

LUẬN ÁN TIẾN SĨ KINH TẾ

NGUYỄN THANH LÂN. *Nghiên cứu các yếu tố tác động đến giá trị đất đô thị tại Việt Nam*

Chuyên ngành: Quản trị kinh doanh bất động sản

Mã số: 9113609

Đất đai vừa là tài nguyên, vừa là tài sản, đóng vai trò quan trọng đối với mỗi quốc gia, địa phương cũng như với các hộ gia đình, cá nhân. Ở Việt Nam những năm gần đây, các chính sách về đất đai đã có nhiều thay đổi nhằm huy động nguồn lực từ đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội, đồng thời nhằm quản lý và điều tiết nhu cầu và lợi ích từ đất đai trong hoạt động sử dụng đất. Tuy nhiên, thực tế cho thấy các quy định, chính sách liên quan đến điều tiết phân gia tăng giá trị đất đai còn bất cập. Các hoạt động quy hoạch, đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng hoặc phát triển dự án trong quá trình đô thị hóa đã tác động làm tăng giá trị của đất lên rất lớn, nhưng việc điều tiết lợi ích giữa các chủ thể liên quan chưa hiệu quả, thiếu công bằng.

Nghiên cứu của Luận án góp phần làm rõ các yếu tố tác động làm gia tăng giá trị đất đô thị ở Việt Nam, từ đó đưa ra một số hàm ý về quản trị và hoàn thiện các chính sách khi điều tiết phân giá trị đất gia tăng. Nội dung chính của Luận án được trình bày trong 5 chương: *Chương 1 tổng quan nghiên cứu; Chương 2 trình bày cơ sở lý thuyết; Chương 3 giới thiệu bối cảnh và phương pháp nghiên cứu; Chương 4 trình bày kết quả phân tích các yếu tố tác động làm gia tăng giá trị đất đô thị ở Việt Nam; Chương 5 đưa ra một số hàm ý từ kết quả nghiên cứu.* Dưới đây là một số điểm nổi bật từ kết quả nghiên cứu của Luận án.

Đất đô thị được xác định là quỹ đất đai bao gồm toàn bộ diện tích đất đai tại các khu vực quy hoạch sẽ trở thành đô thị và diện tích đất thuộc đô thị hiện hữu tiếp tục được đầu tư, phát triển. Ở Việt Nam thời gian qua, hệ thống đô thị tăng lên đáng kể về mặt số lượng. Quy mô dân cư đô thị liên tục tăng qua các năm, được phản ánh thông qua tỷ lệ dân cư thành thị ngày càng gia tăng (từ 14,9 triệu người năm 1995 lên 33,1 triệu người năm 2019). Tỷ lệ đất đô thị so với tổng diện tích đất tự nhiên cũng tăng đột biến (từ 2,53% năm 1995 lên 42,46% năm 2018).

Giá trị đất đô thị có vai trò là một hợp phần cấu thành trong giá trị bất động sản và các công trình xây dựng, được đánh giá dựa vào tính chất, đặc điểm của bất động sản và các đặc điểm trên thị trường. Gia tăng giá trị đất đô thị chính là tỷ lệ phần trăm về giá trị đất tăng thêm so với giá trị đất đai ban đầu do quá trình phát triển đô thị mang lại. Các biểu hiện gia tăng giá trị đất được tác giả khái quát ở ba điểm chủ yếu sau: Thay đổi tăng lên của mức giá đất sau khi loại bỏ yếu tố lạm phát; Giá trị đất thay đổi gắn liền với nguồn gây ra tác động; Tăng khả năng sản xuất kinh tế và sức sinh lợi của đất.

Theo khảo sát của tác giả (phỏng vấn sâu và thảo luận nhóm chuyên gia), các yếu tố tác động làm gia tăng giá trị đất đô thị ở Việt Nam được phân thành các nhóm gồm: nhóm các yếu tố do *Nhà nước can thiệp* (là các yếu tố tác động mạnh nhất, chiếm tới 53,4%, bao gồm: quy hoạch, đầu tư cơ sở hạ tầng, chuyển đổi mục đích sử dụng đất); nhóm các yếu tố liên quan đến việc *người sử dụng đất đầu tư* (chiếm 11,1%); nhóm *các yếu tố bên ngoài đất đai* (chiếm 35,5%, bao gồm: đô thị hóa, sự phát triển của thị trường và nền kinh tế). Trong nhóm các yếu tố do Nhà nước can

thiệp, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất và đầu tư cơ sở hạ tầng có tác động rất lớn đến gia tăng giá trị đất đô thị. Một điểm đáng chú ý khác là, trong nhóm các yếu tố liên quan đến việc đầu tư từ người sử dụng đất, các hoạt động đầu tư của doanh nghiệp phát triển dự án có sử dụng đất và bất động sản được đánh giá có tác động ở mức cao; trong khi đó, các hoạt động đầu tư từ những người sử dụng đất khác (hộ gia đình, cá nhân) lại chưa thể hiện sự ảnh hưởng đến gia tăng giá trị đất đai.

Để phân tích sâu và lượng hóa tác động của một yếu tố cụ thể (thuộc nhóm tác nhân liên quan đến Nhà nước) là việc *đầu tư cơ sở hạ tầng đường giao thông* đến sự gia tăng giá trị đất đô thị, tác giả thực hiện nghiên cứu trường hợp tại Dự án đầu tư phát triển đường giao thông đô thị tuyến Tổ Hữu - Yên Lộ (thuộc thành phố Hà Nội, có tổng chiều dài khoảng 8,2 km, đã đi vào hoạt động từ năm 2010). Theo tổng hợp của tác giả, giá đất trung bình của khu vực bị tác động bởi dự án này tăng từ mức khoảng 22 triệu đồng/m² (năm 2009-2010) lên mức hơn 76 triệu đồng/m² (năm 2018). Qua các giai đoạn công bố dự án, giai đoạn dự án hoàn thành và giai đoạn dự án được khai thác vận hành, giá trị đất đô thị ở khu vực này đã tăng lần lượt 6,1%, 10,8% và 46,9%. Khảo sát thực tế đối với những người sử dụng đất ở khu vực tuyến đường này (thực hiện từ năm 2018-2019 với 216 bảng hỏi, chọn mẫu ngẫu nhiên) cho thấy: việc đầu tư dự án đường Tổ Hữu - Yên Lộ đã tác động làm gia tăng giá trị đất đai ở khu vực này sau khi con đường đi vào khai thác sử dụng, do những thay đổi liên quan đến “thời gian di chuyển” (được đánh giá là có ảnh hưởng lớn nhất), “khả năng tiếp cận khu vực trung tâm”, “cơ hội phát triển”, “những thay đổi trong sử dụng đất”.

Đánh giá về các chính sách điều tiết phân gia tăng giá trị đất đô thị, kết quả khảo

sát (năm 2019 với 125 bảng hỏi, lấy ý kiến của các nhà nghiên cứu, chuyên gia, nhà quản lý đất đai, cán bộ định giá đất) cho thấy, chính sách về cơ chế xác định giá đất chỉ được đánh giá ở mức điểm trung bình 3,62 (trong thang điểm từ 1-5). Kết quả phỏng vấn sâu và thảo luận nhóm chuyên gia cho thấy: Hiện nay, Nhà nước chưa thực hiện điều tiết thỏa đáng phần giá trị đất gia tăng. Phần giá trị đất gia tăng khi Nhà nước can thiệp không được thu hồi cho ngân sách - thể hiện rõ trong các dự án thực hiện đầu tư cơ sở hạ tầng giao thông, mức độ huy động nguồn lực tài chính từ đất đai thấp, dẫn đến việc sử dụng đất đai lãng phí, kém hiệu quả và nảy sinh tham nhũng. Nguyên nhân của thực trạng này xuất phát từ những bất cập của quy định chính sách và quá trình tổ chức thực thi, triển khai chính sách điều tiết giá trị đất chưa rõ ràng, thiếu đồng bộ; Việc nhận diện và xác định các nguồn tạo ra giá trị đất gia tăng thiếu chính xác (do cơ chế 2 giá đất hiện hành); Chính sách thuế đất còn chậm thay đổi so với thực tiễn; Việc xác định giá đất trong điều tiết và tính nghĩa vụ tài chính đất đai trong thực tế còn tùy tiện trong vận dụng các phương pháp định giá, thiếu sự phối hợp giữa các cơ quan trong hệ thống quản lý nhà nước về đất đai và tài chính đất đai.

Từ những kết quả trên, Luận án đề xuất, thời gian tới việc hoàn thiện chính sách điều tiết giá trị đất tăng thêm cần tập trung chủ yếu vào các công cụ cơ bản là giá đất và thuế đất. Cần thiết lập điều kiện hỗ trợ để xác định giá đất phù hợp với bối cảnh Việt Nam.

Luận án được bảo vệ thành công tại Hội đồng chấm luận án cấp trường, họp tại Trường Đại học Kinh tế Quốc dân, tháng 3/2021.

PHẠM NGUYỄN
giới thiệu