TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Định giá đất là then chốt để khơi thông nguồn lực đất đai

06:29 08/08/2023

Trong thời gian tới, Luật Đất đai sửa đổi được thông qua là cơ sở pháp lý quan trọng để thiết lập cơ sở dữ liệu giá đất, xây dựng bản đồ giá trị đất đai làm cơ sở áp dụng mọi phương pháp định giá.

Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà: Tiêu chí thông tin đầu vào phải thống nhất, minh bạch, công khai, đơn giản và khả thi, làm cơ sở áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp - Ảnh: VGP/Minh Khôi

Chiều 7/8/2023, Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà đã chủ trì cuộc họp trực tiếp kết hợp trực tuyến về dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất.

Tham dự cuộc họp có lãnh đạo, đại diện các Bộ: TN&MT, Tài chính, KH&ĐT, Công an, Xây dựng, Thanh tra Chính phủ, Kiểm toán Nhà nước, Uỷ ban Kinh tế của Quốc hội, Uỷ ban Quản lý vốn Nhà nước tại

doanh nghiệp, đại diện 22 tỉnh, thành phố, các chuyên gia, hiệp hội bất động sản, thẩm định giá...

Phó Thủ tướng nhấn mạnh, thời gian qua, việc huy động nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế-xã hội đang gặp khó khăn do những bất cập, hạn chế nảy sinh từ trong quá trình định giá đất, dẫn đến tình trạng định giá không chính xác, gây thất thu cho ngân sách Nhà nước.

Phân tích nguyên nhân của tình trạng này, Phó Thủ tướng cho rằng những sai phạm về định giá đất chủ yếu là do áp dụng sai phương pháp hoặc sử dụng dữ liệu đầu vào không khách quan, minh bạch, chính xác. Bên cạnh đó còn có nguyên nhân do việc áp dụng, vận dụng phương pháp định giá phức tạp, cơ sở dữ liệu giá đất trên thị trường chưa đầy đủ, tin cậy dẫn đến mỗi phương pháp lại cho ra một kết quả khác nhau.

Phó Thủ tướng cho biết, trong thời gian tới, Luật Đất đai sửa đổi được thông qua là cơ sở pháp lý quan trọng để thiết lập cơ sở dữ liệu giá đất, xây dựng bản đồ giá trị đất đai làm cơ sở áp dụng mọi phương pháp định giá.

Trước mắt, các cơ quan quản lý, đơn vị tư vấn định giá cần thống nhất về cách thức lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất kết hợp với kiểm chứng phù hợp, bảo đảm trung thực, khách quan, "sát, đúng, phù hợp với giá trị thị trường", ít phụ thuộc vào ý chí chủ quan, "được cơ quan quản lý, đơn vị tư vấn, định giá đất, cơ quan thực thi pháp luật tin tưởng".

Tại cuộc họp, lãnh đạo Bộ TN&MT ghi nhận nhiều ý kiến đóng góp trực tiếp vào dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 44 - Ảnh: VGP

Rà soát, hoàn thiện các phương pháp định giá đất

Theo báo cáo của Bộ TN&MT, có 5 phương pháp định giá đất tại Nghị định 44, bao gồm các phương pháp: So sánh trực tiếp; chiết trừ; thu nhập; thặng dư; hệ số điều chỉnh giá đất. Thông qua công tác định giá đất cụ thể, giá đất đã cơ bản phù hợp với giá thị trường, hạn chế thất thu ngân sách Nhà nước, bảo đảm quyền lợi của người có đất bị thu hồi.

Tuy nhiên, sau hơn 9 năm thi hành, một số quy định về phương pháp định giá đất đã bộc lộ hạn chế, tồn tại. Một số địa phương còn lúng túng trong áp dụng thực hiện và làm ảnh hưởng đến tiến độ xác định giá đất. Một số phương pháp xác định giá đất chưa phù hợp với điều kiện thực tế về thông tin thị trường, quyền sử dụng đất còn thiếu minh bạch, chưa phù hợp với công tác quản lý Nhà nước về giá đất trong bối cảnh chưa hoàn thiện cơ sở dữ liệu về giá đất. Quy định về nội dung, điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất có điểm chưa phù hợp, chưa cụ thể dẫn đến có trường hợp một thửa đất áp dụng các phương pháp khác nhau cho các kết quả khác nhau...

Vì vậy, việc ban hành nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 44 để kịp thời hoàn thiện các quy định về phương pháp định giá đất, đổi mới trình tự xác định giá đất cụ thể để bảo đảm khơi thông nguồn lực đất đai, đồng thời hướng dẫn các địa phương thống nhất triển khai thực hiện việc UBND tỉnh ủy quyền cho UBND cấp huyện quyết định giá đất cụ thể theo quy định tại Luật Tổ chức chính quyền địa phương, Nghị quyết số 73/NQ-CP ngày 6/5/2023 của Chính phủ là cần thiết.

Mục đích sửa đổi, bổ sung các quy định về phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục áp dụng các phương pháp định giá đất phù hợp với điều kiện nguồn thông tin, dữ liệu đầu vào và điều kiện thực tiễn triển khai, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, xử lý các tồn đọng, bất cập trong công tác định giá đất, đẩy mạnh việc thu ngân sách, tạo điều kiện thuận lợi cho các dự án triển khai tại các địa phương.

Quy định về định giá đất theo hướng đẩy mạnh phân cấp, phân quyền đi đôi với kiểm tra, giám sát, đơn giản thủ tục, giảm tối đa các khâu trung gian, bảo đảm phù hợp với các nguyên tắc, yêu cầu tại Nghị quyết số 18-NQ/TW về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao; hướng sửa đổi, bổ sung trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Hoàn thiện các quy định về trình tự, thủ tục, trách nhiệm của các cơ quan có liên quan trong việc thực hiện xác định giá đất cụ thể, thẩm định phương án giá đất, quyết định giá đất. Sửa đổi quy định về đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất để thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa tạo điều kiện thuận lợi cho các địa phương phát huy nguồn lực đất đai, bổ sung nguồn cung, tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản.

Các giải pháp đề xuất được đưa ra nhằm khắc phục tồn tại, khó khăn, vướng mắc về công tác định giá đất trong thời gian qua.

Cụ thể là rà soát, hoàn thiện các phương pháp định giá đất, trong đó lồng ghép phương pháp chiết trừ vào phương pháp so sánh; sửa đổi, bổ sung một số nội dung của phương pháp thặng dư để giảm yếu tố giả định, ý chí chủ quan của người định giá, thuận lợi hơn trong tổ chức thực hiện.

Quy định cụ thể điều kiện áp dụng từng phương pháp định giá đất để thống nhất trong việc lực chọn và áp dụng các phương pháp định giá đất; nguồn thông tin được thu thập để áp dụng phương pháp định giá đất; mở rộng các trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất...

Dự thảo Nghị định cũng bổ sung quy định khi áp dụng phương pháp so sánh, thu nhập, thặng dư thì đồng thời phải đối chiếu với kết quả xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất; trình tự, thủ tục thực hiện xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp UBND cấp tỉnh ủy quyền cho UBND cấp huyện quyết định giá đất cụ thể; trường hợp không lựa chọn được tổ chức có chức năng tư vấn các định giá đất; xử lý chuyển tiếp đối với một số trường hợp...

Tạo yên tâm, tin tưởng cho người làm công tác định giá đất

Từ kinh nghiệm thực tiễn, chuyên gia kinh tế Cấn Văn Lực kiến nghị xây dựng bộ tiêu chí trong trường hợp cần áp dụng thêm phương thức định giá kiểm chứng tuỳ thuộc vào khả năng thu thập dữ liệu, điều kiện khu đất được định giá.

Về phương pháp thặng dư, chuyên gia Cấn Văn Lực đề nghị dự thảo Nghị định cần có hướng dẫn chi tiết, cụ thể hơn nữa trong việc xác định các yếu tố giả định ban đầu như dự kiến mức sinh lời trong tương lai, dự báo các khoản chi phí phát sinh... khi triển khai dự án.

Ủng hộ việc lồng ghép phương pháp chiết trừ vào phương pháp so sánh, ông Nguyễn Tiến Thoả, Chủ tịch Hiệp hội Thẩm định giá khẳng định mỗi phương pháp có điều kiện áp dụng khác nhau, vì vậy, phải có tiêu chí, hướng dẫn rất chi tiết, cụ thể để người thực hiện hiểu đúng, vận dụng đúng. "Các quy định của Dự thảo Nghị định đã giúp người làm công tác định giá đất thêm yên tâm, tin tưởng", ông Nguyễn Tiến Thoả bày tỏ.

Cuộc họp được kết nối trực tuyến với điểm cầu tại UBND nhiều tỉnh, thành phố trong cả nước - Ảnh: VGP

Đồng tình với ý kiến của chuyên gia Cấn Văn Lực, Thứ trưởng Bộ Tài chính Nguyễn Văn Chi đề nghị dự thảo Nghị định cần thiết kế điều kiện áp dụng một thửa đất chỉ áp dụng được 1 phương pháp, hoặc từ 2 phương pháp định giá trở lên; quy định phương pháp thu thập nguồn thông tin giá đất khoa học, chặt chẽ. Còn Phó Tổng Thanh tra Chính phủ Lê Sỹ Bảy cho rằng quan trọng nhất là phải công khai nội dung phương pháp định giá, thông tin dữ liệu đầu vào và kết quả định giá.

"Việc thu thập thông tin đầu vào rất quan trọng, nếu thông tin không chuẩn thì áp dụng phương pháp nào cũng không có kết quả chính xác được", Thứ trưởng Bộ Công an Lê Văn Tuyến trao đổi và cho biết thêm, sai phạm chủ yếu trong định giá đất đai là do thông đồng giữa cán bộ định giá, cơ quan quản lý và doanh nghiệp để định giá đất thấp hơn giá quy định, chứ không phải do phương pháp.

Đại diện UBND TP. Hà Nội, UBND TPHCM, Hiệp hội Bất động sản Việt Nam cũng góp ý chi tiết đối với căn cứ áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất, tính pháp lý, khả thi của phương án thu thập thông tin giá đất thông qua phiếu điều tra, khảo sát, phỏng vấn, trách nhiệm của tổ chức tư vấn định giá đất trong lựa chọn thông tin, áp dụng phương pháp định giá...

Làm rõ thẩm quyền, trách nhiệm khi tiến hành định giá đất

Kết luận cuộc họp, Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà nêu rõ: Định giá đất là vấn đề then chốt trong giải quyết những khó khăn, vướng mắc, vi phạm về đất đai hiện nay. Việc sửa đổi Nghị định 44 cần có phương pháp luận đúng đắn, cơ sở khoa học, thực tiễn.

Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà đề nghị các cơ quan quản lý, đơn vị tư vấn định giá thống nhất về cách thức lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất kết hợp với kiểm chứng phù hợp - Ảnh: VGP

Các phương pháp định giá đất (so sánh, thu nhập, thặng dư) đã được nhiều nước trên thế giới sử dụng, trong đó, thông tin, dữ liệu đầu vào

về thị trường đất đai là cơ sở quan trọng để áp dụng phương pháp định giá chính xác. Mỗi phương pháp định giá được áp dụng tương ứng với điều kiện thông tin, dữ liệu đầu vào của từng thửa đất.

Bộ TN&MT cần phối hợp chặt chẽ với Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng, các bộ, ngành, hiệp hội, để làm rõ hơn tiêu chí, điều kiện về thu thập thông tin, dữ liệu đầu vào đối với từng thửa đất, dự án cụ thể làm cơ sở áp dụng phương pháp định giá phù hợp nhất, tránh tuỳ tiện, chủ quan.

"Tiêu chí thông tin đầu vào phải thống nhất, minh bạch, công khai, đơn giản và khả thi, làm cơ sở áp dụng phương pháp định giá phù hợp", Phó Thủ tướng nói và yêu cầu cơ quan soạn thảo làm rõ thẩm quyền, trách nhiệm của các cơ quan quản lý, tổ chức tư vấn định giá, hội đồng thẩm định giá… trong trình tự thủ tục tiến hành định giá đất.

Phó Thủ tướng cũng lưu ý, ngay cả khi dự thảo Luật Đất đai sửa đổi được thông qua cho phép áp dụng phương pháp định giá đất theo vùng giá trị, thì những phương pháp định giá khác vẫn cần được áp dụng đối với những khu vực chưa thu thập đầy đủ dữ liệu đất đai theo vùng giá trị. Với những địa phương theo dõi sát được giá biến động của thị trường đất đai trên địa bàn, thì có thể tiến tới áp dụng xác định phương pháp định giá theo vùng giá trị.

Theo C.P