

Chuyên gia đề xuất kế hoạch xây dựng khung giá đất hiệu quả trong năm 2023

18:52 16/02/2023

Xây dựng khung giá đất là điều thiết yếu, đồng thời cũng là vấn đề nhạy cảm. Trước khi xây dựng khung giá đất mới cần giải quyết tốt 5 vấn đề chính đã tồn đọng trước đó.

Khung giá đất không chỉ để đánh thuế mà còn cho nhiều mục đích khác

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đang được Bộ Tài nguyên và Môi trường xây dựng kế hoạch cụ thể cho đợt lấy ý kiến cuối cùng diễn ra từ 20/2 đến 15/3. Trong dự thảo này, những vấn đề được quan tâm, tập trung lấy ý kiến nhiều nhất để tiếp tục sửa đổi gồm: Bộ khung giá đất, cách tính giá đất theo giá thị trường, vấn đề thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng và cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Ông Troy Griffiths, Phó Giám đốc Điều hành Savills Việt Nam cho rằng, khung giá đất hiện nay đã không còn phù hợp với sự phát triển của thị trường bất động sản và giá trị sử dụng đất bây giờ. Dù trước đó, khung giá đất được dùng à tiêu chuẩn phù hợp và là biện pháp nhằm định giá đất.



Xây dựng khung giá đất là điều thiết yếu, nhưng trước khi xây dựng khung giá đất mới cần giải quyết tốt 5 vấn đề chính đã tồn đọng trước đó. Ảnh minh họa.

Chuyên gia Savills cũng đưa ra các dẫn chứng trong lịch sử của các quốc gia trên thế giới. Do gắn liền với kinh tế nông nghiệp nên cách tính tiền thuê đất hay cơ sở định giá thường được tính dựa trên khoảng cách đến chợ, hoặc độ màu mỡ của khu đất. Tuy nhiên, khi thời đại nông nghiệp qua đi, việc sử dụng đất thay đổi đáng kể, điều này đòi hỏi những hiểu biết sâu rộng về yếu tố tạo nên giá trị của bất động sản đó.

Thực tế, ngoài việc dùng để đánh thuế tài sản, hệ thống khung giá đất còn được sử dụng trong nhiều mục đích khác.

Tại New Zealand, khung định giá của Chính phủ đã phát triển đến mức được dùng để tính giá trị thị trường và hướng dẫn định giá cho tất cả các giao dịch chuyển nhượng bất động sản. Như vậy, hệ thống khung giá đất đã đạt được đến độ chính xác cao để thị trường tin tưởng và áp dụng như cơ sở định giá.

Ông Troy Griffiths, Phó Giám đốc Điều hành Savills Việt Nam đánh giá: “Giá trị thị trường, đặc biệt trong đền bù đất đai, là một vấn đề nhạy cảm trên toàn cầu. Nếu Nhà nước không thể thu hồi đất cho các dự án cơ sở hạ tầng thì đất nước sẽ bị đình trệ”.

Ông Troy cũng cho rằng, vấn đề này đang diễn ra ở Việt Nam khi ngân sách để phát triển cơ sở hạ tầng không thể phân bổ do vướng mắc trong khâu giải phóng mặt bằng. Vậy nên, đạt được mức đền bù công bằng là yếu tố quan trọng của giá trị thị trường trong bối thường.

Cần ưu tiên giải quyết 5 vấn đề tồn đọng

Chuyên gia Savills cho rằng vẫn còn nhiều thách thức trong vấn đề quản lý đất đai của Việt Nam như: Quy định sử dụng đất không nhất quán, phân vùng sử dụng không được áp dụng nghiêm ngặt; Hồ sơ mua bán không rõ ràng, không đăng ký chuyển nhượng công khai; Thủ tục pháp lý phức tạp do ảnh hưởng của hệ thống phân cấp; Bản đồ địa chính quốc gia không thống nhất; Một số khu vực đất nông nghiệp có diện tích nhỏ và dày đặc nhất trên thế giới.

Tuy hệ thống hiện tại không còn phù hợp nhưng việc đưa ra một hệ thống mới để thay thế lại là điều khó khăn. Nguyên nhân bởi vẫn còn nhiều vấn đề tồn đọng chưa được giải quyết. Ông Troy Griffiths cũng chỉ ra 5 vấn đề chính cần được giải quyết trước khi xây dựng khung giá đất mới:

- Quy định rõ ràng quy hoạch cấp địa phương để quá trình phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cho các dự án thuận lợi. Thực hiện hợp pháp dựa trên giá trị cao nhất của bất động sản để xác định quyền sử dụng đất.
- Công khai và số hóa hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất. So sánh và chứng thực giá trị bất động sản dựa trên lịch sử chuyển nhượng thực tế hoặc các giao dịch mua bán khác.
- Xem xét phương pháp luận phù hợp với bối cảnh Việt Nam. Có rất nhiều yếu tố giá trị chưa được cải tạo đối với đất nông thôn, giá trị "vốn" đối với đất thương mại, giá trị về vị trí, tổng giá trị cho thuê...
- Cần thu thập đủ dữ liệu toàn diện tùy thuộc vào độ chính xác và khối lượng dữ liệu trong 3 - 5 năm trở lại để xây dựng khung định giá đạt chuẩn.
- củng cố phương pháp vận hành của hệ thống và tăng niềm tin của thị trường khung giá đất mới dựa trên việc thực hiện kỷ lưỡng quy trình khiếu nại, phản đối, xem xét khi có sai sót xảy ra.
- Cần thực hiện kỷ lưỡng quy trình khiếu nại, phản đối hoặc xem xét khi có sai sót xảy ra, để củng cố phương pháp vận hành của hệ thống và tăng niềm tin của thị trường khung giá đất mới.

Chuyên gia Savills cho rằng cần thực hiện nghiêm túc các vấn đề trên thì khung định giá đất mới hoạt động thực sự hiệu quả.

Hồng Nhung (t/h)