

Thực trạng bất cập trong phương pháp định giá đất tại Việt Nam hiện nay

The situation of implementation in land valuation methods in vietnam today

Vương Thị Ánh Ngọc

Tóm tắt

Trải qua 20 năm hình thành và phát triển, nghề định giá ở nước ta đến nay còn non trẻ so với nhiều nước trên thế giới. Mặc dù chúng ta có lợi thế về việc cập nhật các kiến thức, kinh nghiệm quốc tế trong nghiệp vụ định giá. Tuy nhiên, hiện nay các vấn đề như phương pháp định giá hay cách tiếp cận của chúng ta vẫn có nhiều vấn đề cần bổ sung, điều chỉnh cho phù hợp với sự phát triển chung của ngành nghề. Cùng với đó là sự thiếu thống nhất trong việc hướng dẫn các phương pháp định giá đất trong các văn bản quy phạm pháp luật của Việt Nam. Xuất phát từ thực tiễn trên, bài báo chỉ ra các điểm chưa thỏa đáng trong mỗi phương pháp định giá đất cho phù hợp tại Việt Nam.

Từ khóa: Định giá; định giá đất; nghề định giá; phương pháp định giá; phương pháp định giá đất

Abstract

After 20 years of establishment and development, the valuation profession in our country is still young compared to many countries in the world, although we have the advantage of updating international knowledge and experience in valuation. However, at present, basic issues such as valuation methods or our approach still have many issues that need to be supplemented and adjusted to suit the general development of the industry. Along with that is the lack of consistency in guiding land valuation methods in the legal documents of Vietnam. Based on this fact, the paper points out the unsatisfactory points in each method and serves as a basis for consulting to adjust the land valuation method in Vietnam.

Key words: Valuation; land valuation; valuation profession; valuation method; land valuation method

ThS. Vương Thị Ánh Ngọc
Bộ môn Quản lý Bất động sản
Khoa Quản lý đô thị
ĐT: 0396463337
Email: ngocvta@hau.edu.vn

Ngày nhận bài: 20/4/2022
Ngày sửa bài: 19/5/2022
Ngày duyệt đăng: 21/7/2023

1. Đặt vấn đề

Trong suốt 20 năm qua, cùng với sự phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam, nghề định giá cũng hình thành, phát triển và được Nhà nước quan tâm. Những năm qua, các cơ quan quản lý nhà nước đã xây dựng và ban hành hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật phục vụ cho công tác định giá hay thẩm định giá (được gọi chung là định giá - valuation) như: Luật Đất đai, Luật Giá, Luật Kinh doanh bất động sản. Các văn bản dưới luật, hướng dẫn thực hiện như: Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ban hành ngày 30/6/2014 quy định chi tiết về phương pháp định giá đất, Thông tư 126/2015/TT-BTC Ban hành ngày 20/8/2015 về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 8, 9, 10. Thông tư 145/2016/TT-BTC ban hành ngày 6/10/2016 về ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 11. Các văn bản pháp quy trên đã quy định các cách tiếp cận (approaches) cũng như các phương pháp (methods) định giá đất cụ thể và có các phụ lục hướng dẫn kèm theo giúp người sử dụng có cơ sở trong việc thực hiện.

Tuy nhiên, nghề định giá đất ở nước ta mới bắt đầu phát triển từ những năm 2002 (từ khi Pháp Lệnh Giá được ban hành). Do vậy, các quy định về định giá đất hiện nay, đặc biệt về các cách tiếp cận trong việc ước lượng giá đất có nhiều bất cập từ cơ sở lý luận, đến tính chủ quan trong quá trình ước lượng và tính cập nhật còn nhiều hạn chế. Điều này dẫn đến các hệ lụy là: các tổ chức định giá đất sẽ có nhiều rủi ro pháp lý, đặc biệt khi định giá đất phục vụ cho các mục đích bán đấu giá, bồi thường, giải phóng mặt bằng. Nhà nước có khả năng thất thu do việc ước lượng giá đất có chênh lệch cao so với giá trị thị trường, cơ quan quản lý Nhà nước có thể lúng túng đưa ra các kết luận về giá đất khi giao đất hay thường xuyên xảy ra khiếu kiện, tranh chấp liên quan đến các quyền lợi từ đất đai.

Vì vậy, bài báo này đưa ra những lập luận và phân tích về những bất cập trong các quy định về cách tiếp cận và phương pháp định giá đất tại Việt Nam hiện nay. Từ đó, chỉ ra các điểm chưa thỏa đáng trong mỗi phương pháp và là cơ sở tham vấn việc điều chỉnh phương pháp định giá đất cho phù hợp tại Việt Nam.

2. Thực trạng giá đất hiện nay

Một trong những nguyên tắc định giá đất là phải “phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường” (Điểm c, Khoản 1, Điều 112, Luật đất đai 2013) nhưng trên thực tế thực hiện thì hầu như lại thoát ly khỏi giá cả thị trường. Trên thực tế khung giá đất của Nhà nước chỉ bằng khoảng 20%-30% khung giá đất thị trường. Tương tự như thế, khung giá đất của cấp tỉnh cũng chỉ bằng từ 30 đến 60% giá đất thị trường tại địa phương. [1]

Ví dụ, như Quyết định số 96 quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố (từ 1/1/2014 đến ngày 31/12/2019) của UBND thành phố Hà Nội, giá đất ở thuộc địa bàn quận trung tâm giai đoạn 2015 - 2019 được quy định thuộc top cao, nhiều tuyến phố có giá đất ở vượt ngưỡng 100 triệu đồng/m². Như tuyến phố Hàng Đào, Hàng Ngang, Lê Thái Tổ có giá đất niêm yết cao nhất với mức cụ thể 162 triệu đồng/m². Thực tế, giá đất giao dịch ở các con phố này trên thị trường luôn cao hơn rất nhiều, phổ biến 500 - 800 triệu đồng/m², có nơi lên đến 1 tỷ đồng/m². [1]

Quy định hiện hành đưa ra 5 phương pháp xác định giá đất nhưng lại không bắt buộc áp dụng phương pháp nào. Các phương pháp xác định giá đất do Nhà nước quy định có những bất cập, mâu thuẫn. Phương pháp xác định giá đất để thu tiền sử dụng đất chưa phù hợp với thực tế, nhiều nội dung không rõ ràng, việc thực hiện còn nhiều vướng mắc, dẫn đến tình trạng xác định giá đất tại các địa phương có sai sót, gây thất thoát cho ngân sách hàng ngàn tỷ đồng. Mặt khác, do chưa có hướng dẫn về phương pháp, kỹ thuật định giá đất hàng loạt,

các thẩm định viên, định giá viên gặp khó khăn khi tư vấn xây dựng bảng giá đất do các tỉnh, thành phố quy định.

Ví dụ như đối với các dự án thì chủ đầu tư thường chọn phương án nào có lợi nhất, trực lợi được nhiều nhất. Chẳng hạn phương pháp xác định giá đất theo thửa dư được áp dụng phổ biến nhất hiện nay phụ thuộc 2 yếu tố là doanh thu phát triển bất động sản và chi phí phát triển. Cả 2 yếu tố này đều xây dựng trên phương án giả định tài sản, so sánh chọn mẫu thiếu chính xác; thời gian xây dựng giá, giao đất và chi phí suất đầu tư, chi phí đền bù khác nhau. Cách xác định này phụ thuộc nhiều vào ý chí chủ quan của người tính toán đã tác động, làm thay đổi giá đất định giá, gây thất thu ngân sách.

3. Bắt cập từ cách tiếp cận và cách tính giá đất trong một số phương pháp định giá đất (land valuation methods)

3.1. Bắt cập từ cách tiếp cận các phương pháp định giá đất

Hiện nay, theo các văn bản pháp quy của Việt Nam quy định về các phương pháp định giá đất có:

- Nghị định 44/2014/NĐ-CP và Thông tư 36/2014/TT-BTNMT định giá đất đai có 5 phương pháp là: so sánh, chiết trừ, thu nhập, thửa dư và hệ số điều chỉnh giá đất. [2,3]

- Thông tư 126/2015/TT-BTC và Thông tư 145/2016/TT-BTC cũng quy định 5 phương pháp định giá đất là: so sánh, chiết trừ, vốn hóa trực tiếp, dòng tiền chiết khấu và thửa dư. [4,5]

Tiếp cận thị trường (Market Approach)	Phương pháp so sánh giá bán (Sales Comparison Method)/ Phương pháp so sánh (Comparable method)
Tiếp cận chi phí (Cost Approach)	Phương pháp chiết trừ (Market Extraction Method) Phương pháp chi phí thay thế (Replacement Cost Method)/ Phương pháp chi phí tái tạo (Reproduction Cost Method) Phương pháp phân bổ (Allocation Method)
Tiếp cận thu nhập (Income Approach)	Phương pháp phần dư của đất (Land Residual Method) Phương pháp vốn hóa tiền thuê đất (Ground Rent Capitalization Method) Phương pháp dòng tiền chiết khấu (Discounted Cash Flow (DCF) Method) Phương pháp phát triển chia nhỏ (Subdivision Development Method)

Qua đó, có một thực trạng đó là các văn bản của chúng ta chưa chỉ rõ các cách tiếp cận hướng đến các phương pháp cụ thể, điều đó sẽ gây khó khăn khi xác định bản chất, cơ sở lý luận của các phương pháp. Ngoài ra, khi đưa ra các phương pháp cũng chưa có sự nhất quán: Thông tư 36/2014/TT-BTNMT có thêm một phương pháp định giá đất là hệ số điều chỉnh giá đất; trong Thông tư 145/2016/TT-BTC có 2 phương pháp là vốn hóa trực tiếp và dòng tiền chiết khấu – bản chất thì 2 phương pháp này chi tiết hóa phương pháp thu nhập. Điều này sẽ gây khó khăn cho người làm công tác định giá đất khi họ xác định và lựa chọn phương pháp định giá phù hợp.

Thực tế hiện nay, theo Tiêu chuẩn định giá quốc tế 2017 (International valuation standards 2017 – IVS 2017) và các tài liệu khác thì tại các nước có nghiệp vụ định giá phát triển như Mỹ, Nga, Anh, Canada định giá đất đai phục vụ cho nhu cầu thị trường dựa trên 3 cách tiếp cận: tiếp cận thị trường (Market Approach), tiếp cận chi phí (Cost approach) và tiếp cận thu nhập (Income approach). Trong mỗi cách tiếp cận sẽ có các phương pháp riêng, cụ thể như sau: [6,7,8]

Việc chia làm 3 cách tiếp cận dành cho từng phương pháp có lý luận chặt chẽ hơn, định giá viên phân biệt rõ cách tiếp cận theo hướng nào là so sánh, chi phí hay thu nhập. Và hơn nữa, trong quy định của châu Âu, Mỹ, Bắc Mỹ, Nga... đều bắt buộc định giá viên vận dụng cả 3 cách tiếp cận khi định giá lô đất theo yêu cầu của khách hàng, điều này sẽ làm cho kết quả ước lượng sẽ chính xác hơn và cũng không bị bối rối trong quá trình ước lượng vì đã có sự phân biệt rõ ràng trong từng cách tiếp cận. Với các văn bản pháp luật của Việt Nam thì chúng ta chưa chỉ ra rõ các cách tiếp cận đến các phương pháp cụ thể, điều này gây ra những khó khăn cho định giá viên khi áp dụng các phương pháp định giá đất. Ví dụ như: phương pháp thửa dư thì được cho rằng là phương pháp được kết hợp từ nhiều cách tiếp cận như tiếp cận thị trường, tiếp cận thu nhập; hay phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì trong luật cũng không chỉ ra được hướng tiếp cận của phương pháp này. Vì vậy, Việt Nam nên đưa ra các quan điểm tiếp cận rõ ràng, là tiền đề cho cơ sở lý luận của mỗi phương pháp. Ngoài ra, cũng nên bổ sung và mở rộng thêm các phương pháp khác tham khảo từ các nước phát triển và quốc tế nhằm đa dạng hóa các sự lựa chọn cho các định giá viên.

3.2. Bắt cập trong cách tính giá đất của một số phương pháp định giá đất hiện nay

a. Bắt cập trong phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất

Hiện nay, tồn tại 2 loại giá đất do Nhà nước quy định và giá thị trường. Trong đó, giá đất do Nhà nước quy định chỉ bằng 30-40% so với thị trường. Tình trạng trên đã phát sinh khá nhiều rắc rối, tiêu cực trong đền bù, giải tỏa, thực hiện nghĩa vụ tài chính và cũng là một thách thức đối với các thẩm định viên khi thu thập, xử lý thông tin, khi xác định hệ số K để tư vấn giá cho cơ quan quản lý nhà nước. Cụ thể như sau:

Theo Nghị định 44/2014/NĐ – CP quy định về giá đất và Thông tư 36/2014/TT-BTNMT quy định chi tiết các phương pháp định giá đất thì chỉ nhắc đến các hướng tiếp cận, điều này gây ra những bất cập từ cơ sở lý luận cho đến phương pháp định giá đất thiếu cơ sở lý luận; cũng gây ra những chênh lệch lớn đối với kết quả định giá. Đặc biệt khi giải thích đến phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất, chưa đưa ra được cơ sở lý luận rõ ràng, cũng như thiếu các ví dụ minh họa rõ nét hơn cho phương pháp. Ngoài ra thì phương pháp này cũng không được Bộ Tài chính đưa ra trong các văn bản của Bộ khi quy định về các phương pháp định giá bất động sản; không có trong vận dụng tại các quốc gia phát triển. Phương pháp này có cơ sở lý luận chưa rõ ràng bởi vì, theo hướng dẫn trong Thông tư 36 giá đất của lô đất xác định bằng giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh. [2,3]

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \text{Giá đất trong bảng giá đất} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất}$$

Vấn đề ở chỗ hệ số điều chỉnh được xác định bằng giá đất phổ biến chia cho giá đất trong bảng giá đất, mô phỏng phương pháp này qua hàm như sau:

$$\text{Hệ số điều chỉnh giá đất} = \frac{\text{Giá đất phổ biến}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất}}$$

Trong công thức này mặc định hiểu rằng đơn giá bình quân của thửa đất (về trái công thức trên) chính là đơn giá đất phổ biến trên thị trường (thuộc về phải công thức dưới). Vô hình chung cái mà chúng ta cần tìm bên về trái đã có sẵn trên về phải. Về nội hàm chúng là một chỉ đơn giản chúng ta gọi chúng bằng 2 cách gọi khác nhau. Xét về công thức không sai, nhưng xét về mặt thực tiễn không tìm kiếm đại lượng khi chúng ta đã có sẵn (trực tiếp) trong lời giải.

Vì vậy, rõ ràng là khi áp dụng phương pháp này trong thực tiễn sẽ gây khó khăn cho định giá viên khi xác định hệ số k.

b. Bất cập trong phương pháp thu nhập

Điều 5, của Thông tư 36/2014/TT BTNMT có quy định về công thức ước tính giá trị của thửa đất cần định giá. Mô phỏng qua công thức sau:[3]

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Thu nhập ròng bình quân một năm}}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm}}$$

Trên cùng hàm số các đại lượng phải có mối quan hệ (tương quan) chặt chẽ với nhau. Tuy nhiên, hàm số ước lượng giá trị thửa đất trình bày trên chúng ta không rõ mối quan hệ giữa thu nhập ròng bình quân của thửa đất với lãi suất tiết kiệm bình quân của ngân hàng. Có chăng mối quan hệ với lãi suất tiết kiệm bình quân chính là tiền lãi (lợi tức) tiền gửi tiết kiệm ngân hàng trong năm đó và tất nhiên giá trị bên về phải không phải là giá trị thửa đất mà phải là giá trị vốn gốc của khoản tiền gửi tiết kiệm trong năm. Nói khác đi giữa tử số và mẫu số của hàm phải có mối quan hệ trực tiếp (nguyên nhân – hệ quả) với nhau.

Ví dụ minh họa cho vấn đề này như sau: Nếu ta gửi tiết kiệm số tiền 1 tỷ đồng thời hạn 1 năm với lãi suất: 8%/ năm. Có nghĩa rằng lãi hay lợi tức từ việc gửi tiền trên sau 1 năm là 80 triệu đồng (1000 triệu đồng x 0,08 = 80 triệu đồng). Về bản chất 80 triệu đồng chính là tiền lãi được tạo ra trong tương lai từ việc gửi tiết kiệm 1 tỷ đồng trong 1 năm với lãi suất 8%/năm. Nếu lãi suất là 9% hay 7%/năm thì tiền lãi tương ứng sẽ là 90 hay 70 triệu đồng. Mối quan hệ giữa tiền lãi, lãi suất và vốn gốc có mối quan hệ chặt chẽ với nhau. Mô phỏng công thức tính trường hợp trên:

$$\text{Lãi hay lợi tức tiền gửi tiết kiệm} = \text{Vốn gốc} \times \text{Lãi suất tiết kiệm}$$

Từ đó ta thấy: giá trị thửa đất phải ước tính từ thu nhập của thửa đất đó trong năm và tỷ suất vốn hóa của thửa đất trong cùng kỳ. Mô phỏng công thức ước lượng giá đất là:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Thu nhập ròng bình quân một năm}}{\text{Tỷ suất vốn hóa của thửa đất trong cùng kỳ}}$$

Bản chất của tỷ suất vốn hóa từ đất (mẫu số) là chỉ số đo lường các rủi ro có thể có trong kỳ nhằm tạo ra thu nhập trên tử số. Nếu rủi ro càng ít thì thu nhập tương xứng ít và ngược lại, khi rủi ro cao thì phần bù rủi ro tạo ra thu nhập phải cao. Nếu ta đem thu nhập ròng của thửa đất chia cho phần bù “rủi

ro” từ việc gửi tiền tiết kiệm, đồng nghĩa với việc thu nhập tạo ra từ đất và tiền lãi gửi tiết kiệm có rủi ro ngang nhau là bất hợp lý.

Từ các phân tích trên, phương pháp thu nhập còn bất cập ở việc quy định tỷ suất vốn hóa (Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm). Quy định này chỉ phù hợp khi áp dụng để xác định giá các loại đất nông nghiệp (việc sản xuất nông nghiệp mang tính chất mùa vụ, đặc điểm về sản phẩm mang tính thiết yếu của đời sống nên ít gặp rủi ro - có gặp rủi ro cũng dễ khắc phục). Tuy nhiên, khi áp dụng tỷ suất vốn hóa để xác định giá đất đối với các loại đất phi nông nghiệp thì chưa phù hợp (việc kinh doanh các loại hình sản phẩm, dịch vụ có đặc điểm cạnh tranh cao, nhanh lỗi thời về mặt kỹ thuật, đồng thời chi phí về vốn lớn nên gặp rủi ro cao - khi gặp rủi ro khó khắc phục).

Phương pháp ước tính giá trị thửa đất thông qua lãi suất tiết kiệm ngân hàng có trong các quy định của chúng ta và trước đây tại một số nước trong khối xã hội chủ nghĩa cũ. Phương pháp này ra đời trong bối cảnh kinh tế kế hoạch hóa tập trung, thị trường đất đai hầu như không phát triển. Ngày nay kinh tế nước ta chuyển đổi sang kinh tế thị trường, thị trường bất động sản nói chung, thị trường đất đai nói riêng đã có những bước phát triển mạnh mẽ do vậy, việc áp dụng tư duy cũ không còn phù hợp.

Qua phân tích trên, ta thấy tại thời điểm hiện tại, cách thức ước lượng các giá trị bằng phương pháp thu nhập đã không còn phù hợp nữa. Vậy nên, phương pháp này có thể điều chỉnh lại cách ước lượng theo quan điểm hiện đại và phù hợp với thông lệ quốc tế.

c. Bất cập trong phương pháp thặng dư

Tại khoản 4, Điều 6, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014 có quy định tỷ suất chiết khấu là lãi suất cho vay trung hạn bình quân tại thời điểm định giá đất của loại tiền vay VNĐ của các ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn cấp tỉnh để thực hiện dự án đầu tư phát triển bất động sản. Vấn đề đặt ra là tỷ lệ chiết khấu có ý nghĩa như thế nào trong việc xác định giá đất.[3]

Theo quan điểm tài chính: Tỷ suất chiết khấu là chi phí sử dụng vốn. Một số điều chỉnh có thể được thực hiện với tỷ suất chiết khấu là cần tính toán đến các rủi ro liên quan đến sự không chắc chắn (hay rủi ro hệ thống).

Theo quan điểm đầu tư: Tỷ suất chiết khấu được dùng để tính tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR), giá trị hiện tại thuần (NPV). Tỷ suất chiết khấu có vai trò trong việc quy đổi các giá trị tiền ở tương lai về hiện tại, sau khi tính toán đến lãi suất, lạm phát.

Với những định nghĩa nêu trên, khi áp dụng trong xác định giá đất, tỷ suất chiết khấu được dùng để xác định giá trị hiện tại của dòng tiền (quy dòng tiền về hiện tại) và có tính đến các yếu tố rủi ro.

Tuy nhiên, với quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT, cùng một thời điểm xác định giá đất, tỷ lệ chiết khấu của các dự án là như nhau (ví dụ, tại thời điểm hiện nay, tỷ lệ chiết khấu khi xác định giá đất là 11%). Trong khi đó, mỗi dự án có những đặc điểm riêng và nên được áp dụng ở các tỷ suất chiết khấu khác nhau (ít nhất là về nguồn gốc hình thành lên khu đất của dự án đó).

Ví dụ: Các dự án do chủ đầu tư thỏa thuận, bồi thường với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân: chủ đầu tư sẽ gặp rủi ro nhiều hơn trong quá trình thực hiện dự án (vừa gặp rủi ro trong quá trình bồi thường, giải phóng mặt bằng, vừa gặp rủi ro do trong quá trình kinh doanh) và do đó, tỷ suất chiết khấu phải cao hơn. Các dự án là đất công do nhà nước quản lý

hoặc do nhà nước ứng vốn từ ngân sách để bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo nên quỹ đất sẽ ít rủi ro hơn, do khi triển khai các dự án loại này, chủ đầu tư ít gặp rủi ro hơn (chủ đầu tư không gặp rủi ro trong quá trình bồi thường, giải phóng mặt bằng mà chỉ gặp rủi ro trong quá trình kinh doanh), và do đó, tỷ suất chiết khấu phải thấp hơn.

Đây chính là nguyên nhân dẫn đến việc, khi xác định giá đất để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất công thì giá đấu giá thành công hầu hết đều cao hơn khá nhiều so với giá đất xác định ban đầu.

Xét về mặt kỹ thuật tài chính, tỷ suất chiết khấu có thể được mô phỏng theo công thức sau:

$$\text{Tỷ suất chiết khấu} = \text{Tỷ suất sinh lợi rủi ro} \times \text{Phụ phí rủi ro}$$

Tỷ suất chiết khấu không vượt quá lãi suất cho vay trung hạn bình quân tại thời điểm định giá đất của loại tiền vay VNĐ của các ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn cấp tỉnh để thực hiện dự án đầu tư phát triển bất động sản. Với đất công do nhà nước trực tiếp quản lý, đất do nhà nước ứng vốn ngân sách để thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, tỷ suất chiết khấu phải được tính thấp hơn so với tỷ suất chiết khấu của các dự án do chủ đầu tư tự thỏa thuận bồi thường, giải phóng mặt bằng của các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân. Điều này đồng nghĩa khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư, tỷ suất chiết khấu đối với dự án do chủ đầu tư tự thỏa thuận, bồi thường phải cao hơn so với dự án là đất do nhà nước quản lý.

Vậy nên, hiện nay đây là phương pháp được các chủ đầu tư lựa chọn nhiều nhất, vì đây là phương án có lợi nhất. Phương pháp xác định giá đất theo thặng dư phụ thuộc 2 yếu tố là doanh thu phát triển bất động sản và chi phí phát triển. Cả 2 yếu tố này đều xây dựng trên phương án giả định tài sản, so sánh chọn mẫu thiếu chính xác; thời gian xây

dựng giá, giao đất và chi phí suất đầu tư, chi phí đền bù khác nhau. Cách xác định này phụ thuộc nhiều vào ý chí chủ quan của người tính toán đã tác động, làm thay đổi giá đất định giá, gây thất thu ngân sách.

4. Kết luận

Hoạt động định giá đất ở nước ta từng bước phát triển mạnh mẽ trong các năm qua, cơ quan quản lý Nhà nước đã ban hành nhiều văn bản hướng dẫn góp phần đáng kể cho sự phát của thị trường bất động sản nói chung, thị trường đất đai nói riêng. Tuy nhiên, còn có những bất cập trong việc xác định các phương pháp định giá đất. Do vậy, để hoạt động định giá đất trở nên minh bạch và hiệu quả hơn thì cần:

Nghiên cứu ứng dụng công nghệ thông tin trong việc xây dựng và quản lý hệ thống thông tin về thị trường đất đai, việc số hóa các dữ liệu thị trường đất đai và cập nhật theo quy trình sẽ giúp cơ quan quản lý Nhà nước có dữ liệu để định giá hàng loạt, vừa đánh giá thực trạng cũng như dự báo xu hướng phát triển.

Cần nhắc việc sử dụng phương pháp hệ số điều chỉnh trong quy định, như đã trao đổi phương pháp này chưa có cơ sở lý luận rõ ràng và cũng không có trong thông lệ quốc tế.

Cần nhắc cập nhật các phương pháp tính giá đất phổ biến trên thế giới và điều chỉnh cách xác định giá trị thửa đất bằng phương pháp thu nhập thông qua lãi suất huy động bình quân của các ngân hàng, như đã phân tích trên, việc này chưa hợp lý.

Cần nhắc điều chỉnh việc xác định tỷ suất chiết khấu trong phương pháp thặng dư.

Từ đó, khắc phục được những bất cập trong các phương pháp định giá đất hiện nay; việc này sẽ giúp các cơ quan nhà nước hướng dẫn các phương pháp rõ ràng hơn, các định giá viên cũng dễ dàng áp dụng các phương pháp định giá đất hơn trong nghiệp vụ định giá và cũng đem lại các kết quả xác định giá đất phù hợp với thị trường./.

Tài liệu tham khảo

1. PGS.TS.Ngô Tri Long, *Tồn tại, bất cập trong định giá đất, định hướng hoàn thiện*, Kỷ yếu hội thảo khoa học quốc gia – Khuyến nghị sửa đổi những vấn đề kinh tế trong Luật đất đai 2013, 2019.
2. Chính Phủ, Nghị định 44/2014/NĐ-CP ban hành ngày 15/5/2014 Quy định về giá đất, 2014.
3. Bộ TNMT, Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ban hành ngày 30/6/2014 Quy định chi tiết phương pháp định giá đất, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn giá đất, 2014.
4. Bộ Tài Chính, Thông tư 126/2015/TT-BTC ban hành ngày 20/8/2015 Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 8,9,10, 2015.
5. Bộ Tài Chính, Thông tư 145/2016/TT-BTC ban hành ngày 6/10/2016 Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 11, 2016.
6. International valuation standards council IVSC, *International valuation standards 2017*, 2017.
7. Kauko T, *Mass appraisal methods*, Wiley blackwell Ltd publication, 2008.
8. Kontrimas, V. and Verikas, A., *The mass appraisal of real estate by computational intelligence*. *Applied Soft Computing*, 11, 443-448, 2011.