



Ảnh hưởng của cơ chế hai giá đất đối với việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất

○ PGS.TS. NGUYỄN THẾ CHINH

Viện Chiến lược, Chính sách Tài nguyên và Môi trường

Đặt vấn đề

Việc nghiên cứu “ảnh hưởng của cơ chế hai giá đất đối với việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất” để từ đó có những giải pháp phù hợp nhằm tiến tới giá đất do Nhà nước qui định phù hợp với giá thị trường là hết sức cần thiết. Mục tiêu nghiên cứu chính của đề tài là *“Cung cấp cơ sở lý luận, kinh nghiệm quốc tế và thực tiễn trong nước về cơ chế hai giá đất, ảnh hưởng của cơ chế hai giá đất đến công tác quản lý đất đai, làm tiền đề cho việc đề xuất những biện pháp nhằm điều tiết sao cho giá đất do nhà nước quy định phù hợp với giá thị trường”* Trên cơ sở mục tiêu nghiên cứu này, đề tài đã tiến hành rà soát và xem xét các nghiên cứu liên quan của một số tác giả.

Đối tượng và phương pháp nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của đề tài này là cơ chế hai giá đất, bao gồm giá đất do Nhà nước quy định và giá đất thực tế trên thị trường, từ đó hướng tới điều chỉnh để giá đất do Nhà nước quy định phù hợp với giá đất thực tiễn đang vận hành trên thị trường.

Phương pháp nghiên cứu được sử dụng để thực hiện đề tài gồm năm phương pháp cơ bản. *Một là*, phương pháp điều tra,

khảo sát thực tiễn. Phương pháp này được thực hiện dựa trên cơ sở xây dựng hai loại phiếu điều tra cho đối tượng người dân, doanh nghiệp và cơ quan quản lý liên quan đến xác lập giá đất ở địa phương thuộc Sở TN&MT và Sở Tài chính; *hai là*, phương pháp thu thập, xử lý thông tin. Trên cơ sở thiết lập phiếu điều tra khảo sát, đề tài đã tiến hành điều tra các tỉnh, thành phố đại diện như: Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Cần Thơ, Bình Dương, Lâm Đồng, Thừa Thiên Huế, Đà Nẵng, Nghệ An, Hải Phòng theo phiếu đại diện bảo đảm đủ thông tin theo nguyên lý thống kê, kết hợp giữa nguồn số liệu sơ cấp và thứ cấp đã thu thập, sử dụng các phần mềm chuyên dụng như: SPSS, Excel để tổng hợp và xử lý thông tin, từ đó đưa ra các con số và nhận định phục vụ cho thống kê phân tích tiếp theo; *ba là*, phương pháp thống kê, phân tích và so sánh. Phương pháp này cơ bản sử dụng dựa trên cơ sở hệ thống bảng biểu, ma trận, dãy số biến thiên theo thời gian, sự khác biệt giữa các địa phương trong cùng một loại số liệu, sự chênh lệch giữa giá đất qui định của Nhà nước và giá đất thị trường, từ đó sẽ phát hiện được những bất cập và nguyên nhân từ đâu; *bốn là*, phương pháp dự

báo. Sử dụng phương pháp này dựa trên cơ sở dãy số liệu đã điều tra, thống kê qua các năm, tìm ra sự biến thiên, phát hiện quy luật và đưa ra các dự báo biến động giá đất trên thị trường của những năm tiếp theo có tính qui luật hay không có tính qui luật làm cơ sở cho việc khả năng điều chỉnh giá đất qui định của Nhà nước phù hợp với giá đất thị trường; *năm là*, phương pháp chuyên gia. Nghiên cứu của đề tài sử dụng khá phổ biến phương pháp này, bởi lẽ để hiểu được cơ chế hai giá đất phải cần tới những chuyên gia chuyên ngành và có nhiều kinh nghiệm, hiểu biết về thể chế kinh tế thị trường khá đầy đủ nhưng cũng nắm bắt qui luật hình thành giá và tính chất đặc thù của thị trường đất đai, nhất là trong bối cảnh của nền kinh tế chuyển đổi như nước ta còn có sự giao tranh giữa bao cấp của Nhà nước và sự mở cửa của thị trường.

Kết quả và bàn luận

Kết quả đạt được của nghiên cứu đề tài gồm bốn nội dung chính:

Thứ nhất, tổng quan nghiên cứu và làm rõ cơ sở lý luận và thực tiễn về hai giá đất.

Trong nội dung này, kết quả đạt được là làm rõ cơ sở lý luận

của cơ chế hai giá đất, những luận điểm khác nhau về nguồn gốc hình thành giá đất từ trước tới nay. Giá đất hình thành trong bối cảnh của nền kinh tế thị trường cơ bản dựa trên nguyên tắc cung cầu về đất đai và bất động sản. Luận giải nguyên tắc, phương pháp định giá đất dựa trên cơ sở thị trường từ đó đưa ra nhận định tính phù hợp của các phương pháp định giá đất đang được áp dụng hiện nay. Đã rà soát, tập hợp và đánh giá hệ thống văn bản pháp luật về giá đất từ trước đến nay, nhất là từ sau khi đổi mới thể chế kinh tế của nước ta, đặc biệt là đối với Luật Đất đai năm 1992 và 2003 cũng như các văn bản dưới luật liên quan đến giá đất và công tác định giá đất, từ đó phát hiện những bất cập trong quy định của các văn bản pháp luật về giá đất của Nhà nước khi áp dụng vào giao đất, cho thuê đất và thu hồi đất đối chiếu với giá thực tế đang giao dịch và trao đổi trên thị trường.

Thứ hai, nghiên cứu kinh nghiệm của một số quốc gia trên thế giới về công tác định giá đất và rút ra bài học cho Việt Nam.

Để có căn cứ đầy đủ và nhìn nhận toàn diện về giá đất và định giá đất, nghiên cứu của đề tài đã tham gia một số khoá đào tạo của chuyên gia nước ngoài có nhiều kinh nghiệm như Australia, Thụy Điển và tập hợp nhiều tài liệu của các nước đang phát triển như Trung Quốc, Hồng Kông, Thái Lan, Brunei, Malaysia, Đài Loan về công tác định giá đất, cơ chế giá đất Nhà nước qui định và giá đất thị trường cũng như các nội dung liên quan khác. Từ đó, rút ra bài học kinh nghiệm cho Việt Nam, phát hiện ra những vấn đề tương đồng và những vấn đề còn

thiếu, bất cập cũng như sự khác biệt so với các nước để Việt Nam cần hoàn thiện nhằm hướng tới giá đất Nhà nước qui định phù hợp với giá đất thực tế đang giao dịch trên thị trường.

Thứ ba, nghiên cứu tập trung vào đánh giá thực trạng và ảnh hưởng của cơ chế hai giá đất đến việc giao, cho thuê và thu hồi đất.

Thông qua điều tra, nghiên cứu thực tiễn và dựa trên nguồn thông tin sơ cấp và thứ cấp đã được xử lý, kết quả đạt được là phát hiện nguyên nhân của việc hình thành cơ chế hai giá đất ở Việt Nam, ảnh hưởng của cơ chế hai giá đất đối với các đối tượng khác nhau như cơ quan quản lý nhà nước cấp trung ương, cơ quan quản lý đất đai địa phương, ảnh hưởng tới đối tượng SDD, nhất là với người dân được giao đất và thu hồi đất, ảnh hưởng của cơ chế hai giá đất đối với đầu tư nước ngoài, các tổ chức quốc tế, tổ chức nước ngoài và đặc biệt cơ chế hai giá đất, nhất là khi giá đất quy định của Nhà nước so với giá đất thị trường quá thấp sẽ tác động tới khiếu nại, tố cáo và tham nhũng, từ đó ảnh hưởng tới sự mất ổn định về mặt xã hội và những bức xúc của người dân dẫn đến khiếu kiện kéo dài trong đền bù thu hồi, và GPMB cho phát triển hạ tầng cũng như chuyển đổi mục đích SDD.

Thứ tư, đề xuất giải pháp để giá đất do Nhà nước qui định phù hợp với giá thị trường.

Dựa trên những kết quả nghiên cứu về mặt lý luận của cơ chế hai giá đất như đã nêu ở phần một; từ những kết quả đạt được nghiên cứu kinh nghiệm quốc tế về cơ chế hai giá đất, định giá đất dựa vào thị trường ở phần hai; thông qua việc điều tra,

nghiên cứu thực tiễn cơ chế hai giá đất ở Việt Nam và ảnh hưởng của cơ chế hai giá đất đến giao đất, cho thuê đất và thu hồi đất những năm vừa qua, nhất là từ sau khi có Luật Đất đai năm 2003, bây giờ là Luật Đất đai năm 2013; với việc phát hiện những bất cập, mâu thuẫn của cơ chế hai giá đất, đã đề xuất các giải pháp để giá đất do Nhà nước qui định phù hợp với giá đất thị trường. Những giải pháp đề xuất bao gồm: Sửa đổi, bổ sung chính sách pháp luật về đất đai để giá đất do Nhà nước qui định phù hợp với giá đất biến động thực tế của thị trường. Các giải pháp liên quan đến công tác định giá đất dựa trên cơ sở cách làm của các nước trên thế giới nhưng vận dụng vào hoàn cảnh cụ thể của Việt Nam; để giá đất Nhà nước qui định phù hợp với giá đất thị trường, các giải pháp liên quan đến công tác quản lý và minh bạch thông tin thị trường đất đai là hết sức quan trọng và đây cũng chính là nguyên nhân thất bại thị trường trong quản lý đất đai. Các giải pháp liên quan đến tổ chức thực hiện, kiểm soát và giám sát thực thi giá đất, bởi lẽ nếu thiếu một cơ chế kiểm tra giám sát sẽ dẫn đến việc thực hiện cơ chế giá đất Nhà nước qui định phù hợp với giá đất thị trường sẽ khó đạt được và dễ bị sai lệch.

Kết luận

Sự ảnh hưởng của cơ chế hai giá đất đối với việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất là tất yếu khách quan, đòi hỏi phải có những giải pháp nhằm tạo cơ chế để giá đất qui định của Nhà nước phù hợp với giá đất thị trường. ■