

Nên bãi bỏ chứng chỉ bồi dưỡng định giá đất cho Thẩm định viên về giá

18:43 11/04/2024

Theo Hội Thẩm định giá Việt Nam, dự thảo Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2024 vẫn còn không ít nội dung cần được nghiên cứu, trao đổi nhằm hoàn thiện, góp phần quản lý đất đai chặt chẽ, sử dụng nguồn lực đất đai hiệu quả, phát triển kinh tế, xã hội.

Trước đó, Bộ TN&MT đã dự thảo 4 Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai 2024 và đăng tải lấy ý kiến công khai tại Cổng thông tin điện tử Chính phủ, Cổng thông tin điện tử Bộ TN&MT, gửi lấy ý kiến của các địa phương và Bộ ngành Trung ương.

Sau khi nghiên cứu, Hội Thẩm định giá Việt Nam đã có ý kiến góp ý trực tiếp vào các nội dung kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Cần làm rõ cơ chế xác định giá đất

Về việc định giá đất, theo Hội thẩm định Giá, tại Điều 5, Khoản 1, Khoản 2, Dự thảo đưa ra khá nhiều nguồn thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất mà không quy định rõ tư vấn phải thu thập tất cả các nguồn thông tin hay thu thập một trong các nguồn thông tin đó để xác định giá đất.

Trong trường hợp phải thu thập tất cả các thông tin như Dự thảo sẽ dẫn đến việc xử lý thông tin về giá để xác định giá cho mọi loại đất gặp khó khăn khi giá thu thập của các nguồn có những mức giá chênh lệch nhau.

Do đó, Hội kiến nghị một trong hai phương án quy định như sau: Một là, tư vấn, thu thập thông tin phù hợp với phương pháp định giá lựa chọn từ một trong các nguồn đã nêu. Hai là, quy định thứ tự ưu tiên các loại thông tin, nguồn thông tin cần thu thập.



Quá nhiều nguồn thông tin khiến việc xác định giá đất trở nên khó khăn

Tại Khoản 3, nhằm tránh các rủi ro về pháp lý trong hoạt động tư vấn xác định giá, Bộ cần quy định chặt chẽ về chứng lý để chứng minh về “Trường hợp chưa có số liệu thống kê, không có số liệu từ cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn...” theo hướng các cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn có văn bản thông báo cho tổ chức tư vấn xác định giá về nội dung “chưa có” “không có” các số liệu nói trên....

Cụ thể hoá trách nhiệm xác định giá trị tài sản gắn với đất

Tại điểm a, khoản 3, Điều 6 về Công thức xác định giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất được dự thảo viết:

Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất = Giá trị xây dựng mới tại thời điểm định giá đất - Giá trị hao mòn, khấu hao

Hội Thẩm định đề nghị Ban Soạn thảo cân nhắc khi vừa sử dụng “Giá trị hao mòn” vừa sử dụng “Khấu hao”. Hao mòn và khấu hao tài sản tuy có mối liên hệ với nhau, có hao mòn mới dẫn tới khấu hao. Nhưng 2 khái niệm này khác nhau ở chỗ: Hao mòn là hiện tượng khách quan, là đặc tính tự nhiên của tài sản, giá trị của chúng sẽ bị giảm dần theo thời gian sử dụng chúng; Còn khấu hao là biện pháp chủ quan của nhà quản lý nhằm thu hồi lại giá trị đã hao mòn của tài sản. Vì vậy dấu trừ (-) của Công thức trên chỉ nên dùng một tiêu chí để tính toán: Hoặc là hao mòn, hoặc là khấu hao và thông thường để xác định giá tài

sản tại thời điểm định giá người ta sử dụng “hao mòn”.



Cần nêu rõ đơn vị nào chịu trách nhiệm xác định giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất.

Còn ở điểm b, khoản 3 quy định: ... “Trường hợp tại thời điểm định giá, cây lâu năm chưa đến kỳ thu hoạch thì giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất được xác định bằng tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc đến thời điểm định giá”.

Theo chuyên gia của Hội, điều này chưa quy định rõ trách nhiệm của đơn vị nào phải xác định giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất: đơn vị tư vấn, khách hàng có tài sản định giá cung cấp số liệu hay của cơ quan chức năng... do đó dễ dẫn đến tính pháp lý khi sử dụng số liệu.

Bên cạnh đó, cần bổ sung vào Điều 6 này thêm phụ lục tại khoản 7; quy định về định giá đất đối với đất xen kẽ, đất vườn, đất nông nghiệp trong khu dân cư...

Lợi nhuận của nhà đầu tư phải được tính trên tiền sử dụng đất

Hội Thẩm định giá Việt Nam cho rằng, quy định tại Điểm c, Khoản 3, Điều 8: “Lợi nhuận của nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay) được tính bằng tỷ lệ % trên chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm a khoản này”, là chưa hợp do chưa tính đúng, tính đủ lợi nhuận của toàn bộ dự án theo phương pháp thặng dư cho nhà đầu tư.

Thay vào đó là lợi nhuận của nhà đầu tư phải được tính trên tổng chi phí của nhà đầu tư phải bỏ ra để thực hiện hoàn thành dự án đến khi bán sản phẩm thu được doanh thu. Tổng chi phí đó bao gồm toàn bộ chi phí ở cả điểm a, điểm b, khoản 3, đặc biệt là phải bao gồm cả “tiền sử dụng đất” - là loại chi phí đầu tư ban đầu mà nhà đầu tư phải bỏ ra để thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.



Lợi nhuận của nhà đầu tư phải được tính trên tiền sử dụng đất

Hiện, lợi nhuận của nhà đầu tư mà Dự thảo quy định mới chỉ là lợi nhuận của khâu phát triển bất động sản (đầu tư phát triển đất) chưa phải là lợi nhuận của tổng chi phí đầu tư bao gồm cả chi phí trả tiền sử dụng đất cộng (+) với chi phí đầu tư phát triển bất động sản.

Vì vậy, nếu chỉ tính lợi nhuận trên chi phí của một khâu đầu tư trong tổng chi phí của tổng các khâu đầu tư để hình thành giá trị tài sản là không đúng với nguyên lý hình thành giá khi áp dụng định giá theo phương pháp chi phí được kết hợp trong phương pháp thặng dư để định giá tài sản.

Nếu không tính lợi nhuận cho nhà đầu tư trên chi phí về tiền sử dụng đất phải nộp là phủ nhận nguyên lý “Giá trị của tiền tệ có tính thời gian” (do chi phí cơ hội, lạm phát, rủi ro) và nguyên lý “Giá trị tương lai của tiền” khi người có tiền đầu tư vào bất kỳ lĩnh vực kinh doanh nào.

Ngoài ra, cần viết rõ tại Điểm d, Khoản 3 theo hướng: Nếu chi phí này nhà đầu tư được Nhà nước khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào phần nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì không được tính vào tổng chi phí phát triển.

Chỉ cần có Thẻ thẩm định viên về giá

Hội cũng đề nghị điểm b, khoản 1, Điều 39 chỉ quy định như sau: “Có Thẻ thẩm định viên về giá được cấp theo quy định của pháp luật về giá”. Bãi bỏ quy định “... và Giấy Chứng nhận đã hoàn thành khóa học bồi dưỡng về định giá đất theo chương trình bồi dưỡng về định giá đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành”.

Hội Thẩm định giá Việt Nam cho rằng dự thảo này đã không kế thừa tính đúng đắn của Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 5/2/2024 của Chính phủ khi quy định về vấn đề trên; chưa phù hợp với thực tiễn của hệ thống thẩm định giá đã thẩm định giá đất trong mấy thập kỷ qua – kể từ khi Bộ Tài nguyên và Môi trường chưa có chức năng định giá đất.



Liệu có cần thiết học thêm "Chứng chỉ bồi dưỡng định giá đất" do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành?

Để có Thẻ thẩm định viên về giá, người học bắt buộc phải qua các khóa đào tạo kiến thức, trong đó có kiến thức về định giá đất theo quy định của Luật Đất đai, phải dự kiểm tra, có chứng chỉ hoàn thành khóa học sau đó phải dự thi kỳ thi quốc gia về kiến thức trên do Bộ Tài chính tổ chức theo quy định của Luật Giá để được cấp Thẻ thẩm định viên về giá.

Dự thảo trên có thể dẫn đến làm lãng phí thời gian, tiền bạc của gần 2000 thẩm định viên có Thẻ thẩm định viên về giá khi họ đã phải bỏ kinh phí để được đào tạo các kiến thức cơ bản về định giá nói chung và định giá đất nói riêng, theo quy định của Luật Giá, nay lại phải bỏ tiền học lấy chứng chỉ cùng về giá đất.

Thảo Nguyên