



TỔ CHỨC ĐỊNH GIÁ ĐẤT – KINH NGHIỆM HÀN QUỐC VÀ VẬN DỤNG VÀO VIỆT NAM

TS. Chu Thị Quỳnh Diệp
Đại học Kinh tế quốc dân

I. Kinh nghiệm của Hàn Quốc về tổ chức định giá đất

1. Tổ chức định giá đất

1.1. Khái niệm về hệ thống giá đất được công bố

Hệ thống giá đất được công bố nhằm cung cấp thông tin về giá đất cho thị trường bất động sản bằng cách điều tra và đánh giá giá đất phù hợp mà Chính phủ cho rằng là đúng đắn, nó trở thành tiêu chuẩn cho các giao dịch đất nói chung và là hệ thống được

áp dụng cho các mục đích hành chính khác nhau như bồi thường đất đai, thuế và tiền thuế.

1.2. Quá trình hình thành và phát triển của tổ chức định giá Hàn Quốc

Cựu Tổng cục (nay là Bộ hành chính tự trị) đã tích hợp hệ thống thẩm định đánh giá vào “ Luật quản lý sử dụng đất”, chuẩn bị kế hoạch để cải tiến những điểm cốt yếu ban hành một luật mới và yêu cầu việc ban hành đến Bộ Kế hoạch Kinh tế (nay là

Bộ Kế hoạch Tài chính). Cơ quan hoạch định kinh tế (nay là Bộ Kế hoạch Tài chính) đã tổ chức một nhóm nghiên cứu cải tiến hệ thống liên quan đến đất đai bao gồm các học giả và chuyên gia để thúc đẩy việc thống nhất hệ thống giá đất nhằm điều phối ý kiến của các tổ chức liên quan. Bộ Kế hoạch Tài chính vào ngày 26 tháng 12 năm 1986 đã đệ trình kết quả của nhóm nghiên cứu đến Ủy ban chấp hành đối sách bất động sản, giới thiệu hệ thống công bố giá đất để đồng nhất hóa hệ thống giá và Bộ Giao thông và Đất đai (trước đây là Bộ Xây dựng) đã quyết định quản lý. Theo đó vào 1 tháng 4 năm 1989 đã ban hành luật liên quan về giá đất và thông báo giá đất (Luật số 4120) (Ngày nay là Luật Công bố giá bất động sản) và hệ thống giá đất công đã được hợp nhất với giá đất. Cho đến nay vào ngày 1 tháng 1 hàng năm giá đất chuẩn sẽ được công bố và điều tra về giá đất cụ thể, giá công bố theo đất chuẩn.

2. Thiết lập hệ thống thông tin về giá đất

2.1. Giá đất chuẩn

2.1.1. Khái niệm giá đất chuẩn được công bố

“Giá đất tiêu chuẩn được công bố” là giá phù hợp tương ứng với mỗi đơn vị diện tích (m²) của đất tiêu chuẩn đã được công bố dựa trên điều tra đánh giá của Bộ trưởng Bộ Giao thông và Đất đai tiến hành theo trình tự quy định (Luật công khai bất động sản). “Giá phù hợp” là giá được nhận định có khả năng được thiết lập cao nhất khi thực hiện các giao dịch chung về đất trên thị trường thương mại.

2.1.2. Đánh giá, điều tra giá đất chuẩn

a) Căn cứ đánh giá, điều tra

Bộ trưởng Bộ Giao thông và Đất đai tiến hành đánh giá và điều tra mức giá phù hợp tương ứng với

mỗi đơn vị diện tích kể từ ngày công bố hàng năm dựa trên đất tiêu chuẩn được chọn từ một nhóm đất mà được nhận định có sự tương đồng về mặt tự nhiên, xã hội, điều kiện sử dụng đất, môi trường xung quanh so với các khu vực lân cận và sẽ thông báo sau quá trình cân nhắc, xem xét của Ủy ban công bố giá bất động sản trung ương.

b) Trình tự đánh giá, điều tra

Bộ trưởng Bộ Giao thông và Đất đai khi tiến hành đánh giá điều tra giá phù hợp của thửa đất chuẩn thì phải yêu cầu ủy thác đối với các thẩm định viên. Thẩm định viên khi nhận được yêu cầu ủy thác điều tra và đánh giá giá đất chuẩn thì sẽ thực hiện thẩm định giá phù hợp với đất chuẩn, sau đó trình báo cáo đến Bộ trưởng Bộ Giao thông và Đất đai.

Thẩm định viên khi nộp báo cáo đánh giá điều tra đất chuẩn thì phải lắng nghe ý kiến của quận trưởng hoặc thị trưởng, chủ tịch chính quyền địa phương liên quan đến đất và giá đất chuẩn, lúc này sau quá trình cân nhắc xem xét của Ủy ban đánh giá bất động sản quận, thành phố thì Quận trưởng, thị trưởng, chủ tịch chính quyền địa phương sẽ đề xuất ý kiến. Chủ sở hữu đất, người sử dụng hoặc các bên liên quan hợp pháp khác phản đối giá đất được công bố, thì có thể nộp đơn khiếu nại trong vòng 30 ngày kể từ ngày thông báo.

2.2. Quyết định và công bố giá đất cụ thể

2.2.1. Khái niệm giá đất cụ thể

Giá đất cụ thể được khảo sát và công bố hàng năm từ năm 1990. Dựa trên giá đất chuẩn được công bố hàng năm bởi Bộ trưởng Bộ Giao thông và Đất đai thì giá đất cụ thể được so sánh đặc tính đất chuẩn với đặc tính của đất cụ thể đã được khảo sát bởi Thị trưởng, Quận trưởng. Bộ trưởng Bộ Giao thông và Đất đai ước tính tỷ lệ giá theo sự chênh lệch đặc tính đất trong bảng so sánh tiêu chuẩn liên quan đến các yếu tố hình thành giá của đất nằm trong vùng đất tiêu chuẩn, đất thuộc vùng được định giá đất (Bảng tiêu chuẩn giá đất) và sau khi thu thập ý kiến từ chủ sở hữu đất và sự cân nhắc của ủy ban đánh giá bất động sản tỉnh, quận, thành phố thì Thị trưởng, Quận trưởng sẽ đưa ra giá phù hợp với đơn vị diện tích của từng loại đất riêng đã được phê duyệt và công bố. Đối với giá đất cụ thể theo từng loại đã được phê duyệt, công bố thì Thị trưởng, Quận trưởng sẽ áp dụng những tài liệu cơ bản như thuế liên quan đến đất đai.

2.2.2. Phương pháp định giá đất cụ thể

Giá đất cụ thể đầu tiên là khảo sát đặc tính đất ảnh hưởng đến sự hình thành đất của đất thuộc đối tượng điều tra và chọn đất chuẩn để so sánh với đất ấy, thực hiện so sánh đặc tính đất của đất thuộc đối tượng điều tra với đất chuẩn, sau đó đưa ra tỷ lệ giá theo chênh lệch đặc tính đất, được tính bằng cách nhân tỷ lệ này với giá đất tiêu chuẩn được công khai.

Bảng 1. Phương pháp tính giá đất cụ thể

Giá đất chuẩn so sánh	Phân tích so sánh đặc tính đất	Tính giá đất cụ thể
Giá đất công khai (won/m ²)	Phân tích so sánh đặc tính đất của từng loại đất với đất chuẩn so sánh và đưa ra tỷ lệ giá	Giá đất chuẩn so sánh đã công bố x Tỷ lệ giá = giá đất cụ thể (won/m ²)

Giá đất tính theo cách này được xác minh bởi người thẩm định và tham khảo chủ sở hữu đất, sau khi tiếp nhận ý kiến và sự xem xét của Ủy ban Định giá Bất động sản tỉnh, quận, thành phố thì Thị trường, Quận trường sẽ công bố quyết định.

Giá đất cụ thể được tính dựa trên phương thức so sánh. Quy trình tính giá của đất theo phương thức so sánh thì trước tiên sẽ chọn đất (đất tiêu chuẩn so sánh) làm cơ sở tính toán và so sánh đặc tính đất của khu đất được chọn với đất tiêu chuẩn so sánh, sau đó tìm ra đặc tính khác biệt, đồng thời sau khi lựa chọn tỷ lệ khuếch đại giá đối với đặc tính đất khác nhau trong bảng tiêu chuẩn giá đất, tính hóa đất công bố riêng bằng cách nhân tỷ lệ khuếch đại giá với giá đất (giá đất công khai) tiêu chuẩn so sánh.

2.3. Đánh giá chế độ định giá đất của Hàn Quốc

Chế độ định giá đất của Hàn Quốc được liên tục cải thiện và phát triển để đáp ứng sự thay đổi môi trường mang tính thời đại một cách nhanh chóng như từ xã hội công nghiệp sang xã hội thông tin hóa sang xã hội thông minh. Năm 1989, thời điểm đưa ra chế độ tính toán giá trị đất vẫn còn thiếu thông tin giao dịch thực tế vì thế đã chọn ra bảng tiêu chuẩn để tính toán giá cả, thông tin cần thiết về đất đai để ước tính giá trị đất còn thiếu nên đã chuẩn bị bảng khảo sát đặc tính khu đất để xây dựng lên mẫu ước tính giá trị đất.

Với sự du nhập của thời đại thông tin hóa và với mắt xích thông tin điện tử, việc điện toán hóa các bản đồ hiện trạng giá đất và hệ thống thông tin giá đất (ALPHA) được lưu hành rộng rãi hơn thúc đẩy cho nỗ lực thay đổi và cải thiện chế độ. Hiện tại, việc nhận thông báo về giá đất và khảo sát đặc trưng khu đất thông qua điện thoại di động cũng rất được ưa chuộng, và đang trong quá trình xây dựng hệ thống tiên tiến có thể nhận được xác nhận. Đây không phải là việc sẽ thực hiện được trong khoảng thời gian ngắn tuy nhiên đây là việc có thể thực hiện được nhờ vào thử nghiệm và nỗ lực của các nhân viên chuyên ước tính giá trị đất của Hàn Quốc.

Việc xây dựng hình mẫu ước tính giá trị đất của Việt nam cũng có thể xây dựng được nhờ và các phương pháp sử dụng hiện tại như chính sách, xã hội, kinh tế, văn hóa, kỹ thuật và nền tảng thông tin. Việt Nam và Hàn Quốc đều có điểm tương đồng về văn hóa cũng như chế độ địa tịch trong suốt khoảng thời gian qua do đó khả năng áp dụng chế độ ước tính giá đất Hàn Quốc, kinh nghiệm về giải pháp và kiến thức là khá cao và việc phát hiện hình mẫu ước tính giá đất hữu dụng cho Việt Nam là rất cần thiết.

II. Vận dụng kinh nghiệm của Hàn Quốc

1. Cải thiện Hệ thống pháp luật về giá đất

1.1. Xóa bỏ khung giá đất của Chính phủ

Nghiên cứu này đề xuất bỏ khung giá. Nếu bỏ khung giá đất, Chính phủ chỉ quy định nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất (để UBND cấp tỉnh quyết định giá đất theo cơ chế thị trường), quy trình định giá đất và những trường hợp phải điều chỉnh giá đất, không quy định khung giá đất. Trường hợp bảng giá không sát với giá thị trường, UBND cấp tỉnh có thể quyết định một mức giá cụ thể bằng cách sử dụng tư vấn, sau đó đưa ra Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định.

Trong trường hợp bảng giá đất và giá thị trường có sự chênh lệch lớn, UBND cấp tỉnh có thể thông qua tư vấn quyết định lại chi tiết giá cả và

báo cáo cho UBND cấp xã.

1.2. Khai báo giá giao dịch thực tế bất động sản

Ở Hàn Quốc, trong trường hợp không thông báo giá giao dịch thực tế hoặc thông báo giá không đúng sự thật, người mua - người bán và người môi giới sẽ bị xử lý phạt tối đa 3 lần thuế thu nhập và trong trường hợp người tham gia vào giao dịch không thể thông báo với doanh nghiệp môi giới hoặc yêu cầu báo cáo sai nội dung sẽ bị xử lý phạt tối đa 5 triệu won. Trong trường hợp doanh nghiệp môi giới soạn thảo nội dung hợp đồng giao dịch sai sự thật hoặc làm hai loại hợp đồng sẽ bị xử lý hủy đăng ký doanh nghiệp hoặc đình chỉ tư cách trong 6 tháng. Ngoài ra, sau này theo luật xử lý vi phạm thuế, trong trường hợp bị khởi tố do nghi ngờ thông tin thuế có thể bị xử lý dưới hình thức phạt tiền tương ứng gấp 3 lần số thuế bị mất hoặc phạt tù dưới 3 năm. Nếu đưa vào Việt Nam hệ thống thông báo giá giao dịch bất động sản thực tế của Hàn Quốc như trên, thì giá thị trường sẽ được xác định chính xác, việc xác định giá trị với từng loại đất sẽ có giúp đỡ cho nghiệp vụ thuế có liên quan đến đất đai rất nhiều.

2. Tăng cường năng lực của cơ quan, tổ chức, chuyên gia định giá đất

2.1. Nâng cao vai trò của cơ quan định giá đất

Để khắc phục trường hợp mua bán bất động sản thông qua giá mà công ty bất động sản đưa ra, không phải giá giao dịch thực tế, việc thiết lập cơ quan chuyên môn tính toán giá cả tạm gọi là “Viện định giá, giám định bất động sản Việt Nam” tại Chính phủ và chính quyền địa phương để quyết định bảng giá đất phù hợp với giá cả thị trường là cần thiết.

2.2. Đào tạo nhân lực chuyên môn liên quan đến định giá đất

Phải có các chuyên gia định giá đất thì việc định giá đất mới có hiệu quả. Tuy chỉ là định giá đất nhưng lại rất cần các kiến thức chuyên môn tổng hợp từ nhiều lĩnh vực như kinh tế xã hội và kiến thức chuyên môn về bất động sản. Vì thế Chính phủ cần đào tạo nhân lực trọng tâm chuyên môn trong việc định giá đất.

3. Phương hướng sửa đổi Tổ chức hệ thống định giá đất của Nhà nước

3.1. Chính đốn hệ thống hành chính tính toán giá đất quốc gia

- Ở Trung ương:

Giao Bộ TNMT trong việc hướng dẫn phương pháp xác định giá đất, quy định trình tự thủ tục nội dung xây dựng bảng giá đất và định giá đất cụ thể, hướng dẫn lập bản đồ giá đất và xây dựng cơ sở dữ liệu về giá đất.

Tổng cục Quản lý đất đai có đơn vị sự nghiệp có chức năng, nhiệm vụ thực hiện định giá đất đối với các nhiệm vụ giao Nhà nước giao, xây dựng cơ sở dữ liệu về giá đất quốc gia trên cơ sở dữ liệu giá đất của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

- Ở địa phương:

Kiện toàn tổ chức và bộ máy làm công tác định giá đất thuộc Sở TNMT các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, giao đầy đủ chức năng, nhiệm vụ cho Sở TNMT trong việc xây dựng bảng giá đất và định giá đất cụ thể, lập bản đồ giá đất và xây dựng cơ sở dữ liệu về giá đất tại địa phương.

Bổ sung chức năng, nhiệm vụ cho phòng TNMT trực thuộc UBND quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn trong việc tham gia xây dựng bảng giá đất, định giá đất cụ thể và theo dõi, cập

“ Để khắc phục trường hợp mua bán bất động sản thông qua giá mà công ty bất động sản đưa ra, không phải giá giao dịch thực tế, việc thiết lập cơ quan chuyên môn tính toán giá cả tạm gọi là “Viện định giá, giám định bất động sản Việt Nam” tại Chính phủ và chính quyền địa phương để quyết định bảng giá đất phù hợp với giá cả thị trường là cần thiết.

nhật thông tin giá đất thị trường, lập bản đồ giá đất và xây dựng dữ liệu về giá đất.

3.2. Nâng cao năng lực tổ chức tư vấn giá đất

Xây dựng hành lang pháp lý đầy đủ và đồng bộ để các tổ chức có chức năng tư vấn giá đất hoạt động, gồm điều kiện hành nghề tư vấn giá đất và hoạt động tư vấn giá đất; quyền và nghĩa vụ của tổ chức tư vấn giá đất trong hoạt động tư vấn giá đất.

3.3. Công tác định giá

Cần nghiên cứu việc định giá đất để giải quyết thỏa đáng các vấn đề liên quan đến quản lý đất đai, đảm bảo sự thống nhất, hiệu quả quản lý đất đai của Nhà nước. Giá đất do các địa phương quy định phải phù hợp với thực tế, phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế đã hình thành ở địa phương và phù hợp với quan hệ đất đai có áp dụng giá đất.

Việc phân loại đường phố cũng cần được điều chỉnh, bổ sung thường xuyên, có thể phân loại đường phố theo từng khu vực trung tâm, cận trung tâm, ven đô và cần bổ sung hệ số điều chỉnh về hình thể thửa đất, bề rộng mặt tiền, khả năng sinh lợi.

Nhà nước cần tăng cường công tác giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án xây dựng công trình có sử dụng đất để khắc phục những hạn chế do giá đất UBND các tỉnh thành phố ban hành thấp hơn giá thực tế chuyển nhượng của thị trường, đồng thời đảm bảo tính công khai, minh bạch, làm cơ sở thúc đẩy phát triển thị trường BĐS.

Việc xử lý giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cần có sự giám sát của cơ quan có chức năng xây dựng khung giá đất nhằm giảm khiếu kiện của người dân về giá đất giáp ranh khi thực hiện các dự án theo lớn, dự án theo tuyến thu hồi đất tại nhiều địa phương.

3.4. Hệ thống cơ sở dữ liệu thông tin về đất đai

Tại Việt Nam, cần xây dựng một hệ thống cơ sở dữ liệu thông tin về đất đai bao gồm xây dựng cơ sở dữ liệu về giá đất, bản đồ giá đất; từng bước xây dựng bảng giá đất theo vùng giá trị trên cơ sở giá đất chuẩn của từng vùng giá trị; ứng dụng công nghệ thông tin hỗ trợ định giá đất trong việc xây dựng bảng giá đất và định giá đất cụ thể.

3.5. Xây dựng hệ thống dữ liệu giá đất

Bảng giá đất hiện tại chỉ quy định chi tiết về đất đai chủ yếu về đường lớn, không quy định chi tiết về các loại đất khác và quy định có tính hình thức. Vì thế cần xây dựng hệ thống dữ liệu để tính toán giá đất dựa vào việc đăng ký đất để có thể tính toán được giá trị đất đai với từng loại đất theo đề án; thông qua các loại thông tin về các loại đất khác, phải xây dựng hệ thống tính giá đất.