

PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT TIỆM CẬN THỊ TRƯỜNG

● TRẦN XUÂN LƯỢNG

TÓM TẮT:

Bài nghiên cứu phân tích thực trạng, tồn tại và bất cập về định giá đất hiện nay, từ đó đưa ra phương pháp xác định giá đất tiệm cận thị trường, nhằm giúp giảm bớt số lượng tranh chấp đất đai, giải quyết các khó khăn vướng mắc trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, đặc biệt khơi thông ách tắc cho hàng ngàn dự án, đảm bảo nguồn cung, cân bằng thị trường, phát triển bền vững, để trở thành là trụ đỡ cho các ngành kinh tế khác trong nền kinh tế nói chung.

Từ khóa: giá đất, giá đất tiệm cận, Luật Đất đai sửa đổi 2023.

1. Đặt vấn đề

Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hóa, xã hội, quốc phòng và an ninh. Điều 53 Hiến pháp năm 2013 tiếp tục 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 tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý.

Trong quá trình xây dựng đất nước, hiểu rõ giá trị và tầm quan trọng của đất đai đối với công cuộc phát triển kinh tế - xã hội, Đảng và Nhà nước Việt Nam đã xác lập chế độ sở hữu đất đai và có những chủ trương, chính sách pháp luật đất đai cụ thể phù hợp với từng giai đoạn lịch sử. Tuy nhiên, trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam hội nhập sâu rộng đã tạo ra những khoảng trống, những bất cập

trong quản lý và sở hữu đất đai. Cụ thể, qua thời gian đưa vào áp dụng, Luật Đất đai năm 2013 đã bộc lộ nhiều bất cập, phát sinh những hệ lụy dẫn đến vi phạm về đất đai ngày càng gia tăng. Một số cá nhân, tổ chức lợi dụng điều đó và kê hở của luật để trục lợi, gây lãng phí tài sản Nhà nước và người dân.

Có nhiều điểm nghẽn của Luật Đất đai 2013 cần tháo gỡ, tuy nhiên, vấn đề về giá đất nói chung, định giá đất nói riêng là một trong những nội dung được cho là quan trọng trong Dự thảo sửa đổi Luật Đất đai 2023. Theo báo cáo gửi đến Ủy ban kinh tế Quốc hội của Bộ Tài nguyên và Môi trường, trong 9 tháng năm 2022 đã nhận được 2.539 lượt đơn khiếu nại tố cáo, theo đó có đến 2.456 đơn thuộc lĩnh vực đất đai, chiếm gần 97% tổng số (Lê Quân - Lê Hiệp, 2022). Theo Tổ công tác của Thủ tướng về giải quyết tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện dự án BĐS, hiện cả nước có hơn 1.000 dự án bất động sản còn

vướng pháp lý (Lê Sáng, 2023), trong đó chủ yếu là các dự án nhà ở thương mại, mà nguyên nhân chính vẫn là về giá đất, định giá đất. Trong Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi 2023 đã đưa ra được một số quy định góp phần khắc phục nhiều vấn đề hạn chế trong Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, vấn đề nổi cộm nhất là giá đất, định giá đất vẫn chưa thật sự đáp ứng được yêu cầu của thực tiễn và chưa khắc phục được các lỗ hổng.

Do vậy, bài viết nghiên cứu “Phương pháp xác định giá đất tiệm cận thị trường”, nhằm giúp giảm bớt số lượng tranh chấp đất đai, giải quyết được các khó khăn vướng mắc trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, đặc biệt là khơi thông ách tắc cho hàng ngàn dự án, đảm bảo nguồn cung, cân bằng thị trường, phát triển bền vững, để trở thành là trụ đỡ cho các ngành kinh tế khác trong nền kinh tế.

2. Thực trạng, tồn tại và bất cập về định giá đất hiện nay

2.1. Phân tích thực trạng về định giá đất hiện nay

Mặc dù việc định giá đất theo Luật Đất đai 2013 đã đạt được những kết quả đáng khích lệ, tuy nhiên trong công tác quản lý giá đất vẫn còn nhiều hạn chế bất cập, gây ra nhiều hệ lụy tiêu cực, tham nhũng về đất đai, ảnh hưởng đến chính sách đất đai của Nhà nước và gây rối loạn thị trường BĐS. Giá đất và định giá đất là cản trở lớn nhất cho sự phát triển thị trường đất đai. Cụ thể:

Theo khảo sát của Bộ Xây dựng, hiện cả nước có hơn 50% dự án BĐS đang gặp khó khăn, vướng mắc, triển khai chậm do khó xác định phương pháp định giá đất theo giá thị trường. Thời gian qua, Tổ công tác của Thủ tướng đã nhận được 58 văn bản báo cáo khó khăn, vướng mắc và kiến nghị của địa phương, doanh nghiệp và người dân liên quan đến 115 dự án BĐS, trong đó Novaland có 6 dự án, Tập đoàn Hưng Thịnh có 44 dự án, HUD có 16 dự án. Tổ công tác đã nghiên cứu, rà soát và xử lý theo thẩm quyền 50 kiến nghị, trong đó đã gửi 48 văn bản tới UBND các tỉnh, thành phố và 2 văn bản gửi tới Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài nguyên và Môi trường để giải quyết theo thẩm quyền. (Hong Khanh, 2023)

Hơn nữa theo Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi quy

định việc xác định giá đất phải phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường quyền sử dụng đất trong điều kiện bình thường, được xác định bằng bình quân của các mức giá giao dịch thực tế của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng trên thị trường xuất hiện với tần suất nhiều nhất, thông qua thống kê tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định, không chịu tác động của các yếu tố gây tăng hoặc giảm giá đột biến, giao dịch có quan hệ huyết thống hoặc có những ưu đãi khác.

Ngoài ra, việc xác định giá đất còn phải đảm bảo các nguyên tắc theo mục đích sử dụng đất định giá; theo thời hạn sử dụng đất và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất; tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất theo quy định của pháp luật; bảo đảm tính độc lập về chuyên môn nghiệp vụ, trung thực, khách quan của kết quả định giá đất giữa cơ quan định giá, cơ quan thẩm định và cơ quan quyết định.

So với Luật Đất đai 2013, dự thảo Luật Đất đai sửa đổi bổ sung thêm một số trường hợp sử dụng bảng giá đất gồm tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm; tính thuế sử dụng đất, thuế đối với các dự án chậm tiến độ hoặc không đưa đất vào sử dụng; tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;

Tính tiền sử dụng đất tăng thêm đối với những trường hợp chậm đưa đất vào sử dụng, không đưa đất vào sử dụng; tính giá khởi điểm đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất; làm căn cứ để tính giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, xây dựng công trình trên không.

Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi cũng sẽ bỏ khung giá đất. Vì thực tế trước đây, căn cứ theo khung giá đất, UBND cấp tỉnh, thành phố xây dựng và trình HĐND cùng cấp thông qua bảng giá đất trước khi ban hành.

Tuy nhiên, theo rà soát của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quá trình thực hiện đến nay cho thấy, khung giá đất không theo kịp biến động giá đất trong thực tế, chưa điều chỉnh kịp thời, biên độ quá rộng. Vì vậy, theo đề xuất của các địa phương, dự thảo Luật Đất đai sửa đổi đã bỏ quy định về khung giá đất.

Qua lấy ý kiến, có những thảo luận về việc nếu đưa được bảng giá đất của các địa phương tiếp cận với thị trường thì những tranh chấp, khiếu nại về giá đất khi bồi thường giải phóng mặt bằng sẽ có thể được giải quyết. Ở chiều ngược lại, nếu giữ bảng giá với tỷ lệ thu như hiện nay thì việc huy động sự đóng góp theo nghĩa vụ tài chính về đất đai sẽ tăng lên. Như vậy, việc thu hút đầu tư, đảm bảo nguồn thu có ảnh hưởng?

Do vậy, bên cạnh việc Luật Đất đai sửa giá đất tăng lên để phù hợp với thị trường, thì vấn đề về các luật thuế, nghĩa vụ tài chính về đất đai cũng cần phải nghiên cứu để đảm bảo tỷ lệ thu phù hợp ổn định, đảm bảo không gây sốc cho những đối tượng, nhất là các doanh nghiệp đang phải nộp tiền thuê đất cho Nhà nước.

Tuy nhiên, dự thảo Luật Đất đai sửa đổi mới chỉ dừng lại ở mức độ là hoàn thiện các nội dung đã có trước đó của Luật Đất đai năm 2013 đối với quy định về bảng giá đất, còn quy định về xác định giá đất sát với giá thị trường lại chưa được điều chỉnh.

Hơn nữa, việc xác định giá đất sát với giá thị trường rất khó khăn và Dự thảo cũng chưa đề cập đến vấn đề này.

Ngoài quy định chặt chẽ về cơ chế xác định giá đất sát với giá thị trường, Dự thảo Luật đất đai 2023 vẫn cần bổ sung các quy định khác có liên quan, nhằm bảo đảm hoạt động xác định giá đất được thực hiện khách quan, chính xác và hiệu quả.

2.2. Những bất cập, và nguyên nhân chính

Nguyên nhân việc xác định giá đất và phương pháp định giá đất chưa phù hợp và sát với giá trên thị trường, là do:

Thứ nhất, cơ sở pháp lý chưa đồng bộ, các quy định còn khó hiểu, mang tính cục bộ, địa phương, thiếu tính thực tiễn và thiếu khách quan.

Thứ hai, thiếu cơ sở dữ liệu thị trường, dẫn đến việc định giá thiếu chính xác, không sát với giá đất thị trường. Thị trường quyền sử dụng đất chưa minh bạch; thông tin dữ liệu đầu vào để áp dụng các phương pháp định giá đất thiếu chính xác, thiếu độ tin cậy (giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phản ánh đúng giá giao dịch thực tế do người dân kê khai giá đất trong Hợp đồng chuyển nhượng thấp để giảm thuế thu nhập). Mặt

khác, các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn chủ yếu bằng tiền mặt; nhiều loại đất, khu vực không có thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khó thu thập. Hơn nữa, chưa có kênh thông tin dữ liệu chính thống, đủ tin cậy.

Thứ ba, chưa xác định rõ đâu là “giá đất thị trường” và “giá đất tiệm cận thị trường”. Bên cạnh đó, còn có nguyên nhân về quy định về các phương pháp xác định giá đất cụ thể (so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư, hệ số) còn chưa thực sự rõ ràng và hợp lý, dẫn đến thực trạng trong thực tế các địa phương tùy tiện lựa chọn phương pháp định giá đất... Do giá đất thị trường làm dữ liệu đầu vào của các phương pháp định giá đất, nên không phản ánh đúng giá trị thực tế giao dịch đã ảnh hưởng rất lớn đến kết quả định giá đất.

Thứ tư, Hội đồng thẩm định giá quy định tại Điều 156, trong Dự thảo Luật Đất đai 2023 (sửa đổi) chưa đầy đủ, chưa đáp ứng được yêu cầu về chuyên môn nghiệp vụ, đội ngũ cán bộ thực thi đa số thiếu năng lực chuyên môn và đặc biệt là chưa đảm bảo tính khách quan. Thành viên trong “Hội đồng thẩm định giá đất” quy định trong dự thảo Luật Đất đai 2023 nêu trên không đảm bảo nguyên tắc độc lập về chuyên môn, nghiệp vụ, trung thực, khách quan trong định giá đất. Vì vậy, để tăng tính dân chủ và độc lập tương đối của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, giá đất cụ thể cấp tỉnh cần phải có thay đổi mang tính chuyên môn và khách quan hơn.

3. Xác định “giá đất thị trường” và “giá đất tiệm cận thị trường”

Để có thể đưa Luật Đất đai 2023 vào thực tiễn, trước tiên phải phân biệt được rõ 2 khái niệm “giá đất thị trường” và “giá đất tiệm cận thị trường” và ý nghĩa của 2 loại giá này.

3.1. Giá đất thị trường

Khái niệm: “giá đất thị trường” là giá trị đất được quy đổi thành tiền khi giao dịch quyền sử dụng đất tính trên trên thị trường của một đơn vị diện tích tại một vị trí và thời điểm cụ thể. “Giá đất thị trường” biến thiên liên tục theo chu kỳ tăng giảm của thị trường khu vực đó. Nghĩa là “giá đất thị trường” có thể chạy và thay đổi liên tục, được quy định tại Điểm c, Khoản 1, Điều 153 Mục 2, Chương XI Luật Đất đai sửa đổi 2023.

Ý nghĩa: “giá đất thị trường” là chỉ số giá bình quân thị trường, đại diện cho một loại hình đất đai, tại một khu vực chung nào đó, nó chỉ dùng để làm giá tham khảo, tham chiếu... không mang tính pháp lý, không sử dụng để đền bù, bồi thường, góp vốn... “Giá đất thị trường” chỉ là nguồn cơ sở để hình thành lên bộ dữ liệu thị trường

3.2. Giá đất tiệm cận thị trường

Khái niệm: “giá đất tiệm cận thị trường” hoặc “giá trị đất thị trường”, “bảng giá đất” phù hợp với giá đất thị trường, là giá trị được quy đổi thành tiền tính trên 1 đơn vị diện tích đất, nó là kết quả thẩm định giá cơ quan chức năng, đại diện mức giá cho loại hình đất đai tại một khu vực và thời điểm cụ thể.

Ý nghĩa: “giá đất tiệm cận thị trường” có tính pháp lý do Nhà nước ban hành là cơ sở pháp lý cho các hoạt động quản lý của Nhà nước về đất đai, cụ thể như sau: Là thước đo giá trị để người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính của mình đối với Nhà nước; để điều chỉnh các quan hệ đất đai theo quy định của pháp luật.

Mục đích định giá giá đất tiệm cận thị trường là để: Tính tiền sử dụng đất; 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...

4. Đề xuất phương pháp xác định “giá đất thị trường” và “giá tiệm cận thị trường”

4.1. Phương pháp thống kê, bình quân số lớn để xác định “giá đất thị trường”

Muốn tính được “giá đất thị trường” hoặc “Chỉ số giá đất thị trường” bắt buộc phải có dữ liệu thị trường từ nhiều nguồn khác nhau, như: các điểm khảo sát giá thị trường, hoặc từ các tổ chức tài chính, ngân hàng, công chứng, thuế... đặc biệt là từ các tổ chức trung gian môi giới, sàn giao dịch, các lực lượng khác của thị trường... Từ đó, sử dụng phương pháp thống kê, tính bình quân số lớn, ứng dụng phần mềm, thuật toán trí tuệ nhân tạo (AI), cứ mỗi thời điểm một mức giá tương ứng, ta tập hợp giá của nhiều lô đất và hội tụ các điểm này, các giá này, sẽ có “giá đất thị trường”

được biểu diễn dưới dạng đồ thị hình “Sin” biến thiên liên tục.

+ *Ưu điểm:* giá đất được cập nhật liên tục từ thị trường, tổng hợp từ nhiều nguồn khác nhau, được biểu diễn trên đồ thị, cho thấy sự biến thiên của thị trường ở bất kỳ thời điểm nào. Có thể dùng làm dữ liệu tham khảo phân tích dự báo thị trường, để đưa ra các quyết định phù hợp hiệu quả; Đặc biệt là cơ sở để tính giá bình quân số lớn tìm ra được “giá đất thị trường” hoặc “Chỉ số giá thị trường”, từ đó tính ra “giá tiệm cận thị trường” cho từng loại đất và thời gian cụ thể. Có thể ứng dụng trí tuệ nhân tạo (AI), số hóa dữ liệu, thuật toán hóa các phương pháp định giá tự động, từ đó tiết kiệm thời gian và chi phí nhân lực hiệu quả về lâu dài, đưa ra các số liệu khác quan trọng thực; Nếu làm tốt, trong tương lai, chúng ta sẽ giảm bớt yếu tố con người trong thẩm định giá đất, thậm chí giảm bớt sự phụ thuộc vào “Hội đồng thẩm định giá đất” và Các định giá viên trong tương lai.

+ *Nhược điểm:* quy mô thu thập dữ liệu lớn, chi phí đầu tư ban đầu lớn và phức tạp cho hạ tầng thu thập dữ liệu thị trường; Tổ chức bộ máy và quy chế hoạt động hệ thống thu thập thông tin thị trường, đầu tư đường truyền máy chủ, phần mềm, ứng dụng trí tuệ nhân tạo (AI).

4.2. Phương pháp bình quân các kỳ báo cáo xác định “giá đất tiệm cận thị trường”

- Trên thế giới có nhiều phương pháp xác định “giá đất tiệm cận thị trường” đơn cử là phương pháp Thẩm định giá hàng loạt (Mass Appraisal) là sự định giá có hệ thống về một nhóm tài sản vào một thời điểm nhất định, áp dụng những phương pháp được chuẩn hóa và kiểm tra thống kê. Phương pháp này có nhiều ưu điểm như kết quả khách quan, ít chịu sự tác động của yếu tố con người... Tuy nhiên bên cạnh yếu tố công nghệ, máy tính xử lý dữ liệu thì yếu tố chuyên môn nghiệp vụ của phương pháp này cũng không dễ áp dụng, bởi có nhiều cách tiếp cận với nhiều mô hình tính toán, hàm hồi quy, khác nhau, bên cạnh đó là các biến số, hệ số và trọng số điều chỉnh phức tạp đòi hỏi định giá viên có trình độ chuyên môn nghiệp vụ cao.

- Nên trong phạm vi nghiên cứu này của Tác giả đề cập đến một phương pháp khác, đơn giản,

để dàng tiếp cận và dễ thực hiện hơn trong thời điểm, bối cảnh và đặc thù quản lý Nhà nước về đất đai của Việt Nam hiện nay.

Do đặc thù giá đất đai, bất động sản thu thập trên thị trường là số liệu ngẫu nhiên, có tính chất khác nhau, tính đồng nhất không cao nên ta áp dụng phương pháp bình quân gia quyền qua công thức dưới đây:

$$\text{Số bình quân gia quyền} = \frac{\sum(x_i.w_i)}{\sum w_i}$$

Trong đó:

x_i : là giá trị của lượng biến quan sát được

w_i : là trọng số (hay tần số) gắn với từng lượng biến quan sát

Để xác định giá bình quân đất đai, bất động sản theo đặc thù hành chính Việt Nam kỳ báo cáo theo quý.

Ví dụ: Tính giá đất ở, loại (VT1) tại thời điểm quý I, năm 2022, Huyện A, thuộc cùng tuyến đường B... Số liệu giá đất ở được giao dịch thành công cuối quý I như sau:

(Đơn vị triệu đồng/m²)

x_i	11	13	19	10	15	18	14	Tổng
w_i	3	2	1	2	4	1	3	16
$x_i.w_i$	33	26	19	20	60	18	42	218

*Trong đó:

+ x_i : là giá đất ở loại (VT1) được giao dịch thành công trong quý I, năm 2022

+ w_i : là số lượng giao dịch thành công với mức giá tương ứng

+ $PtQ1$: Giá đất ở bình quân, loại (VT1) tại thời điểm quý I, năm 2022, Huyện A, thuộc cùng tuyến đường B.

Áp dụng công thức trên ta có:

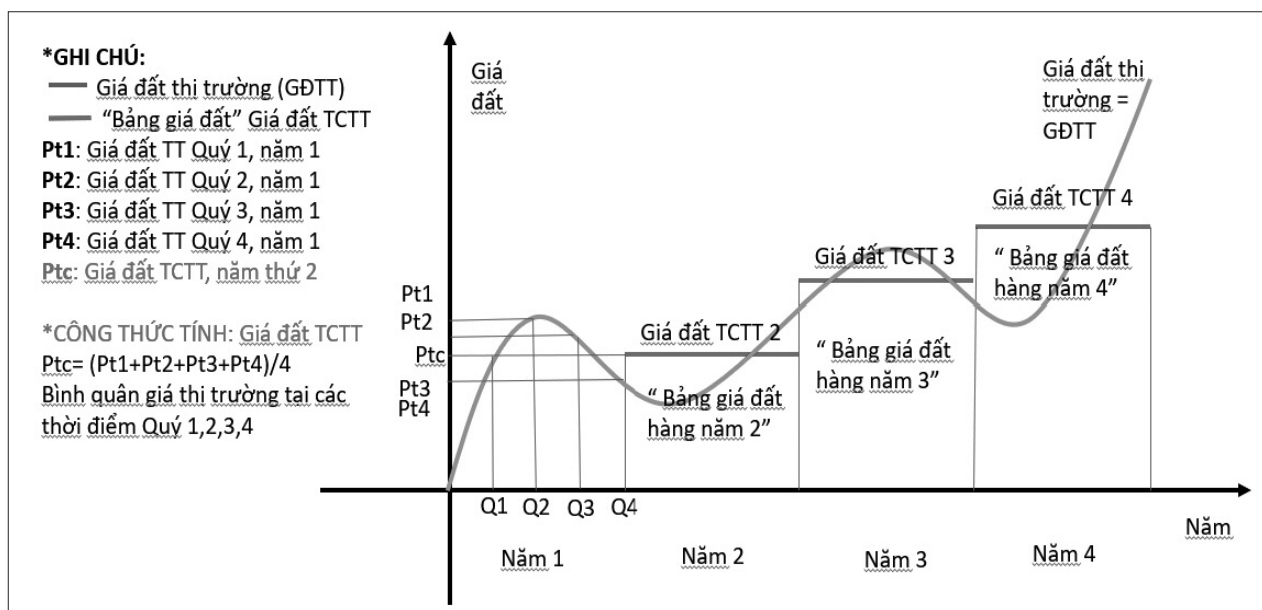
$$PtQ1 = \frac{\sum(x_i.w_i)}{\sum w_i} = \frac{218}{16} = 13,6 \text{ triệu đồng/m}^2$$

Kết quả: Giá đất ở, loại (VT1) tại thời điểm quý I, năm 2022, Huyện A, thuộc cùng tuyến đường B là 13,6 triệu đồng/m².

Tương tự ta có thể tính toán được giá đất bình quân cho các Quý tiếp theo $PtQ2$; $PtQ3$; $PtQ4$

- Khi có giá đất bình quân gia quyền của 4 Quý (I, II, III và IV) của năm trước đó. Ta lấy dữ liệu quá khứ của giá đất này để tính cho năm sau bằng cách tính bình quân của 4 quý trong năm. Giá bình quân của 4 quý năm thứ nhất chính là thước đo

Hình 1: Đồ thị mô tả giá đất thị trường và giá đất tiệm cận thị trường



của “giá đất tiệm cận thị trường” để áp dụng cho năm thứ hai.

Cách tính “Giá đất tiệm cận thị trường = Ptc” năm thứ hai theo công thức sau:

$$Ptc = \frac{(PtQ1 + PtQ2 + PtQ3 + PtQ4)}{4}$$

Trong đó: Ptc là Giá đất bình quân tiệm cận thị trường của cùng loại đất năm thứ hai, PtQ1 = Giá đất bình quân thị trường tại thời điểm quý 1 năm trước đó, PtQ2 = Giá đất bình quân thị trường tại thời điểm quý II năm trước đó, PtQ3 = Giá đất bình quân thị trường tại thời điểm quý 3 năm trước đó, PtQ4 = Giá đất bình quân thị trường tại thời điểm quý 4 năm trước đó.

*Ví dụ: Giả sử ta tính được PtQ1 = 13,6 triệu đồng/m²; PtQ2 = 15,8 triệu đồng/m²; PtQ3 = 12,4 triệu đồng/m²; PtQ4 = 16,8 triệu đồng/m² của năm 2022

$$Ptc = \frac{(13,6 + 15,8 + 12,4 + 16,8)}{4} = 14,6 \text{ triệu đồng/m}^2$$

Như vậy: “Giá đất tiệm cận thị trường ký hiệu là Ptc=14,6 triệu đồng/m², giá đất này sẽ được áp dụng trong năm tiếp theo để làm căn cứ trong các trường hợp được liệt kê trong mục 3.2..

+ **Ưu điểm:** Dễ hiểu, dễ áp dụng, giá đất được cập nhật liên tục, theo kỳ báo cáo, quý, năm, của năm trước đó và được áp dụng bắt đầu ngày 1/1 năm sau. Đây là cơ sở pháp lý để tính giá đất do Nhà nước ban hành, quản lý và thực thi pháp luật, và đặc biệt là cơ sở, phạm vi để tính toán ra “giá đất cụ thể” và các trường hợp nêu trên. Ngoài ra, phương pháp này có thể kết hợp với phương pháp hệ số điều chỉnh ta sẽ xác định được mức giá ở từng khu vực từng địa phương khác nhau, có đặc thù khác nhau... sẽ cho kết quả chuẩn xác hơn. Ứng dụng công nghệ thông tin, dữ liệu thống kê số lớn thì độ chính xác sẽ cao hơn, do chúng ta thu thập được nhiều dữ liệu trong quá khứ hơn và trí tuệ nhân tạo (AI) ngày càng thông minh hơn, tương lai... chúng ta giảm bớt yếu tố con người trong thẩm định giá đất.

+ **Nhược điểm:** Khó khăn trong việc phân loại đất, thu thập dữ liệu, cần luật hóa, quy định bắt buộc tất cả đối tượng phải đăng ký thông tin giá cả thị trường để thu thập dữ liệu, đặc biệt là dữ liệu

giá đất giao dịch thành công, cần đầu tư cơ sở hạ tầng thu thập dữ liệu từ trung ương đến địa phương, để áp dụng được phương pháp này thì cần phải có dữ liệu quá khứ để thực hiện, đặc biệt là phụ thuộc vào chất lượng và trách nhiệm của các tổ chức báo cáo, cung cấp dữ liệu thị trường, từ chất lượng dữ liệu thị trường mới đưa giá được “Bảng giá đất” tiệm cận giá đất thị trường một cách chính xác.

5. Các khuyến nghị, giải pháp

Từ các hạn chế và bất cập kể trên trong việc xác định giá đất tiệm cận thị trường, bài viết đề xuất một số khuyến nghị, giải pháp sau đây:

Một là, trong Chương XII, Điều 164. Trách nhiệm xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin quốc gia về đất đai theo, tại Mục 2. Các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan có trách nhiệm kết nối, chia sẻ kết quả điều tra cơ bản và các thông tin có liên quan đến đất đai cho Bộ Tài nguyên và Môi trường để cập nhật, làm giàu cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Đề xuất nên xây dựng trung tâm dữ liệu quốc gia về đất đai độc lập trực thuộc Quốc hội quản lý, trong đó Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính là lực lượng nòng cốt, trợ giúp chuyên môn cho Quốc hội.

Hai là, Trong Chương XI, Mục 2. Giá đất cần bổ sung khái niệm về các loại giá đất cụ thể như: “giá đất thị trường” và “giá đất tiệm cận thị trường”, từ đó phân biệt các loại giá đất, mối liên hệ của chúng với “Bảng giá đất” điều 154 và Giá đất cụ thể, Điều 155, làm rõ khái niệm “Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường” là như thế nào?

Ba là, Trong Chương XII, Điều 160. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, Điểm d Cơ sở dữ liệu về giá đất cần cụ thể, làm rõ về các loại giá đất, đặc biệt là cơ sở giá đất thị trường, giá đất tiệm cận, cách xác định giá đất thị trường là như thế nào? Cơ quan nào chịu trách nhiệm chính về thu thập thông tin?

Điều 164. Trách nhiệm xây dựng cơ sở dữ liệu thông tin quốc gia Mục 2 quy định trách nhiệm báo cáo dữ liệu của các bộ, ngành có liên quan là quá chung chung. Chưa đề cập đến vai trò, trách nhiệm của đơn vị, tổ chức cá nhân báo cáo

thông tin dữ liệu thị trường của các “Sàn giao dịch BĐS” hoặc các “Đơn vị trung gian”.

Muốn xây dựng được hệ thống cơ sở dữ liệu nhà đất, thị trường BĐS cần bổ sung điều khoản yêu cầu tất cả các giao dịch về nhà đất, BĐS trên thị trường bắt buộc phải kê khai, đăng ký giao dịch, hoặc niêm yết công khai thông qua các “Sàn giao dịch BĐS” hoặc các “Đơn vị trung gian”. Tuy nhiên, các Sàn và Trung tâm phải đáp ứng đầy đủ các yêu cầu và điều kiện để hoạt động như là một “cánh tay nối dài” của Nhà nước.

Bốn là, Điều 156. Hội đồng thẩm định giá đất, Mục 1, UBND cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định Điểm a Đại diện lãnh đạo UBND cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng; Đồng thời lãnh đạo UBND cấp tỉnh là người ký quyết định giao đất, giấy phép đầu tư... Trong đó, các thành viên trong hội đồng đều trực thuộc các lãnh đạo đơn vị dưới quyền của Lãnh đạo tỉnh, dẫn đến kết quả thẩm định không được khách quan? Đề xuất thay đổi điều này để việc thẩm định giá khách quan hơn?

Hơn nữa tại điểm c, Mục 1, Điều 156 Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, chuyên gia về giá đất và các thành viên khác do UBND cấp tỉnh quyết định. Điều này làm mất vai trò của đơn vị chuyên môn. Đề nghị tổ chức mở thầu, đấu thầu lựa chọn các đơn vị tư vấn độc lập đủ năng lực, định giá khách quan, thậm chí yêu cầu nhiều đơn vị định giá độc lập để kiểm tra chéo kết quả thẩm định.

Năm là, đầu tư nguồn lực tài chính, con người và công nghệ để xây dựng hệ thống thông tin tích hợp về đất đai “Số hóa dữ liệu đất đai”, dữ liệu

lớn (Big data); trí tuệ nhân tạo (AI) tra cứu thông tin nhanh, chính xác sẽ góp phần giảm thiểu thủ tục hành chính như trước đây.

6. Kết luận

Việc bỏ khung giá đất để xác định giá tiệm cận với thị trường là xu thế tất yếu, đúng với chủ trương chính sách của Đảng và Nhà nước, tinh thần của Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/6/2022. Tuy nhiên, để định giá chúng ta cần có cơ sở dữ liệu đúng, dữ liệu được thu thập từ thị trường thông qua các tổ chức trung gian uy tín có đủ năng lực thực hiện, gần với thị trường, như hệ thống Sàn Giao dịch đất đai BĐS; văn phòng công chứng, các tổ chức định giá, tổ chức môi giới. Đồng thời, cần có quy định về chế độ bắt buộc phải báo cáo định kỳ của các tổ chức này, từ đó dần hình thành lên cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai BĐS. Bên cạnh đó là bộ máy Hội đồng Thẩm định giá các cấp cần có tính chuyên môn, nghiệp vụ, đạo đức nghề nghiệp và có tính độc lập cao, kết hợp với việc sử dụng các phương pháp định giá phù hợp. Từ kết quả định giá trên giúp Nhà nước và người sử dụng đất có những quyết định đúng đắn trong quản lý, sản xuất-kinh doanh và trong các giao dịch dân sự khác, là cơ sở phục vụ cho việc mua bán, trao đổi và chuyển nhượng đất, hoạch định chính sách pháp luật góp phần ổn định thị trường đất đai, BĐS; là cơ sở cho việc cho thuê, thế chấp cầm cố, đền bù đất khi Nhà nước thu hồi đất, tính giá trị tài sản khi thu hồi và cổ phần hóa nhằm nâng cao hiệu quả về sử dụng đất, minh bạch thị trường BĐS, đóng góp vào việc đảm bảo công bằng xã hội, đặc biệt khi giải quyết sự tranh chấp đất, xây dựng và thực hiện luật pháp về đất đai ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Quốc hội (2013). *Hiến pháp nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam*, ban hành ngày 28 tháng 11 năm 2013.
2. Quốc hội (2013). *Luật số 45/2013/QH13: Luật Đất đai*, ban hành ngày 29 tháng 11 năm 2013.
3. Lê Quân - Lê Hiệp, (2022). Đơn khiếu nại tố cáo gửi đến Bộ Tài nguyên và Môi trường vẫn chủ yếu liên quan đất đai. Truy cập tại <https://thanhnien.vn/don-khieu-nai-to-cao-gui-den-bo-tn-mt-van-chu-yeu-lien-quan-dat-dai-1851505370.htm#>

4. Lê Sáng (2023). Hơn 1.000 dự án bất động sản cần rà soát thủ tục pháp lý theo chỉ đạo của Phó Thủ tướng. Truy cập tại <https://cafef.vn/hon-1000-du-an-bat-dong-san-can-ra-soat-thu-tuc-phap-ly-theo-chi-dao-cua-pho-thu-tuong-188230417111146165.chn>

5. Hồng Khanh (2023). Bộ Xây dựng: Hơn 50% dự án vướng do khó xác định giá đất thị trường. Truy cập tại <https://vietnamnet.vn/bo-xay-dung-hon-50-du-an-vuong-do-kho-xac-dinh-gia-dat-thi-truong-2139195.html>.

Ngày nhận bài: 17/4/2023

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 5/5/2023

Ngày chấp nhận đăng bài: 29/5/2023

Thông tin tác giả:

TRẦN XUÂN LƯỢNG

Trường Đại học Thủ đô Hà Nội

A MARKET-BASED LAND PRICE DETERMINATION METHOD

● **TRAN XUAN LUONG**

Hanoi Metropolitan University

ABSTRACT:

This paper analyzes the current situation, shortcomings, and inadequacies of land valuation in Vietnam. Based on the paper's findings, a market-based land price determination method is proposed in order to reduce the number of land disputes, solve difficulties and obstacles in the state management of land, eliminate bottlenecks for thousands of projects, ensure market supply-demand balance, and sustainably develop the real estate sector. Hence, the real estate sector can become a mainstay for other economic sectors.

Keywords: land price, asymptotic land price, amended Law on Land 2023.