

NỘI DUNG KHẢO SÁT

Giá đất thị trường và khung giá đất tại một số thành phố lớn - Những vấn đề đặt ra

1. Sự cần thiết

Xây dựng và hoàn thiện chính sách pháp luật về đất đai là nhiệm vụ trọng tâm của công tác quản lý đất đai qua các thời kỳ, theo định hướng của Đảng và Nhà nước. Những năm qua, công tác quản lý đất đai đạt được những thành tựu quan trọng. Chính sách giao ruộng đất ổn định, lâu dài cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng gắn với các quy định về quyền của người sử dụng đất đã góp phần quan trọng vào việc xóa đói, giảm nghèo, đưa nước ta trở thành một trong ba nước xuất khẩu gạo hàng đầu thế giới. Đồng thời, với các quy định đất có giá cũng đã tạo điều kiện để đất đai trở thành nguồn lực quan trọng trong phát triển kinh tế, ổn định xã hội, nâng cao chất lượng cuộc sống và thực hiện công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

Đất đai là một trong những đối tượng chịu thuế của dự thảo Luật thuế tài sản mà Bộ Tài chính đang soạn thảo để trình Chính phủ, Quốc hội. Việc xác định khung giá đất và giá đất thị trường là một trong những yếu tố quan trọng trong việc xác định thuế suất đánh vào bất động sản (là nhà và đất), nhằm một mặt 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 phù hợp với bối cảnh và tình hình mới.

Luật Đất đai (Luật số 45/2013/QH13), qua 04 năm triển khai thực hiện cho thấy một trong những bất cập lớn nhất của Luật là về giá đất. Trong đó, một trong những nguyên tắc định giá đất là phải “phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường” (Điểm c, Khoản 1, Điều 112) nhưng trên thực tế thực hiện thì hầu như lại thoát ly khỏi giá cả thị trường¹. Bảng giá đất hàng năm của các địa phương ban hành luôn thấp hơn giá đất chuyên nhượng thực tế trên thị trường, mức chênh lệch

¹ Ngay từ khi thông qua Luật Đất đai năm 2013, Tổng cục Quản lý đất đai thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường đã chỉ ra rằng, khung giá đất của Nhà nước chỉ bằng khoảng 20% khung giá đất thị trường. Tương tự, khung giá đất của cấp tỉnh cũng chỉ bằng từ 30 - 60% giá đất thị trường tại địa phương.

giữa bảng giá đất và giá chuyển nhượng thực tế phổ biến từ 3 - 6 lần, tức là bảng giá đất chỉ bằng 30 - 60% giá thực tế.

Giá đất tại các thành phố lớn thường có giá trị cao và các hoạt động chuyển nhượng, tần suất chuyển nhượng diễn ra sôi động hơn, đồng thời có tác động lớn tới thu NSNN cũng như quyền và lợi ích của người dân, doanh nghiệp nhiều hơn so với các địa phương có quy mô nhỏ hay các vùng nông thôn, miền núi. Trên thực tế, tại các thành phố lớn giá đất thị trường và khung giá đất có sự chênh lệch rất lớn, ví dụ ở Hà Nội có một số khu vực khung giá đất chỉ bằng 5% giá trị trường như Hàng Ngang, Hàng Đào,... hay tương tự ở một số quận ở thành phố Hồ Chí Minh và một số địa phương khác như Hải Phòng, Đà Nẵng, Nha Trang, Vũng Tàu, Cần Thơ,... Sự chênh lệch này đã và đang gây ra nhiều bức xúc trong xã hội, nhất là trong công tác đền bù, giải phóng mặt bằng hay thu hồi đất, mặt khác có thể dẫn đến tình trạng thất thu thuế cho NSNN. Trước thực tế đó, đòi hỏi phải có những giải pháp đồng bộ để giá đất do Nhà nước quy định phù hợp với giá giao dịch trên thị trường (trên thực tế, ở các nước có khung giá đất thì bảng giá đất cũng không bằng 100% giá thị trường nhưng giao động trong khoảng 70 - 80%, cao hơn nhiều so với mức bình quân 30% của Việt Nam).

Bên cạnh đó, mặc dù đã có nhiều văn bản pháp luật hướng dẫn triển khai Luật đất đai về định giá đất và khung giá đất như Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất; Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 quy định về khung giá đất; Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 quy định chi tiết phương pháp định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 20/4/2015 ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất,...; tuy nhiên trên thực tế thời gian thực hiện việc xác định giá đất cụ thể trong một số trường hợp còn chậm, kéo dài, chưa đáp ứng kịp thời về thời gian để thực hiện tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; sự phối hợp giữa các cơ quan có liên quan tại một số địa phương chưa hiệu quả. Thông tin về giá đất thị trường làm đầu vào để áp dụng các phương pháp định giá đất có độ tin cậy chưa cao, chưa có dữ liệu về giá đất thị trường để thuận lợi cho việc thực hiện xác định giá đất; kinh phí, nhân lực cán bộ làm công tác định giá đất còn thiếu, năng lực chưa cao...

Vì vậy, việc nghiên cứu khảo sát về: ***“Giá đất thị trường và khung giá đất tại một số thành phố lớn- Những vấn đề đặt ra”*** là có ý nghĩa về mặt thực tiễn nhằm góp phần giải quyết các vấn đề tồn tại về các quy định về giá đất, khung giá đất, đồng thời góp phần hoàn thiện Dự thảo Luật Thuế Tài sản mà Bộ Tài chính đang soạn thảo và hoàn thiện Luật đất đai trong thời gian tới.

2. Mục tiêu khảo sát

Mục tiêu tổng quát: Nghiên cứu khảo sát các vấn đề về giá đất và khung giá đất tại một số thành phố lớn để xác định các vấn đề bất cập trong quá trình triển khai thực hiện Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn Luật nhằm góp phần hoàn thiện Luật Đất đai và xây dựng Luật thuế tài sản.

Mục tiêu cụ thể:

- Đánh giá vai trò của đất đai và thị trường đất đai trong phát triển kinh tế xã hội và thu NSNN trên các địa bàn khảo sát.
- Nghiên cứu khảo sát về giá đất và khung giá đất tại một số thành phố lớn.
- Đánh giá việc triển khai thực hiện Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn Luật tại các địa phương (Nghị định số 44/2014/NĐ-CP; Nghị định số 104/2014/NĐ-CP; Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT;...) và các văn bản quy định của địa phương liên quan đến giá đất và khung giá đất (bao gồm các kết quả đạt được, vướng mắc, khó khăn, nguyên nhân).
- Nghiên cứu, trao đổi thảo luận về các giải pháp nhằm tháo gỡ các vướng mắc khó khăn về giá đất, khung giá đất và các vấn đề có liên quan nhằm góp phần hoàn thiện Luật Đất đai và xây dựng Luật thuế tài sản.

3. Phạm vi khảo sát

- Về địa điểm khảo sát: Các thành phố lớn của 03 Miền, bao gồm: Miền Bắc (Hà Nội, Quảng Ninh, Hải Phòng, Bắc Ninh, Vĩnh Phúc); Miền Trung (Đà Nẵng, Quảng Ngãi, Phú Yên, Nha Trang); Miền Nam (Cần Thơ, thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Vũng Tàu)...
- Giai đoạn nghiên cứu khảo sát: Giai đoạn 2014 - 2018 (kể từ khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực).

4. Đối tượng khảo sát

Nhóm nghiên cứu dự kiến sẽ trao đổi, làm việc trực tiếp với một số sở, ban, ngành, hiệp hội và doanh nghiệp tại các địa phương như:

- Sở Tài chính; Sở Kế hoạch - đầu tư; Sở tài nguyên - môi trường;
- Cục thuế;
- Hiệp hội bất động sản (Việt Nam - VNREA, và các hiệp hội thành viên ở một số tỉnh, thành phố);
- Hiệp hội các đô thị Việt Nam;
- Một số doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

5. Nội dung khảo sát

(1) Vai trò của đất đai đối với phát triển kinh tế - xã hội của địa phương

- Vai trò và tác động của đất đai đến phát triển kinh tế - xã hội của địa phương;

- Vai trò của đất đai và đóng góp tới nguồn thu NSNN của địa phương (mức độ đóng góp của nguồn thu từ đất đai cho đầu tư phát triển của địa phương);

- Vấn đề đất đai được lồng ghép như thế nào trong Các chiến lược, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và tài chính của địa phương.

(2) Tình hình giao dịch đất đai tại địa phương (tính thanh khoản)

- Vấn đề chuyển nhượng đất đai trên thị trường

- Vấn đề thu hồi đất; giao đất cho phát triển kinh tế - có lợi nhuận (do tư nhân đầu tư, các dự án tư nhân, doanh nghiệp)

- Vấn đề thu hồi đất để xây dựng cơ sở hạ tầng của địa phương - phi lợi nhuận, được đầu tư bằng NSNN

(3) Về giá đất, khung giá đất

- Khung giá đất hiện hành tại địa phương (theo các quyết định của địa phương); Căn cứ xây dựng khung giá đất hiện hành

- Giá đất thực tế tại địa phương

- Những vấn đề bất cập (bao gồm đánh giá mức độ chênh lệch của giá đất thực tế và khung giá đất tại địa phương và các bất cập trong quá trình xác định giá đất mà Nhà nước thu hồi đất để phát triển sản xuất - kinh doanh và nhà nước thu hồi đất để xây dựng cơ sở hạ tầng của địa phương;...

(4) Giá đất, khung giá đất với thu - chi NSNN

- Những vấn đề đặt ra trong việc thu thuế liên quan đến đất đai, giá đất, khung giá đất: Đánh giá thực tế thu và khả năng thu; đánh giá nguồn thu trong thời gian tới; những vấn đề đặt ra (bao gồm vấn đề thất thoát nguồn thu từ giá đất và khung giá đất).

- Những vấn đề đặt ra trong việc đền bù, giải phóng mặt bằng (chi NSNN) liên quan đến giá đất, khung giá đất, đối với một số trường hợp như Nhà nước thu hồi đất sau đó giao cho doanh nghiệp, tư nhân để phát triển SXKD; thu hồi đất để xây dựng cơ sở hạ tầng của địa phương; những vấn đề đặt ra: Nếu thay đổi khung giá đất (tăng) có tác động như thế nào đến chi NSNN của địa phương? Khả năng thu (bao gồm cả thu từ đất và thu khác) có đảm bảo hoặc đảm bảo mức độ nào đối với việc chi NSNN trong đền bù, giải phóng mặt bằng?.

(5) Vấn đề khung khổ pháp lý về giá đất, khung giá đất

- Việc triển khai thực hiện Luật đất đai các văn bản hướng dẫn Luật như Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất; Nghị định

số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 quy định về khung giá đất; Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 quy định chi tiết phương pháp định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 20/4/2015 ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán NSNN phục vụ công tác định giá đất,...

- Các quyết định của UBND tỉnh/thành phố về giá đất và khung giá đất.
- Các vấn đề bất cập của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn; Các vấn đề bất cập giữa các văn bản pháp lý (luật, nghị định, thông tư,...) với triển khai thực hiện ở địa phương (các quyết định của UBND Tỉnh, Thành phố).

(6) Một số đề xuất khuyến nghị

- Nhằm hoàn thiện Luật Đất đai
- Hoàn thiện các văn bản hướng dẫn Luật
- Hoàn thiện Luật Thuế tài sản

7. Thành phần đoàn khảo sát:

Đoàn khảo sát dự kiến do lãnh đạo Viện Chiến lược và Chính sách tài chính chủ trì và thành phần tham gia bao gồm: Các cán bộ nghiên cứu của Viện Chiến lược và Chính sách tài chính, Cục Quản lý Giá và Cục Quản lý Công sản, Bộ Tài chính.