ biến nhất trong tranh chấp về giá trị đất đai khi không có sự thống nhất giữa các bên.

- Một lý do quan trọng của việc xác định đúng giá trị đất đai là giúp cho việc phân bổ đất đai như là một nguồn lực xã hội một cách hiệu quả. Nói một cách khác, đất đai sẽ được phân bổ vào người 'sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất'. Khi tất cả nguồn lực đất đai đều được đánh giá theo giá trị thị trường và không có sự ưu đãi đặc biệt nào đối với một nhóm người sử dụng cụ thể, thì đất đai sẽ được sử dụng theo cách tốt nhất. Thực ra, hiện nay ở Việt Nam, còn rất nhiều cơ quan, doanh nghiệp nhà nước được 'bao cấp' về giá đất khi tính toán các nghĩa vụ liên quan đến đất. Vì vậy, mặc dù đất đai là sở hữu toàn dân, có hiện tượng 'chiếm giữ' đất đai ở những vị trí 'tốt', thuận lợi của các cơ quan, doanh nghiệp nhà nước. Nguyên nhân chính là 'giá đất' để tính toán các nghĩa vụ này không sát với giá thị trường ở những khu vực rất thuận lợi và đặc biệt đó (sẽ ở mức rất cao), vì vậy các cơ quan này không có động lực rời khỏi những khu vực này để tìm đến những khu vực có giá đất rẻ hơn để thuê trụ sở hoặc nơi sản xuất kinh doanh. Nói cách khác, nguyên tắc 'sử dụng có hiệu quả nhất' không được đảm bảo.

- Việc giá đất được xác định sát với giá thị trường, có thể giúp tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước trong điều kiện hiện nay khi Việt Nam đã gia nhập Tổ chức Thương mại thế giới (WTO): Khi nguồn thu từ thuế nhập khẩu giảm mạnh và thuế thu nhập thu được chưa cao do thu nhập của dân cư còn thấp, thì thuế về đất đai có thể khắc phục được một phần sự giảm sút các nguồn thu khác.

- Việc áp dụng các phương pháp xác định giá trị đất đai trong thực tế đến nay vẫn chưa đầy đủ và còn thiếu chuyên nghiệp. Các phương pháp đánh giá giá trị đất đai/bất động sản được áp dụng trong thực tế chưa nhiều và được sử dụng chưa linh hoạt trong các trường hợp cụ thể. Chính vì sự chưa đầy đủ và thiếu chuyên nghiệp này dẫn đến giá trị đất đai/bất động sản được đưa ra chưa phản ánh đúng giá trị thị trường, tạo ra những hậu quả khó giải quyết.

4.2. Khả năng áp dụng các phương pháp xác định giá đất ở Việt Nam.

Nhìn chung, các phương pháp xác định giá đất không đòi hỏi kỹ thuật quá phức tạp. Vì vậy, trước hết cần khẳng định rằng Việt Nam hoàn toàn có khả năng áp dụng tất cả các phương pháp xác định giá trị đất đai, mặc dù có một số phương pháp đòi hỏi thời gian để cập nhật số liệu và đào tạo con người. Tuy nhiên, điều đó hoàn toàn không mâu thuẫn với việc có một số phương pháp chưa thể áp dụng hiệu quả một cách rộng rãi ở thời điểm hiện tại, hoặc một số vùng, địa phương cụ thể nào đó còn chưa đủ điều kiện để áp dụng. Khả năng áp dụng cụ thể từng phương pháp xác định giá đất ở Việt Nam có thể được tổng kết như sau:

- *Phương pháp trực tiếp*: Là phương pháp dễ hiểu về mặt lý thuyết và đơn giản về mặt kỹ thuật, áp dụng được cho nhiều loại bất động sản khác nhau. Tuy nhiên, phương pháp này đòi hỏi có số lượng đủ lớn (càng lớn càng tốt) các giao dịch mua bán đã thực sự diễn ra trên thị trường. Ngoài ra, thị trường ở những nơi sẽ xác định giá đất phải tương đối ổn định và giá cả đất đai ở những khu vực này phải phản ánh khá khách quan “giá trị thị trường” ở đây. Nói cách khác, giá đất ít bị “bóp méo”. Để áp dụng phương pháp này có hiệu quả, một vấn đề đơn giản nhất là cần có thống kê chi tiết và cập nhật các giao dịch mua bán đã diễn ra trên thị trường ở tất cả các địa phương. Các số liệu của các phòng đăng ký đất đai, phòng công chứng... có thể giúp thực hiện tốt phương pháp. Phương pháp này là trực tiếp và có thể thực hiện được ngay ở nhiều nơi khi có các dữ liệu trên.

- *Phương pháp chi phí*: Phương pháp này có ưu điểm là không cần phải có nhiều số liệu về giao dịch của các tài sản tương tự trên thị trường, đồng thời tách bạch được chi phí cho tài sản gắn liền với đất và giá trị đất đai. Tuy nhiên, phương pháp này chỉ có thể áp dụng trong trường hợp xác định được đầy đủ và tương đối chính xác chi phí thay thế hoặc chi phí tái tạo của công trình. Vì vậy, không phải tất cả bất động sản có thể áp dụng được phương pháp này do không thỏa mãn điều kiện trên. Ở Việt Nam, do các số liệu về chi phí công trình nhất là các công trình được xây dựng trong quá khứ thường có ít hoặc có độ tin cậy không cao, vì vậy, khả năng áp dụng phương pháp này ở thời điểm hiện tại có những hạn chế nhất định. Tuy nhiên, điều đó không loại trừ việc một

số thửa đất/bất động sản cụ thể có thể áp dụng được ngay phương pháp này.

- *Phương pháp thu nhập (hay phương pháp đầu tư)*: Do phương pháp này thích hợp với đất đai/bất động sản tạo ra thu nhập nên việc áp dụng chỉ thực hiện được đối với những loại bất động sản này. Mặt khác, ngay cả đối với những loại bất động sản có tạo ra thu nhập, chỉ khi tổng thu nhập ròng của từng thời kỳ trong suốt chu kỳ kinh tế của bất động sản được xác định một cách chính xác (điều đó có nghĩa là cả doanh thu, chi phí và thuế đều cần xác định được chính xác) mới có thể áp dụng được phương pháp. Khó khăn này tương tự như trong trường hợp áp dụng phương pháp chi phí và ngoài ra còn cần có khả năng dự đoán được kết quả SXKD và thu nhập trong tương lai của bất động sản. Tuy nhiên, khả năng áp dụng phương pháp này là khá cao (chẳng hạn đối với một số loại dự án đầu tư...) do không gặp nhiều khó khăn về số liệu trong quá khứ. Kỹ thuật về “vốn hóa” và “dòng tiền chiết khấu” cũng không quá phức tạp. Vấn đề đặt ra là chuyên gia xác định giá không chỉ cần có chuyên môn về mặt kỹ thuật mà còn đòi hỏi có mức độ nhạy cảm cao và óc phán đoán chính xác khi xây dựng các giả định về kết quả sản xuất kinh doanh trong tương lai.

- *Phương pháp thặng dư (phát triển giá định)*: Phương pháp này có ưu điểm là tính đến giá trị tiềm ẩn của đất đai/bất động sản khi nó được phát triển. Điều này thường rất hay xảy ra trong thực tế. Phương pháp này cũng là một trong các giải pháp khi thiếu các thông tin về thị trường bất động sản hoặc thông tin về thu nhập, về chi phí trong quá khứ của bất động sản và dẫn đến việc áp dụng các phương pháp khác là không khả

thì. Khả năng áp dụng được phương pháp này là khá cao đối với những thửa đất hoặc bất động sản sẽ có đầu tư phát triển cũng do không bị vấp phải khó khăn về số liệu trong quá khứ. Tuy nhiên, để tạo được những giả định tốt, phản ánh được tương lai (ví dụ, phương án phát triển “sử dụng có hiệu quả nhất”, các chi phí đối với công trình sẽ phát triển và đặc biệt là đánh giá đúng giá trị của toàn bộ bất động sản sau khi phát triển), cán bộ làm công tác xác định giá cần có kiến thức tốt về thị trường bất động sản. Vì vậy, khả năng áp dụng về mặt kỹ thuật là cao (không đòi hỏi kỹ thuật phức tạp), nhưng đòi hỏi về khả năng lớn hơn cả về nghiệp vụ và đạo đức nghề nghiệp của chuyên gia. Điều này trong điều kiện ở Việt Nam cũng cần có thời gian để hình thành. Tuy nhiên, điều này cũng không loại trừ việc áp dụng phương pháp ngay trong thời điểm hiện nay đối với một số trường hợp cụ thể (phương pháp áp dụng cho các bất động sản riêng lẻ) khi hội đủ các điều kiện trên.

- *Phương pháp lợi nhuận:* Phương pháp này áp dụng tốt trong việc xác định giá trị lợi tức của các loại đất đai/bất động sản có tạo ra lợi nhuận. Tuy vậy, phương pháp này chủ yếu thích hợp với các loại bất động sản có mức độ độc quyền nhất định nên khó áp dụng các phương pháp khác. Khả năng áp dụng được phương pháp này trong điều kiện hiện nay là khá cao, do các dữ liệu để thực hiện phương pháp không lớn. Điều quan trọng là cần minh bạch hóa hơn nữa hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp để các chỉ tiêu như doanh thu, chi phí, lợi nhuận được công bố chính xác. Phương pháp này chủ yếu để xác định giá trị cho thuê đất đai/bất động sản hơn là bản thân giá trị của

đất đai/bất động sản. Để xác định giá trị của đất đai/bất động sản, phương pháp này cần được kết hợp với phương pháp thu nhập (hay đầu tư). Phương pháp này chủ yếu để xác định cho các bất động sản riêng lẻ. Khả năng có thể áp dụng được phương pháp này lớn nhưng độ tin cậy của kết quả phụ thuộc vào khá nhiều yếu tố trong đó có cả yếu tố chủ quan về mặt quản lý doanh nghiệp. Vì vậy, cần kết hợp với kết quả của các phương pháp khác để có kết luận chính xác trong quá trình xác định giá.

- *Phương pháp đánh giá hàng loạt dựa trên kỹ thuật máy tính (CAMA):* Phương pháp này có ưu điểm về mặt lý thuyết là tính đến tác động của tất cả các yếu tố có thể ảnh hưởng đến giá đất. Mặt khác, phương pháp này cũng tính đến các mối quan hệ động và các kiểu quan hệ giữa giá đất và các yếu tố ảnh hưởng cũng đa dạng và linh hoạt. Dựa trên kỹ thuật máy tính, phương pháp còn cho phép “phân tích độ nhạy” của các ước lượng tính toán khi thay đổi các yếu tố ảnh hưởng về mặt tự nhiên, kinh tế, xã hội và luật pháp... Phương pháp này cũng có thể cho một cách nhìn tổng thể về thị trường đất đai và giá cả đất đai của một địa bàn nào đó hoặc của cả nước. Tuy nhiên, khả năng áp dụng được phương pháp này chưa cao trong điều kiện hiện nay của Việt Nam. Điều đó không hoàn toàn do độ phức tạp của kỹ thuật sử dụng. (mặc dù thực tế độ phức tạp về kỹ thuật của phương pháp này cũng là lớn nhất trong các phương pháp), mà chủ yếu do chưa có đủ các dữ liệu điều tra cơ bản về nhiều mặt (cả các dữ liệu về thị trường đất đai và các dữ liệu bên ngoài thị trường đất đai). Phương pháp có yêu cầu về số lượng

các quan sát (giao dịch) về đất đai đủ lớn theo nghĩa thống kê. Thời gian thực hiện và chi phí thực hiện phương pháp này thường cao hơn các phương pháp “truyền thống”. Mặt khác, nếu mô hình được chọn có độ tin cậy về thống kê không cao, có thể đưa đến các kết quả không sát với thực tế thị trường. Phương pháp này đòi hỏi chuyên gia cần có trình độ về cả hai mặt: kiến thức về thị trường bất động sản và kiến thức toán thống kê.

Tuy nhiên, với những ưu điểm rất mạnh của các phương pháp thuộc nhóm này, việc áp dụng từng bước phương pháp với sự đổi chiều, kết hợp với các phương pháp truyền thống khác là hoàn toàn khả thi trong điều kiện hiện nay. Việc xây dựng và hoàn thiện hệ thống cơ sở dữ liệu, hoàn thiện các mô hình cụ thể là các vấn đề có thể bắt đầu ngay bây giờ.

4.3. Các giải pháp chính sách cho việc áp dụng các phương pháp xác định giá đất ở Việt Nam

Với những mặt mạnh, mặt yếu của từng phương pháp và những điều kiện để có thể thực hiện các phương pháp xác định giá đất khác nhau, một số giải pháp cho việc áp dụng các phương pháp này cần được thực hiện:

- Cần phải minh bạch hoá hơn nữa thị trường đất đai, bất động sản và giảm thiểu các chi phí giao dịch. Trên cơ sở minh bạch hoá về giá bất động sản đã giao dịch, qui hoạch, các kế hoạch phát triển kinh tế xã hội... mới giúp cho việc xác định giá trị đất đai một cách chính xác. Minh bạch hoá các thông tin về các chủ sử dụng đất, các chủ dự án bất động sản... còn tạo điều kiện tăng hiệu quả giám sát việc sử dụng đất...

- Cần minh bạch hoá không những thị trường bất động sản, mà còn các quan hệ kinh tế bên ngoài thị trường bất động sản, do thị trường đất đai/bất động sản không hoạt động riêng rẽ mà các hoạt động kinh tế khác cũng ảnh hưởng đến việc ước lượng giá trị đất đai. Chẳng hạn, cần minh bạch hoạt động tài chính của các doanh nghiệp, ít nhất là đối với các cấp có thẩm quyền và các nhà định giá.

- Thực hiện tốt các quyền về đất đai, đảm bảo người dân có thực quyền về các quyền này. Khi các giao dịch đất đai được thực hiện dễ dàng, không có các rào cản trong thị trường, để khả năng chuyển nhượng được nhanh chóng, thủ tục dễ dàng. Nếu thực hiện được điều này, thị trường sẽ vận hành tốt và càng nhanh chóng trở về vị trí “cân bằng” của thị trường và vì vậy sẽ đảm bảo được việc người sử dụng tốt nhất được sử dụng mảnh đất đó.

- Rà soát việc sử dụng đất, nhất là đất ở các DNNN, công sở, các loại đất công, bất động sản công, đất dự án. Xoá bỏ bao cấp về các nghĩa vụ liên quan đến đất đai. Cần tính toán giá đất ở các cơ quan, doanh nghiệp này và làm căn cứ đưa vào cân đối tài chính của cơ quan hoặc doanh nghiệp.

- Cơ chế đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá công trình cần được khuyến khích áp dụng rộng rãi và công khai. Thông qua cơ chế đấu giá, đấu thầu công khai này, các chủ đầu tư buộc phải tính toán rất kỹ lưỡng các phương án đầu tư, sử dụng sau này. Cần tiếp tục áp dụng giá đấu giá để làm cơ sở cho việc tính toán các nghĩa vụ thuế trên đất. Các chủ đầu tư vì vậy sẽ phải đẩy nhanh tốc độ xây dựng công trình, tránh tình trạng bị

“bỏ hoang” lãng phí, trong khi nông dân đã không còn ruộng vườn để canh tác (trong trường hợp thu hồi đất từ nông dân).

- Không nên áp dụng chỉ một phương pháp (ví dụ phương pháp so sánh trực tiếp) cho mọi loại đánh giá. Điều đó là do các thửa đất hay các bất động sản khác nhau có những đặc điểm khác nhau và thích hợp nhất với những phương pháp khác nhau trong khi có cùng một mục tiêu là tìm ra giá trị thị trường của đất đai (hay bất động sản).

- Ngay từ bây giờ cần xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu đầy đủ, hiệu quả, tin cậy về các giao dịch trong thị trường đất đai, bất động sản. Các loại dữ liệu như: giá cả giao dịch, các thông tin về kinh tế, xã hội, pháp luật, môi trường và thậm chí cả tâm lý của người tham gia vào thị trường đất đai/bất động sản... Cập nhật thường xuyên cơ sở dữ liệu này để có những bộ cơ sở dữ liệu đồng bộ ở những thời điểm khác nhau, phục vụ cho quá trình ước lượng và phân tích về giá đất.

- Xây dựng các phần mềm máy tính chuyên dụng cho việc xác định giá trị đất đai. Để đạt độ chính xác cao khi ước lượng giá đất, các phần mềm này sẽ giúp thực hiện ước lượng tốt giá đất khi số lượng quan sát, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất lớn. Các phần mềm chuyên dụng cho mục đích này cũng sẽ giúp nhanh chóng tìm ra giá trị thị trường của đất đai khi các điều kiện, môi trường tự nhiên, kinh tế - xã hội biến đổi (chỉ cần thay đổi các tham số đưa vào mô hình). Có thể nói rằng, nếu không có một cơ sở dữ liệu tốt và không có các phần mềm chuyên dụng với kỹ thuật máy tính hiện đại thì

không thể xác định chính xác đến mức cao nhất giá trị thị trường của đất đai, làm cơ sở cho công tác quản lý đất đai hiệu quả trong nền kinh tế thị trường.

- Cần hình thành rõ nét hơn, củng cố và hoàn thiện một nghề nghiệp mới là định giá đất đai/bất động sản để chuyên nghiệp hoá hoạt động định giá bất động sản. Để đạt được điều này, trước hết cần đào tạo chất lượng (cả chuyên môn và đạo đức nghề nghiệp) một đội ngũ các nhà định giá đất đai/bất động sản một cách bài bản và tất cả các vấn đề liên quan đến định giá đất đai/bất động sản trong đó kiến thức thông tin và kỹ thuật về các phương pháp xác định giá đất hiện đại là một bộ phận rất quan trọng, cấp chứng chỉ hành nghề cho các nhà định giá tương tự như ở các nước có nền kinh tế thị trường trên thế giới cũng như trong vùng. □

1. Chủ yếu dựa trên thông tin từ Bộ Tài chính (2006)

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. ADB (Asian Development Bank) (2006a), “Thị trường đất công nghiệp và thương mại và ảnh hưởng tới người nghèo tại hai tỉnh đồng bằng sông Cửu Long”, Báo cáo nghiên cứu do Trung tâm quản lý đất đai - Trường Đại học kiến trúc Hà Nội thực hiện.
2. ADB (2006b), “Thị trường đất công nghiệp và thương mại và ảnh hưởng của chúng tới người nghèo tại hai tỉnh Vĩnh Phúc và Hà Tây”, Báo cáo nghiên cứu do Trung tâm phát triển nông thôn thực hiện.
3. ADB (2006c), “Thị trường đất đai công nghiệp và thương mại và ảnh hưởng của chúng tới người nghèo tại khu vực miền Trung”, Báo cáo tóm tắt nghiên cứu do CoLIP-CIEM thực hiện.

4. Bộ Tài chính (2006), “Các phương pháp xác định giá đất ở Việt Nam”, Tài liệu hội thảo ngày 10-11/8/2006, Cần Thơ.
5. Boykin J.H (2001), *Land valuation: Adjustment procedures and assignments*, Appraisal Institute, Illinois, the USA.
6. Bùi Ngọc Tuấn (2005a), Đề tài cấp bộ: “Nghiên cứu một số nguyên nhân cơ bản làm biến động giá đất đô thị trên thị trường và đề xuất phương pháp định giá đất đô thị phù hợp ở nước ta”, Bộ Tài nguyên và Môi trường.
7. Bùi Ngọc Tuấn (2005b), “Giới thiệu một số mô hình và kinh nghiệm hoạt động tư vấn giá đất các nước trong khu vực và trên thế giới”, Tài liệu Hội thảo Tư vấn giá đất tổ chức tại Hà nội ngày 7 tháng 4 năm 2005.
8. Bùi Thị Tuyết Mai (2005), *Thị trường quyền sử dụng đất ở Việt Nam*, Nhà xuất bản Lao động và Xã hội, Hà Nội.
9. Các văn bản pháp quy: Quốc hội nước CHXHXN Việt Nam: Luật Đất đai năm 1993; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Đất đai (1998); Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật đất đai (2001); Luật Đất đai năm 2003; và các văn bản pháp quy: Nghị định 188/NĐ-CP ngày 16/11/2004; Nghị định 17/NĐ-CP ngày 21/3/1998; Nghị định 80/NĐ-CP ngày 6/11/1993; Nghị định 87/NĐ-CP ngày 17/8/1994; Nghị định 197/NĐ-CP ngày 3/12/2004; Thông tư 114/TT-BTC ngày 26/11/2004.
10. Catherine Nind (2002), “EMS and Land Valuation: The potential for land valuation to drive the adoption of environmental management system in agriculture”, a report for Rural Industries Research and Development Corporation, Department of Agriculture, Western Australia.
11. Cheshire P. and Shappard S. (2002), “Hedonic perspectives on the Price of land: space, access, and amenity”, London School of Economics, London, UK.
12. Chương trình hợp tác Việt Nam - Thụy Điển về đổi mới hệ thống địa chính (CPLAR) (2001), Tập bài giảng về định giá đất: Định giá đất và bất động sản khác, Hà Nội.
13. David Layne (2002), “The State of valuation in Thailand”, *The Appraisal Journal*, Volume LXX Number 3, July, 2002;
14. Fernandez E. (2003), “Fair valuation of real estate, International Valuation Standards Committee”, IVSC (website: www.ivsc.org).
15. Gloudemans et. al. (2001), *An empirical evaluation of alternative land valuation models*, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Massachusetts, the USA.
16. Lê Đình Thắng (2000), *Giáo trình nguyên lý thị trường nhà đất*, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội.
17. Lê Xuân Bá (chủ biên) (2003), *Sự hình thành và phát triển thị trường bất động sản trong công cuộc đổi mới ở Việt Nam*, Nhà xuất bản Khoa học và Kỹ thuật, Hà Nội.
18. Millington A.F (2001), *An Introduction to Property Valuation*, Fifth Edition Estates Gazette, London, UK.
19. Ravallion Martin and Dominique van de Walle (2003), “Land allocation in Vietnam’s Agrarian Transition”, World Bank Policy Research Working, The World Bank, Washington D.C, The USA.
20. Sapon Pornchokchai (1998), “How to Standardize Real Estate Valuation Practices in Thailand”, Thai Appraisal Foundation, Bangkok, Thailand.
21. Sapon Pornchokchai (2000), “Clearing the Myth from the Valuation Profession in Thailand”, *VAT News*, Vol.4/2000.
22. Sapon Pornchokchai (2005), “Experience of Development Valuation Standard System and Its Content in Thailand”, Paper at International Workshop *Valuation in Vietnam: Status-quo, problems and solutions*, Hanoi, 10/6/2005.
23. NSW Department of Lands, Australia (2006): (webssite) <http://www.lands.nsw.gov.au/>
25. Valuers Association of Thailand, (2006), (URL: <http://www.thaiappraisal.org/English/Practices/Practices1.htm>).