

Định giá đất "tiệm cận" với giá trị thị trường được thể hiện như thế nào trong dự thảo Luật Đất đai sửa đổi?

07:22 01/03/2023

Theo ông Phạm Đình Cường, nguyên Cục trưởng Quản lý Công sản, Bộ Tài chính thì: Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi lần này cần xây dựng bảng giá đất để giao dịch về đất xoay xung quanh, không đẩy giá đất lên mà cần giảm giá đất xuống. Nhà nước đại diện sở hữu toàn dân và quyết định giá đất hợp lý, không thể chuyển đơn vị khác định giá đất nhằm đảm bảo tính độc lập.



Định giá đất "tiệm cận" với giá trị thị trường được thể hiện như thế nào trong dự thảo Luật Đất đai sửa đổi? Ảnh minh họa internet.

Ông Phạm Đình Cường, nguyên Cục trưởng Quản lý Công sản, Bộ Tài chính đánh giá, dường như dự thảo Luật Đất đai sửa đổi đang cho rằng, giá đất quá thấp và nội dung sửa đổi khiến đẩy giá đất lên. Theo ông Cường, Nhà nước quyết định giá đất và giá thị trường xoay quanh giá đất. Nếu bảng giá đất Nhà nước xây dựng tăng lên sẽ gây ra nhiều hệ lụy cho xã hội.

“Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi lần này cần xây dựng bảng giá đất để giao dịch về đất xoay xung quanh, không đẩy giá đất lên mà cần giảm giá đất xuống. Nhà nước đại diện sở hữu toàn dân và quyết định giá đất hợp lý và không thể chuyển giá đất cho đơn vị nào để đảm bảo tính độc lập”, ông Cường đề xuất.

Theo ông Cường, trong toàn bộ khoản thu từ đất, thu về giao dịch đất, bảng giá đất chiếm 7-10% tổng giao dịch. Xây dựng bảng giá đất kỳ công nhưng chỉ để sử dụng một số mục đích. Việc này phải làm thế nào để bảng giá đất kiểm soát 70-80% giao dịch hiện nay. “Việc cho thuê đất, giao đất phải thông qua đấu giá đất, đó là thị trường nhất”, ông Cường đề nghị.

PGS. TS. Ngô Trí Long phân tích: Việc định giá áp dụng giá đất cho các mục đích cụ thể vẫn còn nhiều bất cập. Giá đất do Nhà nước quy định vẫn chưa phù hợp với giá chuyển nhượng khiến nài trong lĩnh vực đất đai và tạo kẽ hở cho tham nhũng, đầu cơ đất đai. Để đáp ứng yêu cầu tăng cường năng lực quản lý nhà nước về đất đai, nguồn thu từ đất, sử dụng đất đai tiết kiệm hiệu quả cần phải nghiên cứu các giải pháp nhằm định giá đất sao cho "sát - tiệm cận" với giá trị thị trường hoặc phù hợp với giá trị thị trường.

PGS. TS. Ngô Trí Long cho rằng, giải pháp tối ưu nhất để giá Nhà nước định sát với giá thị trường đó là giá đất sẽ do các tổ chức, cơ quan chuyên nghiệp về định giá đất độc lập tiến hành thực hiện.



Định giá đất "tiệm cận" với giá trị thị trường được thể hiện như thế nào trong dự thảo Luật Đất đai sửa đổi? Ảnh minh họa internet.

“Định giá bất động sản nói chung và giá đất nói riêng là một nghề, là lĩnh vực đòi hỏi tính chuyên nghiệp hóa cao, với những kiến thức chuyên sâu, có tiêu

chuẩn đạo đức hành nghề, là sự độc lập, không chịu sự chi phối hay sức ép về tài chính hay quyền lực của bất kỳ cá nhân, tổ chức nào”, ông Long cho biết. PGS.TS Long dẫn chứng, ở các nước, việc định giá tài sản đều do các công ty tư vấn, các tổ chức định giá chuyên nghiệp thực hiện, để đảm bảo tính trung thực, khách quan của nguồn tin và kết quả định giá, đặc biệt tránh tình trạng “vừa đá bóng, vừa thổi còi” hay “thẩm quyền kép”.

Các tổ chức định giá đất độc lập sẽ thực hiện những hoạt động cụ thể ở từng địa phương như: xây dựng bảng giá đất trên địa bàn các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; xác định giá đất cụ thể đối với từng trường hợp pháp luật quy định. Các tổ chức định giá đất cần thực hiện một cách khách quan các tiêu chuẩn định giá đất.

“Trong trường hợp xác định giá đất tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi phải xác định theo phương thức giá đất được xác định dựa trên tiêu chuẩn định giá và sự thỏa thuận với chủ thể có quyền sử dụng đất, trường hợp không thỏa thuận được về giá thì chủ thể bị thu hồi đất có quyền yêu cầu cơ quan định giá thẩm định giá đất, hoặc trường hợp một bên không đồng ý với giá cơ quan thẩm định đưa ra thì có quyền yêu cầu cơ quan định giá khác thẩm định lại giá đất tính bồi thường... Có như vậy, hoạt động định giá đất mới đảm bảo được tính khách quan, minh bạch và giá đất do cơ quan định giá đất xác định sẽ phản ánh đúng giá trị của thị trường”, ông Long nêu rõ.

Thực tế, khi thị trường đất đai chưa công khai, minh bạch, còn nhiều giao dịch ngầm, tình trạng đầu cơ, thổi giá, giá mua bán chuyển nhượng không ghi nhận trên hợp đồng mua bán, nên khó khăn dễ vô tình gây sai sót cho người thực hiện. Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi cũng chưa quy định các yếu tố tăng hoặc giảm đột biến cần thống kê trong khoảng thời gian nhất định.

Giá đất cụ thể còn nhiều bất cập, chưa có tính luật hoá, còn nhiều quy định mang tính định tính, không có tính định lượng và không có quy định kiểm chứng rõ ràng nên phải nhờ điều tra. Điều này tiềm ẩn rủi ro cho người khảo sát, thẩm định giá đất. Vì thế, dự thảo Luật Đất đai sửa đổi cần quy định khung rõ ràng để có tính chất kiểm chứng.

Thạch Thảo (t/h)