

THAM LUẬN

Quản lý nhà nước về giá đất

TS. Vũ Đình Anh

Nguyên Phó Viện trưởng Viện Nghiên cứu thị trường - giá cả, Bộ Tài chính

Luật Đất đai 2024 vừa mới được thông qua tại kỳ họp bất thường đầu năm 2024. Theo Chủ tịch Quốc hội, dự thảo Luật Đất đai sửa đổi còn tồn tại các vướng mắc về “thu hồi đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại, dự án hỗn hợp nhà ở và kinh doanh thương mại dịch vụ; phương pháp định giá đất, thẩm quyền, trách nhiệm quyết định định giá đất; dự án tạo quỹ đất, quỹ phát triển đất... Tuy đã trải qua nhiều lần trao đổi thảo luận cho ý kiến của nhiều tổ chức và cá nhân song nhiều nội dung chưa thống nhất của Luật sửa đổi đều đụng chạm đến những vấn đề mang tính nguyên tắc, cốt lõi, yêu cầu thay đổi cơ bản, đột phá về tư duy chứ không phải chỉ là sửa đổi nhỏ mang tính kỹ thuật, tiệm tiến nên sang nửa cuối năm 2025, nửa đầu 2026 lại phải đặt ra vấn đề sửa Luật đất đai, trong đó nổi cộm nhất là vấn đề định giá đất và quản lý nhà nước về giá đất. Cụ thể:

Thứ nhất, vấn đề thu hồi đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại, dự án hỗn hợp nhà ở và kinh doanh thương mại dịch vụ không thể giải quyết được nếu không nhất quán nguyên tắc Nhà nước chỉ thu hồi đất khi và chỉ khi thực hiện dự án của Nhà nước mang tính phi thương mại, còn lại đất dành cho tất cả các dự án có tính chất thương mại bất kể là của Nhà nước hay không phải của Nhà nước đều phải dựa trên cơ chế thỏa thuận đền bù với người có quyền sử dụng đất một cách tự nguyện chứ không phải cưỡng chế, bắt buộc. Thỏa thuận đền bù diễn ra giữa chủ đầu tư dự án thương mại và người có quyền sử dụng đất trong phạm vi dự án dưới sự giám sát của Nhà nước chứ không phải là can thiệp hay thậm chí trực tiếp đứng ra thu hồi của Nhà nước.

Thứ hai, mục đích sử dụng đất là một trong những nội dung cốt lõi liên quan đến quản lý và sử dụng đất đai, từ qui hoạch, kế hoạch sử dụng đất, phân loại đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất đến cấp quyền sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ tài chính/hành chính về đất đai song qui định trong dự thảo Luật Đất đai sửa đổi chưa có nội dung về đất sử dụng đa mục đích, đất hỗn hợp mục đích sử dụng,... cũng như cơ chế hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, doanh nghiệp và người dân khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất hay/và khi tăng giá quyền sử dụng đất do Nhà nước hoặc doanh nghiệp đầu tư cơ sở hạ tầng.

Thứ ba, vấn đề giá đất và định giá đất (thực tế là quyền sử dụng đất) không thể giải quyết được nếu vẫn giữ nguyên tắc định giá đất sát với giá thị

trường mà cần tuân thủ nguyên tắc định giá đất theo cơ chế thị trường và tạo ra thị trường định giá đất một cách khách quan, trung thực, chuyên nghiệp (liên quan đến Luật Giá, Luật đấu giá tài sản, Luật các TCTD, Luật Dân sự cũng như nhiều qui định của cơ quan công an và tư pháp). Theo đó, tổ chức định giá đất chịu trách nhiệm về căn cứ, phương pháp, qui trình định giá đất còn người ra quyết định giá đất chịu trách nhiệm về cơ sở ra quyết định và lý do lựa chọn kết quả định giá đất của tổ chức định giá đất cụ thể. Bên cạnh đó, loại bỏ hoàn toàn khung giá, bảng giá đất mà chỉ còn giá đất cụ thể do người có thẩm quyền quyết định khi giao đất, cho thuê đất hoặc do kết quả đấu giá quyền sử dụng đất. Giá đất làm căn cứ thực hiện các nghĩa vụ tài chính như thuế, phí, đặt cọc đấu giá đất là giá đất định giá hàng loạt theo vùng và mục đích sử dụng đất. Ngoài ra nên bỏ phương pháp hệ số điều chỉnh trong định giá đất vì có tính chủ quan, phản khoa học.

Thứ tư, quản lý nhà nước về giá đất được qui định trong nhiều Luật khác nhau như Luật Giá, Luật Đất đai, Luật Đấu giá tài sản,... nên cần đảm bảo tính đồng bộ, khoa học và nhất quán. Khoản 4 Điều 3 Luật Giá 2023 quy định “Việc định giá của Nhà nước đối với một số mặt hàng được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan như sau:

- a) Giá đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai;
- b) Giá nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở;

Đến lượt mình, Luật Đất đai 2024 tại Khoản 19 Điều 3 quy định “Giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất tính bằng tiền trên một đơn vị diện tích đất” là chưa phù hợp với bản chất của đất đai nói riêng, bất động sản nói chung. Cùng có giá 10 triệu/m² song không có nghĩa giá mảnh đất 10 m² thì có giá 100 triệu còn mảnh 1000 m² thì có giá 10 tỷ mà giá đất phải là giá mảnh đất cụ thể với tất cả các yếu tố pháp lý, kinh tế, tài chính, lịch sử thậm chí văn hóa và tâm linh của nó.

Điều 20 Luật Đất đai 2024 về Nội dung quản lý nhà nước về đất đai có khoản 8 là Điều tra, xây dựng bảng giá đất, giá đất cụ thể, quản lý giá đất và khoản 9 là Quản lý tài chính về đất đai. Theo đó, Luật dành riêng Mục 2 Chương XI qui định về giá đất, trong đó Điều 158 về Nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất tại khoản 1 cho rằng việc định giá đất phải bảo đảm nguyên tắc “Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường” là chưa đầy đủ và phù hợp mà toàn bộ việc định giá đất phải tuân theo nguyên tắc thị trường, từ phương pháp, dữ liệu, qui trình đến sử dụng và chịu trách nhiệm về kết quả định giá. Hơn nữa, cả 4 phương pháp định giá quy định cụ thể tại Khoản 5 Điều 158 đều có vấn đề khi chỉ áp dụng xác định giá 1 đơn vị đất chứ không phải là giá mảnh đất chưa kể không rõ mối quan hệ với các phương pháp thẩm định giá đất như thế nào.

Thứ năm, khoản 11 Điều 4 Luật Giá 2023 quy định “*Định giá là quá trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc tổ chức, cá nhân kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thực hiện xác định giá của hàng hóa, dịch vụ*” còn khoản 16 quy định “*Thẩm định giá là hoạt động tư vấn xác định giá trị của tài sản thẩm định giá tại một địa điểm, thời điểm, phục vụ cho mục đích nhất định do doanh nghiệp thẩm định giá, hội đồng thẩm định giá thực hiện theo Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam*”. Việc phân biệt định giá và thẩm định giá là không phù hợp, dễ gây hiểu nhầm về bản chất định giá, lẫn lộn chủ quan với khách quan và không rõ trách nhiệm cũng như mối quan hệ giữa chủ thể thực hiện định giá và chủ thể thực hiện thẩm định giá. Quản lý nhà nước về giá đất còn rắc rối gấp bội khi Điều 5 Luật giá 2023 khẳng định Nguyên tắc quản lý, điều tiết giá của Nhà nước là:

1. Quản lý, điều tiết giá theo cơ chế thị trường phù hợp với chính sách phát triển kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ; bảo đảm công khai, minh bạch, tôn trọng quyền tự định giá, cạnh tranh về giá của tổ chức, cá nhân kinh doanh hàng hóa, dịch vụ theo quy định của pháp luật.

2. Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người tiêu dùng, tổ chức, cá nhân kinh doanh hàng hóa, dịch vụ và Nhà nước.

3. Góp phần ổn định kinh tế vĩ mô, bảo đảm an sinh xã hội, phát triển bền vững; thúc đẩy xã hội hóa hoạt động cung cấp dịch vụ công; có chính sách về giá phù hợp với vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn và trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Tóm lại, do còn nhiều vấn đề mang tính nguyên tắc chưa thể xử lý dứt điểm trong thời gian ngắn nên cần thảo luận nghiêm túc để dự thảo sửa đổi Luật Đất đai lần này đảm bảo những nguyên tắc cơ bản được thể chế hóa nhất quán và đồng bộ trong nội dung dự thảo Luật./.

