



HOÀN THIÊN PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT NHẪM CHỐNG THẤT THOÁT NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

LÊ XUÂN TRƯỜNG, NGUYỄN ĐÌNH CHIẾN

Định giá đất có ý nghĩa rất quan trọng trong xác định nghĩa vụ tài chính của các chủ thể kinh tế đối với Nhà nước và có tác động lớn đến việc triển khai thực hiện các dự án kinh tế - xã hội của Nhà nước. Trên cơ sở phân tích các đặc điểm của đất đai, nghiên cứu các thông lệ quốc tế về định giá đất và đánh giá thực trạng các phương pháp xác định giá đất của Việt Nam, bài viết đề xuất một số khuyến nghị nhằm hoàn thiện các phương pháp xác định giá đất của Việt Nam để góp phần chống thất thu ngân sách nhà nước.

Từ khóa: Định giá, đất, phương pháp, thất thu, ngân sách nhà nước

IMPROVING LAND VALUATION METHODS AGAINST STATE BUDGET LOSSES

Le Xuan Truong, Nguyen Dinh Chien

Land valuation is important in determining the financial obligations of economic entities to the State which has a great impact on the implementation of state projects. Based on analyzing the characteristics of land, international practices on land valuation and the practical land valuation methods in Vietnam, the author proposes a number of recommendations to improve land valuation methods in Vietnam to prevent possible state budget losses.

Keywords: Valuation, land, methods, loss, state budget

Ngày nhận bài: 15/3/2019

Ngày hoàn thiện biên tập: 8/4/2019

Ngày duyệt đăng: 12/4/2019

Những đặc điểm của đất có ảnh hưởng đến phương pháp xác định giá đất

Để định giá đất trước hết cần xác định rõ nội hàm khái niệm “đất” và các đặc điểm của đất. Theo Từ điển tiếng Việt của Viện Ngôn ngữ học thì đất được hiểu theo nhiều nghĩa khác nhau tùy theo bối cảnh cụ thể. Cụ thể: Đất là chất rắn ở trên đó người và các loài động vật đi lại, sinh sống, cây cỏ mọc; đối lập với trời hoặc với biển, nước; Đất là chất rắn làm thành lớp trên cùng của bề mặt trái đất, gồm những hạt vụn khoáng vật không gắn chặt với nhau và nhiều chất hữu cơ gọi là mùn, trên đó có thể trồng trọt được...

Theo David G. Rossiter, đất – “land” được hiểu là phần diện tích bề mặt của trái đất mà các đặc tính chủ yếu của nó là tương đối ổn định hoặc thay đổi có tính chu kỳ có thể tiên đoán được, là toàn bộ các thuộc tính về hệ sinh quyển thẳng trên hoặc dưới khu vực đó, bao gồm khí quyển, thổ nhưỡng và lớp địa chất, thủy văn, sự cư trú của động thực vật, là kết quả của các hoạt động trong quá khứ và hiện tại của con người xét trên phương diện các hoạt động này có tác dụng đáng kể đến tính hữu dụng của việc sử dụng đất của con người trong hiện tại và tương lai. Đây là khái niệm toàn diện và phản ánh đúng các nội hàm của đất theo nghĩa đen của từ này. Với cách hiểu đó, đất có các đặc điểm sau:

Cố định về vị trí: Đất bị cố định về vị trí không gian (không hoàn toàn tuyệt đối) nên đất bị chi phối bởi các yếu tố môi trường nơi có đất, do đó, đất đai là bộ phận quan trọng nhất của bất động sản.

Hữu hạn: Trừ một số trường hợp rất đặc biệt, đất đai không thể được làm sản sinh ra trong quá trình sản xuất. Quy mô dân số ngày một gia tăng, nhu cầu về đất ở, đất sản xuất, kinh doanh tăng mà đất lại hữu hạn nên giá đất luôn có xu hướng tăng. Mặc dù vậy, ngoài những yếu tố tự nhiên của đất, giá đất còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác như: Vị trí địa lý, kết cấu hạ tầng, vị trí cụ thể của đất...

Không hao mòn: Khác với các tài sản khác thường bị hao mòn theo thời gian sử dụng, đất không bị hao mòn theo thời gian sử dụng. Do không bị hao mòn theo thời gian sử dụng và có tính hữu hạn về quy mô nên xét một cách tổng quát giá đất luôn có xu hướng tăng.

Đa dạng: Đất rất đa dạng và phong phú trên nhiều phương diện: Tính chất lý hóa, đặc điểm thổ nhưỡng,



vị trí địa hình... Khi xác định giá đất nếu không quan tâm đến các đặc điểm nêu trên của đất thì không phản ánh đúng giá trị của đất.

Thông lệ quốc tế về phương pháp định giá đất

Mặc dù, theo thông lệ quốc tế, tồn tại phương pháp chung nhất về định giá đất, song mục đích xác định giá đất cũng chi phối việc xác định phương pháp định giá đất. Việc xác định giá đất sản xuất nông nghiệp khác với xác định giá đất để tính thuế tài sản.

Trong quá trình nghiên cứu về phương pháp định giá, nhóm tác giả đã tìm hiểu các công trình nghiên cứu của các nhà nghiên cứu nước ngoài hoặc quy định pháp luật của các nước về định giá đất với mục đích tính tiền sử dụng đất, tính tiền thuê đất khi nhà nước giao đất hoặc tính tiền đền bù khi Nhà nước thu hồi đất.

Qua nghiên cứu những tài liệu giới thiệu phương pháp chung nhất về định giá đất và định giá đất để tính thuế tài sản cho thấy, có 2 lý do giải thích điều này:

(i) Sự tồn tại phổ biến của hệ thống đa sở hữu về đất đai, bao gồm cả sở hữu nhà nước và sở hữu tư nhân về đất đai dẫn đến việc xác định giá đất chủ yếu nhằm mục đích giá mua bán giữa các chủ sở hữu đất với người mua đất trong quan hệ thị trường;

(ii) Đối với hệ thống tính thuế tài sản theo giá trị tài sản thì điều quan trọng là phải xác định sát đúng giá trị thị trường của tài sản để đảm bảo tính công bằng trong đánh thuế. Như vậy, các phương pháp xác định giá đất, về cơ bản, cũng sử dụng các phương pháp chung về xác định giá đất trong quan hệ giao dịch mua bán bất động sản...

Các phương pháp xác định giá đất sản xuất nông nghiệp

Có 2 nhóm mô hình xác định giá đất sản xuất nông nghiệp bao gồm: (i) Các mô hình sử dụng đơn lẻ phi không gian; (ii) Các mô hình sử dụng đơn lẻ không gian. Mỗi nhóm mô hình này lại gồm 2 phương pháp: Định giá dựa trên đặc tính của đất và định giá dựa trên chất lượng đất. Đồng thời, với mỗi phương pháp cụ thể cách xác định lại được chia nhỏ theo từng trường hợp cụ thể: Cơ sở nguồn lực tĩnh và sự sẵn có của đất tĩnh; Cơ sở nguồn lực động và sự sẵn có của đất tĩnh; Cơ sở nguồn lực động và sự sẵn có của đất động (David G. Rossiter, 1996).

Chẳng hạn, theo phương pháp định giá đất dựa trên đặc tính của đất thì việc xác định giá đất được thực hiện bởi hàm số với một bộ từ a đến n đặc tính của đất {LC} LMU được đo lường cho diện tích đơn vị LMU về sự phù hợp của SLMU.LUT diện tích đơn vị đối với mỗi loại diện tích đất được sử dụng LUT như sau:

$$SLMU.LUT = LUT(\{LC\}LMU)$$

Công thức trên chỉ ra rằng, hàm số LUT mà dựa vào đó sự sẵn có được xác định dựa trên loại diện tích đất được sử dụng và một bộ đặc tính đất được đo lường cho việc định giá một đơn vị diện tích đất cụ thể, sao cho sự sẵn có của đất đối với một loại diện tích đất được sử dụng LUT trên một đơn vị LMU. S được sử dụng để diễn tả một quy mô riêng biệt hoặc đã được phân loại. Chẳng hạn như: Theo khung định giá đất của Tổ chức Lương thực Thế giới (FAO), mỗi diện tích được coi là phù hợp cho một mục đích sử dụng đất nhất định được xếp theo bộ 5 số S {S1, S2, S3, N1, N2} = {Phù hợp rất cao, khá phù hợp, phù hợp trung bình, không phù hợp vì những lý do kinh tế, không phù hợp vì lý do vật lý}.

Theo phương pháp định giá đất dựa trên chất lượng đất cũng áp dụng công thức tương tự như trên nhưng với các biến số dựa trên chất lượng đất.

Các phương pháp chung về định giá đất và định giá đất để tính thuế tài sản

Khái quát về các cách tiếp cận phương pháp định giá đất:

Có nhiều cách tiếp cận khác nhau về phương pháp xác định giá đất. Có thể xếp theo nhóm phương pháp định tính và nhóm phương pháp định lượng; Có thể xếp theo nhóm phương pháp truyền thống và nhóm phương pháp hiện đại; có thể xếp theo nhóm phương pháp so sánh trực tiếp và phương pháp chi phí hoặc thu nhập.

Hệ thống định giá truyền thống thường định giá định tính, chủ yếu dựa trên kinh nghiệm và các đánh giá trực giác, là hệ thống định giá kinh nghiệm chủ nghĩa.

Hệ thống định giá theo tham số thực hiện phân bổ giá trị theo những ngưỡng giá trị phù hợp với đặc điểm của đất, và việc tính toán sự tương tác giữa các yếu tố có ý nghĩa tác động được thực hiện thông qua mô hình đa biến đơn giản hay còn gọi là chỉ số tăng thêm các yếu tố đơn biến.

Trong hệ thống định giá thống kê, việc phân tích mô hình tương quan và hồi quy đa biến được sử dụng để đánh giá mỗi đặc tính của đất được lựa chọn đối với các đặc tính sẵn có của đất.

Hệ thống định giá đơn biến cố gắng lượng hóa tác động của các đặc tính riêng biệt của đất đối với việc xác định giá đất...

Một số phương pháp định giá đất cụ thể

- Phương pháp so sánh trực tiếp: Xác định giá đất thông qua việc so sánh mảnh đất cần định giá với mảnh đất tương tự đã được giao dịch trên thị trường bất động sản. Để xác định giá đất theo phương pháp này, cần quan tâm đến vị trí



đất, các đặc điểm vật lý của đất và thời giao dịch mua bán đất. Phương pháp này là cơ sở của mọi phương pháp định giá đất khác. Theo Wyatt (2007), “Nguyên tắc so sánh là cơ sở của tất cả các phương pháp khác nó cũng là phương pháp định giá của chính bản thân nó”. Phương pháp so sánh trực tiếp là cơ sở cho các phương pháp định giá đất khác bởi sự đơn giản của nó. Trong trường hợp không có mảnh đất đơn thuần chưa đầu tư hạ tầng và không có công trình kiến trúc bán ra làm cơ sở so sánh thì phương pháp định giá phức tạp hơn, hoặc là phải tách giá trị đầu tư ra khỏi đất, hoặc là trước hết phải tính toán phần giá trị đất được tăng thêm, sau đó, phần giá trị tăng thêm được trừ khỏi giá bán bất động sản để xác định giá đất đơn thuần. Phương pháp này gặp khó khăn khi không có giao dịch sẵn trên thị trường đối với đất ở khu vực đó tại thời điểm cần xác định giá đất.

- Phương pháp thu nhập (còn gọi là phương pháp phân bổ) xác định giá đất theo một tỷ lệ % trên tổng giá trị bất động sản. Tỷ lệ này được xây dựng dựa trên giá trị hạ tầng và công trình kiến trúc trên đất. Phương pháp này phân tích dòng thu nhập tương lai bằng cách ước tính số tiền đầu tư để thu về những lợi ích trong tương lai. Phương pháp này được sử dụng để xác định giá trị của đất dựa trên thu nhập hoặc khả năng mang lại thu nhập trong trường hợp mảnh đất đó không được sử dụng hoặc cho người sở hữu trực tiếp sử dụng...

- Phương pháp chiết trừ, xác định giá đất bằng một trong hai cách: (i) Xác định tỷ trọng giá trị của đất trong tổng giá trị tài sản (phân bổ); (ii) Trừ giá trị khấu hao của bất động sản đầu tư trên đất khỏi tổng giá trị bất động sản.

- Phương pháp đầu tư, phân tích các chi phí đầu tư vào đất sau đó trừ chi phí đầu tư này khỏi giá bán dự kiến của đất sau khi đã đầu tư để xác định giá đất thuần khi chưa đầu tư. Những chi phí đầu tư chủ yếu cần xác định để trừ đi khi xác định giá đất gồm: đường xá, cấp nước, thoát nước, trường học, bệnh viện...

- Phương pháp thặng dư, xác định giá đất bằng cách vốn hóa giá trị đầu tư vào đất để xác định phần thu nhập tăng thêm do đầu tư vào đất. Theo phương pháp này, thu nhập được xác định bằng giá trị đầu tư chia cho tỷ lệ vốn hóa. Phương pháp này được sử dụng rộng rãi để xác định giá đất ở những khu vực đô thị hóa và không có sẵn các giao dịch về đất trên thị trường. Phương pháp này phù hợp nhất khi sử dụng để xác định sự khác nhau về giá trị đất giữa các địa phương khi mà giá trị đầu tư tăng thêm khá đồng đều nhau.

Phương pháp giá trị cho thuê vốn hóa, xác định giá đất bằng cách lấy giá cho thuê chia cho tỷ lệ vốn hóa. Ví dụ: Một lô đất cho thuê được với giá hàng năm là 500.000.000 đồng và tỷ lệ vốn hóa là 8% thì giá trị đất sẽ là $500.000.000/8\% = 6.250.000.000$ đồng.

Một số lưu ý được Vince Mangioni và Kauko Viltanen (2014) rút ra khi nghiên cứu vấn đề định giá đất đối với các khu vực đô thị hóa như sau:

- Việc xác định giá đất dù theo phương pháp nào cũng cần dựa trên một nền tảng giống nhau và xác định cho một mục đích cụ thể, được xác định cho mức độ sử dụng cao nhất và là lựa chọn sử dụng tốt nhất có thể.

- Giá đất ở các khu vực đô thị hóa phụ thuộc nhiều vào mức độ đầu tư kết cấu hạ tầng tại khu vực đó và những khu vực lân cận.

- Không nên định giá đất đánh thuế dựa trên cái gì ở trên đất mà cần dựa trên cái gì nên sử dụng trên đất đó một cách tốt nhất có thể.

Phương pháp xác định giá đất hiện hành của Việt Nam

Liên quan đến phương pháp xác định giá đất hiện hành và thực tiễn tại Việt Nam có một số vấn đề cần chú ý như sau:

Thứ nhất, quy định pháp luật về định giá đất hiện hành của Việt Nam: Điều 53, Hiến pháp nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam năm 2013 quy định: “Đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác và các tài sản do Nhà nước đầu tư, quản lý là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý”. Trên cơ sở đó, Luật Đất đai năm 2013 khẳng định: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này (Điều 4).

Giá đất là một trong những căn cứ quan trọng nhất để xác định các nghĩa vụ tài chính từ đất đai. Luật Đất đai năm 2013 đã nêu rõ Giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích đất (Khoảng 19, Điều 3) và Nhà nước quy định nguyên tắc, phương pháp định giá đất. Nhà nước ban hành khung giá đất, bảng giá đất và quyết định giá đất cụ thể (Điều 18).

Luật Đất đai năm 2013 không quy định cụ thể phương pháp xác định giá đất mà giao cho Chính phủ quy định chi tiết nội dung này. Trên cơ sở đó, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất. Theo Nghị định này, giá



đất được xác định theo 5 phương pháp, bao gồm: So sánh trực tiếp; Chiết trừ; Thu nhập; Thặng dư và Hệ số điều chỉnh giá đất.

Các Điều từ 113 đến 116 của Luật Đất đai năm 2013 quy định về việc xây dựng khung giá đất, bảng giá đất, giá đất cụ thể và các vấn đề liên quan đến tư vấn xác định giá đất. Căn cứ vào các quy định nói trên, phương pháp định giá đất quy định tại Nghị định trên cùng với kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường; các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất, Chính phủ ban hành Khung giá đất định kỳ 05 năm một lần đối với từng loại đất, theo từng vùng...

Trong thời gian thực hiện khung giá đất mà giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá tối đa, hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá tối thiểu trong khung giá đất thì Chính phủ điều chỉnh khung giá đất cho phù hợp. Khung giá đất được sử dụng làm căn cứ để UBND cấp tỉnh quy định bảng giá đất tại địa phương. Hiện tại, khung giá đất ở Việt Nam được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính phủ.

Căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất và khung giá đất, UBND cấp tỉnh xây dựng và trình HĐND cùng cấp thông qua bảng giá đất. Bảng giá đất được xây dựng định kỳ 05 năm một lần và công bố công khai vào ngày 01/01 của năm đầu kỳ. Bảng giá đất được quy định cụ thể đối với từng loại đất theo mục đích sử dụng (đất trồng cây hàng năm, cây lâu năm, đất làm muối, đất có mặt nước nổi trồng thủy sản, đất rừng trồng, đất ở, đất thương mại dịch vụ...). Bảng giá đất được xây dựng theo vị trí đất. Đối với địa phương đã có bản đồ địa chính và có điều kiện về nhân lực, kinh phí thì bảng giá đất được xây dựng đến từng thửa đất.

Trong thời gian thực hiện bảng giá đất, khi Chính phủ điều chỉnh khung giá đất hoặc giá đất phổ biến trên thị trường có biến động, thì UBND cấp tỉnh điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp.

Thứ hai, bảng giá đất được sử dụng để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất (trong hạn mức); tính thuế sử dụng đất; tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai; tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai; tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước.

Giá đất cụ thể do UBND cấp tỉnh quyết định dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở

dữ liệu đất đai; áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp.

Trong quá trình xây dựng, điều chỉnh khung giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể, nếu cơ quan nhà nước có thẩm quyền có yêu cầu; hoặc khi giải quyết khiếu nại về giá đất; thực hiện giao dịch dân sự liên quan đến giá đất cụ thể mà các bên có yêu cầu, có thể thực hiện việc tư vấn giá đất. Tổ chức có chức năng tư vấn giá đất thực hiện tư vấn giá đất theo yêu cầu đáp ứng các nguyên tắc theo quy định.

Việc xây dựng, định giá đất cụ thể được thực hiện theo trình tự cụ thể sau:

- Sở Tài nguyên và Môi trường điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường; áp dụng phương pháp định giá đất; xây dựng phương án giá đất trình UBND cấp tỉnh. Cơ quan này có thể thuê các tổ chức cung cấp dịch vụ định giá độc lập thực hiện.

- Hội đồng thẩm định giá đất cấp tỉnh thực hiện thẩm định. Hội đồng do chủ tịch UBND cấp tỉnh thành lập với vai trò thường trực của Sở Tài chính và phải có thành viên là chuyên gia định giá độc lập.

- Chủ tịch UBND cấp tỉnh quyết định giá đất.

Thứ ba, giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (vượt hạn mức); tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất; tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước; tính tiền thuê đất đối với trường hợp doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; làm giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất. Như vậy, giá đất cụ thể xác định giá của một thửa đất nhất định tại một thời điểm nhất định theo yêu cầu của Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân.

Một số khó khăn, hạn chế

Hiện tại, khung giá đất được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 104/2014/NĐ-CP. Khung giá đất này được xác định theo 2 nhóm đất (nông nghiệp, phi nông nghiệp) ở 7 vùng kinh tế trong cả nước. Thực tế cho thấy, bất cập lớn nhất là giá quy định trên khung giá đất quá thấp so với thực tế. Cụ thể:

- Đất ở tại TP. Hà Nội (đô thị đặc biệt thuộc vùng Đồng bằng sông Hồng) và TP. Hồ Chí Minh (đô thị đặc biệt thuộc vùng Đông Nam Bộ, khung giá đất quy định mức tối thiểu là 1,5 triệu đồng/m², mức tối đa là 162 triệu đồng/m². Trong khi đó, trên thực tế,



giá giao dịch trên thị trường cao hơn gấp nhiều lần khi giá giao dịch cao nhất lên đến trên 1 tỷ đồng/m².

- Điều 11, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 có quy định “Đối với đất ở tại đô thị; đất thương mại, dịch vụ tại đô thị; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị có khả năng sinh lợi cao, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh, thương mại và dịch vụ thì căn cứ vào thực tế tại địa phương, UBND cấp tỉnh được quy định mức giá đất cao hơn nhưng không quá 30% so với mức giá tối đa của cùng loại đất trong khung giá đất”. Đối với các thửa đất này, khi quy định ở mức tối đa cao hơn 30% thì cũng còn rất thấp so với giá thị trường.

Những bất cập trên đã dẫn đến hệ lụy gây thất thu cho ngân sách nhà nước. Khung giá đất của Chính phủ và bảng giá đất của UBND cấp tỉnh được sử dụng chủ yếu để tính thuế, phí và lệ phí liên quan đến đất đai, tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân.

Khi căn cứ này được định giá thấp hơn nhiều lần so với giá thực tế trên thị trường, nguồn thu ngân sách nhà nước từ các khoản thu này sẽ bị sụt giảm rất nhiều so với thực tế nhất là trong điều kiện tốc độ đô thị hóa ngày càng cao ở tất cả các vùng miền, diện tích đất nông nghiệp và phi nông nghiệp không phải là đất ở được chuyển đổi sang đất ở ngày càng lớn...

Ngoài ra, hệ lụy trên còn ảnh hưởng đến quyền lợi của người dân trong đền bù giải phóng mặt bằng, gây chậm tiến độ các dự án đầu tư. Giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất được xác định trên cơ sở giá đất cụ thể do UBND cấp tỉnh quy định. Mặc dù vậy, quá trình xây dựng, định giá đất cụ thể vẫn còn phụ thuộc vào giá trên khung giá và bảng giá đất nên đã làm cho giá đất để tính đền bù còn quá thấp so với giá thị trường. Điều này ảnh hưởng rất lớn đến quyền lợi của người dân khi họ đang sở hữu tài sản lớn là quyền sử dụng đất nay lại bị thu hồi vĩnh viễn với giá quá rẻ so với thực tế.

Một số khuyến nghị

Để hoàn thiện các phương pháp xác định giá đất của Việt Nam cần triển khai các nhiệm vụ sau:

Thứ nhất, nên bổ sung thêm vào hệ thống các

phương pháp xác định giá đất do Chính phủ quy định hai phương pháp mà theo thông lệ quốc tế các nước đã áp dụng, đó là: Phương pháp đầu tư và Phương pháp giá trị cho thuê vốn hóa. Việc bổ sung này sẽ giúp tạo thêm lựa chọn khi gặp khó khăn khi áp dụng các phương pháp định giá khác.

Thứ hai, cần sửa đổi, bổ sung các quy định cụ thể trong Nghị định của Chính phủ về các căn cứ, điều kiện, cơ sở dữ liệu khi tổ chức thực hiện các phương pháp định giá đất. Trong đó, đặc biệt lưu ý đến việc bổ sung các yếu tố tác động đến giá đất ở các khu vực đô thị hóa, làm tách bạch rõ giá trị đất tăng thêm do đầu tư của Nhà nước ở chính khu vực đó và các khu vực lân cận với đầu tư của các nhà đầu tư vào các dự án.

Thứ ba, sửa đổi quy trình xác định giá đất để đảm bảo tính khách quan trong quá trình tổ chức định giá đất, tạo cơ chế và điều kiện để nâng cao vai trò của các tổ chức định giá độc lập trong quy trình xây dựng giá đất.

Thứ tư, 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 các 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.

Tài liệu tham khảo:

1. David G. Rositer (1996), *A theoretical framework for land evaluation*, *Geoderma* 72 (1996) 165-202;
2. De la Rosa D., Van Diepen C.A (2002), *Qualitative and Quantitative Land Evaluation*, *Encyclopedia of Life Support System*, Eolss Publishers, Oxford, UK;
3. De Cesare and Ruddock (1999), “The property tax system in Brazil” in *Property tax: An international comparative Review*, pp 266-282;
4. Enid Slack và Recharad Bird (2014), *The Political Economy of Property tax Reform*, *OECD Working papers on fiscal federalism* No.18;
5. Kauko Vitanen và Vince Mangioni (2014), *Valuing Land for Tax Purpose in Highly Urbannized Cities*, *FIG Congress, Engaging the Challenges – Enhancing the Relevance*;
6. Kelly (2000), “Designing a Property Tax Strategy for Sub - Saharan Africa: An Analytical Framework Applied to Kenya”, *Public Budgeting Finance*, 20, No 4, pp36-51;
7. Roy Baht (2009), *Property Tax Reform in Developing and Transition Countries*, *USAID*;
8. Rosengard (2013), “The Tax Everyone Loves to Hate: Principle of Property Tax Reform” in *A Primer Property Tax: Administration and Policy*, pp 173-186.

Thông tin tác giả:

PGS., TS. Lê Xuân Trường, TS. Nguyễn Đình Chiến - Học viện Tài chính
Email: lexuantruonghvtc@gmail.com