

VIỆN HÀN LÂM
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

PHẠM TRỌNG NGHĨA

**XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT Ở ĐỂ BỒI THƯỜNG KHI
NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT THEO PHÁP LUẬT
VIỆT NAM HIỆN NAY**

Chuyên ngành: Luật kinh tế

Mã số : 8.38.01.07

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:

PGS.TS ĐOÃN HỒNG NHUNG

HÀ NỘI – 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu khoa học của riêng tôi. Các số liệu, ví dụ và trích dẫn trong luận văn đảm bảo độ tin cậy, chính xác và trung thực. Những kết luận khoa học của luận văn chưa từng được ai công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

TÁC GIẢ LUẬN VĂN

Phạm Trọng Nghĩa

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU.....	1
CHƯƠNG 1: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ GIÁ ĐẤT Ở, ĐỊNH GIÁ ĐẤT Ở VÀ PHÁP LUẬT VỀ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT Ở ĐỂ BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT	7
1.1. Những vấn đề lý luận về giá đất ở, định giá đất ở.....	7
1.2. Khái quát pháp luật về định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất	20
CHƯƠNG 2: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THI HÀNH PHÁP LUẬT VỀ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT Ở ĐỂ BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM HIỆN NAY	28
2.1 Thực trạng pháp luật về xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất	28
2.2 Thực tiễn thi hành pháp luật về xác định giá đất ở khi Nhà nước thu hồi đất.	45
CHƯƠNG 3: CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ BẢO ĐẢM THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT Ở ĐỂ BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM HIỆN NAY	55
3.1 Sự cần thiết hoàn thiện về xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất	55
3.2 Định hướng hoàn thiện pháp luật về xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.....	55
3.3 Một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật về xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất	57
3.4. Một số biện pháp hỗ trợ nhằm bảo đảm thực hiện xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất	61
KẾT LUẬN	63
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	65

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

HĐND: Hội đồng nhân dân

Luật Đất đai năm 2003: Luật Đất đai số 13/2003/QH11 ngày 26/11/2003

Luật Đất đai năm 2013: Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013

UBND: Ủy ban nhân dân

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất luôn là một nguồn tài nguyên quý giá của mỗi quốc gia. Trong quá trình hội nhập và phát triển hiện nay, đặc biệt dưới thách thức của nền kinh tế thị trường, đất ngày càng trở thành một nguồn tài nguyên quan trọng hơn. Cụ thể, Nhà nước ta luôn luôn quan tâm việc phát triển chính sách về đất đai và hoàn thiện hệ thống luật pháp về đất đai. Pháp Luật Đất đai được hoàn thiện theo hướng tiếp cận cơ chế thị trường, đưa đất đai trở thành nguồn nội lực, nguồn vốn để phát triển đất nước. Cụ thể, ngày 29 tháng 11 năm 2013, Quốc hội đã thông qua Luật Đất đai số 45/2013/QH13, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/07/2014, đã kế thừa và tạo ra sự đổi mới khá toàn diện của hệ thống pháp Luật Đất đai Việt Nam, đặc biệt là các quy định về hệ thống tài chính đất đai và có các quy định về việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Luật Đất đai 2013 đã quy định rõ các trường hợp Nhà nước quyết định thu hồi đất. Nhưng khi Nhà nước quyết định thu hồi đất, giá đất tính bồi thường hiện nay có phản ánh đúng trị giá trên thị trường? Khi bên thu hồi đất và bên có đất bị thu hồi không cùng quan điểm với nhau về giá thì pháp luật quy định giải quyết bất đồng như thế nào để đảm bảo tính khách quan? Trên thực tế, tình hình tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai, cụ thể là việc đền bù, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, vẫn diễn biến phức tạp, tính chất tranh chấp gay gắt, kéo dài. Tình trạng này gây ra những hậu quả xấu cả về mặt phát triển kinh tế lẫn mặt xã hội: làm chậm tiến độ triển khai của các dự án làm thiệt hại, kìm hãm tốc độ phát triển kinh tế của đất nước. Tình trạng phức tạp trong khâu bồi thường khi thu hồi đất làm giảm tính hấp dẫn đối với các nhà đầu tư với thị trường Việt Nam. Để giải quyết vấn đề này, không thể tách rời mối quan hệ lợi ích về giá trị đất giữa Nhà nước, chủ thể được giao đất và chủ thể bị thu hồi đất (đặc biệt là đất ở) trên cơ sở xác định đúng giá trị đất đai phù hợp với quy luật của thị trường. Việc xác định giá đất ở do tổ chức tư vấn xác định giá đất có đầy đủ năng lực xác định, nhưng có một bất cập, tổ chức này được thuê bởi hội đồng chỉ đạo công tác bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, mà hội đồng chỉ đạo bồi thường và cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất là một, vậy kết quả do tổ chức tư vấn định giá đất ở này có “độc lập, khách

quan”, theo giá thị trường hay không. Hiện nay, trong điều kiện Việt Nam chưa thực sự có thị trường đất đai và cũng chưa xác định được “giá trị thị trường” thì khái niệm “sát” hay “phù hợp” với giá trị thị trường khó xác định.

Chính vì vậy, tác giả đã quyết định lựa chọn đề tài “*Xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo pháp luật Việt Nam hiện nay*” để nghiên cứu và thực hiện luận văn thạc sỹ Luật học.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Hiện nay đã có nhiều công trình nghiên cứu bao gồm luận văn thạc sỹ, sách chuyên khảo, bài báo đăng trên các tạp chí về pháp luật xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, như:

- Chuyên đề “*Bình luận và góp ý đối với các quy định bồi thường về đất, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trong dự thảo Luật Đất đai sửa đổi*” của PGS.TS Nguyễn Quang Tuyên đăng trong hội thảo khoa học “Góp ý dự thảo Luật Đất đai sửa đổi” tổ chức tại Đại học Luật Hà Nội;
- Các nghiên cứu của GS.TSKH. Đặng Hùng Võ: “*Cần sửa đổi, bổ sung gì cho Luật Đất đai năm 2003*”, Tạp chí nghiên cứu lập pháp số 11 (148) tháng 06/2009; “*Xây dựng Luật Đất đai đáp ứng nhu cầu hội nhập kinh tế*”, “*Kinh nghiệm quốc gia về quản lý giá đất*” đăng trên tạp chí Tài chính online ngày 29/10/2012;
- “*Pháp luật về định giá bất động sản trong nền kinh tế thị trường ở Việt Nam*” TS. Nguyễn Minh Ngọc, khoa Bất động sản và Kinh tế tài nguyên – Đại học Kinh tế quốc dân, 27/07/2013;
- “*Giải pháp định giá đất hàng loạt cho các khu đô thị tỉnh Vĩnh Phúc*”, Tạ Ngọc Long, 2013;
- Tập bài giảng “*Tổng quan về dịch vụ định giá bất động sản*”, TS. Doãn Hồng Nhung, Hà Nội, tháng 08/2007.
- Luận văn thạc sỹ – *Đánh giá ảnh hưởng của tình trạng hai giá đất đến công tác thu hồi đất, giải phóng mặt bằng*, Đinh Thu Trang, Trường Đại học Khoa học Tự nhiên, Hà Nội, 2012

- Sách chuyên khảo “*Những điều cần biết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất*” PGS, TS .Phan Trung Hiền, Phó trưởng Khoa Luật, Trường Đại học Cần Thơ, Hà Nội, 2014)
- Sách chuyên khảo “*Pháp luật về định giá đất trong bồi thường, giải phóng mặt bằng ở Việt Nam*” TS. Doãn Hồng Nhung (chủ biên), Hà Nội, 2013.
- Sách chuyên khảo “*Kinh tế tài nguyên đất*”, Ngô Đức Cát, Nhà xuất bản Nông nghiệp, 2000.
- Sách chuyên khảo “*Vốn hóa đất đai trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam*” Trần Thị Minh Châu, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia – Sự thật, 2013.
- “*Một số đổi mới về cơ chế tài chính đất đai, giá đất, phát triển quỹ đất và đấu giá quyền sử dụng đất*” Trần Đình Hạnh, Tạp chí Tài nguyên và Môi trường, Kỳ 2 – Tháng 9/2015.
- “*Những vấn đề cơ bản của các lý thuyết kinh tế*” Đinh Sơn Hùng –Trương Thị Hiền, Nhà xuất bản Tổng hợp TP Hồ Chí Minh, 2010.
- “*Bàn về giá đất trong Luật đất đai 2013*” Nguyễn Thị Nga, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, số 5/2015;
- Nghị quyết Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương Đảng (khóa XI) về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại.
- Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.
- Báo cáo kết quả đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ “*Tài chính nhà nước – một công cụ định hướng xã hội chủ nghĩa nền kinh tế thị trường ở Việt nam*” Trần Văn Ngọc - Chủ nhiệm đề tài, 2004.
- “*Kinh tế học*” Paul A. Samuelson, William D. Nordhalls, *tập 1*, Nhà xuất bản Tài chính, 2011.

Kết quả nghiên cứu của các tác giả đi trước là nguồn tài liệu quý giá để tác giả kế thừa và tiếp tục nghiên cứu phát triển chuyên sâu hơn về lĩnh vực xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất ở Việt Nam hiện nay. Tuy nhiên, vẫn còn tồn tại những bất cập chưa được xử lý, chưa có các quy định hướng dẫn. Vì vậy, việc nghiên cứu đề tài trên là cấp thiết trong giai đoạn hiện nay.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

Trên cơ sở phân tích, nghiên cứu vấn đề áp dụng pháp luật, quy định pháp luật của Việt Nam hiện nay về định giá đất ở, giới hạn trong bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất và những bất cập, vướng mắc trong quá trình thực hiện trên thực tiễn áp dụng tại một số địa phương, từ đó, đề xuất ý kiến để hoàn thiện qui định pháp luật, góp phần phát huy vai trò tích cực của xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trong thực tế, nâng cao vai trò của công tác xác định giá đất nhằm đảm bảo lợi ích cho các bên liên quan.

Để đạt mục tiêu trên, luận văn tập trung nghiên cứu những vấn đề sau:

- Tìm hiểu cơ sở lý luận và thực tiễn của công tác xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Đưa ra cách hiểu đúng đắn về xác định giá đất ở, mục đích, vai trò và ý nghĩa của giá đất ở trong hoạt động bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, góp phần làm cơ sở để hiểu và vận dụng trong thực tiễn;
- Đánh giá thực trạng pháp luật về xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất tại một số địa phương, từ đó rút ra các bất cập trong thực tế hiện nay;
- Đưa ra những kiến nghị hoàn thiện pháp luật về xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo pháp luật Việt Nam hiện nay, nâng cao hiệu quả hoạt động xác định giá đất ở.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của đề tài là các qui định pháp luật về xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo pháp luật Việt Nam hiện nay và thực tiễn hoạt động xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất tại một số địa phương.

Phạm vi nghiên cứu của luận văn bao gồm các khía cạnh pháp lý, cơ sở lý luận, nội dung của các qui định về xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo pháp luật Việt Nam hiện nay. Giới hạn của các phương pháp định giá đất ở và

nguyên tắc định giá khi thực hiện.

Chỉ nghiên cứu định giá đất nhằm phục vụ cho công tác bồi thường mà không nghiên cứu định giá đất nói chung để điều chỉnh các quan hệ đất đai khác. Theo đó, chỉ nghiên cứu định giá đất để xác định *Giá đất cụ thể* mà không nghiên cứu định giá đất để xác định *Khung giá đất và Bảng giá đất*.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

Luận văn sử dụng tổng hợp nhiều phương pháp nghiên cứu khác nhau, tùy thuộc vào mục đích của luận điểm đề cập trong luận văn. Trong đó, luận văn sử dụng các quan điểm, các học thuyết khoa học pháp lý tại Việt Nam. Các phương pháp nghiên cứu như: phân tích, thống kê, so sánh, lịch sử, chứng minh, tổng hợp, quy nạp được kết hợp sử dụng để triển khai thực hiện đề tài.

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận văn

Về mặt lý luận, luận văn làm rõ một số vấn đề lý luận và pháp lý về xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Luận văn đưa ra được khái niệm, đặc điểm và vai trò của xác định giá đất ở đối với hoạt động bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Đồng thời, phân tích khái niệm, nội dung và những yếu tố tác động đến pháp luật điều chỉnh hoạt động xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Về mặt thực tiễn, luận văn đánh giá các quy định của pháp luật về xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất và tình hình thực thi các quy định này tại một số địa phương; từ đó đưa ra những giải pháp hoàn thiện đối với pháp luật về xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên cơ sở pháp luật Việt Nam hiện nay.

Luận văn là công trình khoa học có ý nghĩa lý luận và thực tiễn. Luận văn nghiên cứu khá toàn diện và hệ thống các quy định về xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên cơ sở pháp luật Việt Nam hiện nay, có ý nghĩa thiết thực trong hoạt động xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Đồng thời, luận văn là tài liệu hữu ích nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên cơ sở pháp luật Việt Nam hiện nay.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của luận văn gồm 3 chương:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận về giá đất ở, định giá đất ở, thu hồi đất, bồi thường khi nhà nước thu hồi đất.

Chương 2: Pháp luật và áp dụng pháp luật về định giá đất ở để bồi thường khi nhà nước thu hồi đất theo pháp luật Việt Nam hiện nay.

Chương 3: Nâng cao hiệu quả về xác định giá đất ở để bồi thường khi nhà nước thu hồi đất theo pháp luật Việt Nam hiện nay.

Chương 1
NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ GIÁ ĐẤT Ở, ĐỊNH GIÁ ĐẤT Ở VÀ PHÁP
LUẬT VỀ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT Ở
ĐỂ BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

1.1. Những vấn đề lý luận về giá đất ở, định giá đất ở

1.1.1. Khái niệm, đặc điểm giá đất ở

Trong nền kinh tế thị trường, giá đất ở được hiểu là biểu hiện mặt giá trị của quyền sử dụng đất ở. Ở nước ta, đất đai thuộc sở hữu toàn dân, Nhà nước là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai; Nhà nước giao đất cho tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng và quyền sử dụng đất được coi là một loại hàng hóa đặc biệt. Tại khoản 19, 20 điều 3 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013 (sau đây viết tắt là: Luật Đất đai năm 2013) quy định: “*Giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích đất*”, “*Giá trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng xác định*”. Từ đó, có thể hiểu: **Giá đất ở là giá trị quyền sử dụng đất ở thể hiện bằng tiền của quyền sử dụng đất ở đối với một diện tích đất xác định trong thời gian sử dụng xác định, mà ở đây thời gian sử dụng xác định với đất ở là lâu dài.** Giá đất ở là sự cấu thành các yếu tố quyền năng, xã hội, tự nhiên... mà nó có hoặc có được ảnh hưởng, để tạo thành giá trị bằng hình thái tiền tệ khi đem ra trao đổi thành công. Đất đai, cụ thể là đất ở, được coi là hàng hóa nhưng là hàng hóa đặc biệt. Mọi sự trao đổi phải theo trình tự, thủ tục nhất định do pháp luật quy định.

Định giá đất ở đúng, hợp lý để tính thuế sử dụng, thu lệ phí khi chuyển nhượng, thu tiền sử dụng đất... sẽ góp phần điều chỉnh các quan hệ cung cầu về đất đai, tạo điều kiện cho nền kinh tế thị trường phát triển, đồng thời khắc phục được nhược điểm của quan hệ giao đất, thu hồi đất trước đây và làm cho chế độ sở hữu toàn dân được củng cố.

Giá đất ở theo khung giá của Nhà nước ban hành là cơ sở pháp lý, tạo điều kiện để sở hữu toàn dân về đất đai được vận động theo cơ chế thị trường. Khung giá đất ban hành theo phân loại khu vực, vị trí... Khung giá đất được chính phủ ban hành định kỳ

05 năm. Dựa theo khung giá đất được chính phủ ban hành, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm xây dựng bảng giá đất địa phương và định kỳ 05 năm một lần, được công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương sẽ công bố hệ số điều chỉnh bảng giá đất 05 năm vào ngày 01 tháng 01 hàng năm. Các giao dịch trên thị trường quyền sử dụng đất lấy khung giá làm cơ sở tham khảo để định giá cho thửa đất. Điều này đã tạo điều kiện cho người sử dụng đất ở tham gia vào thị trường quyền sử dụng đất nói riêng và thị trường bất động sản nói chung có một kênh thông tin tham khảo, làm căn cứ xác định giá đất ở để giao dịch trên thị trường. Tuy nhiên, khung giá đất và bảng giá đất được ủy ban nhân dân tỉnh ban hành chỉ phản ánh một phần nào giá đất ở, chưa phản ánh chính xác giá trị thị trường của thửa đất, cụ thể là giá ở một số khu vực còn khá thấp so với giá trị thị trường thực tế.

Đặc biệt, trong công tác bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, giá đất ở đóng vai trò vô cùng quan trọng. Đó là chính sách, biện pháp quyết định tiến độ thu hồi đất ở. Từ trước đến nay, những vướng mắc nhiều nhất liên quan đến đất đai là giá bồi thường đất ở khi Nhà nước thu hồi đất cho các mục đích công cộng, an ninh quốc phòng, mục đích phát triển kinh tế - xã hội. Nước ta đang trong quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa nên quy hoạch theo hướng quy hoạch phát triển lâu dài, đồng bộ, nhất quán nên việc Nhà nước thu hồi đất ở là việc tất yếu. Khi Nhà nước thu hồi đất để đảm bảo lợi ích cho người đang sử dụng đất ở, Nhà nước phải bồi thường cho người sử dụng đất ở. Tuy nhiên, hiện nay, giá đất ở bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thường được áp dụng theo đơn giá theo khung giá đất của Chính phủ và bảng giá đất được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành và giá thấp hơn giá thị trường. Đây là nguyên nhân chính dẫn đến tình trạng người bị thu hồi đất ở không đồng tình với phương án bồi thường. Hệ quả người sử dụng đất ở khiếu kiện kéo dài, khâu thu hồi đất bị ách tắc, không bàn giao được mặt bằng. Đứng trước thực trạng trên Nhà nước phải có biện pháp xác định giá đất ở hợp lý hơn, gần sát với giá đất ở trên thị trường.

** Đặc điểm của giá đất ở*

Đất ở cũng là một loại đất đai. Giá đất ở cũng mang những đặc điểm của giá đất nhưng thể hiện tính riêng biệt của đất ở.

- *Không giống nhau về phương thức biểu thị:* Giá của đất ở phản ánh tác dụng của đất ở trong hoạt động kinh tế, quyền lợi về đất ở đến đâu thì khả năng thu lợi đến đó, cũng như sẽ có giá tương ứng với từng loại quyền lợi. Với đất ở được biểu hiện qua một số quyền như: giá quyền sở hữu, giá quyền sử dụng, giá quyền cho thuê, giá quyền thế chấp... Như vậy, giá đất ở được biểu thị ở nhiều phương thức khác nhau, ngoài biểu thị giá quyền sở hữu, giá quyền sử dụng còn có thể biểu thị bằng quyền cho thuê, quyền thế chấp. Giá đất ở của một thửa đất được biểu thị với mỗi mục đích khác nhau là khác nhau .

- *Không giống nhau về thời gian hình thành:* Do đất ở có tính khác biệt cá thể lớn, cũng như nguồn gốc hình thành nên đất ở, có thể là đất ở do cha ông để lại thừa kế, có thể là đất ở Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất..., lại thiếu một thị trường hoàn chỉnh. Giá đất ở mang yếu tố lịch sử, được hình thành dưới sự ảnh hưởng lâu dài từ quá khứ đến tương lai, do vậy rất khó so sánh với nhau. Do đó công tác xác định giá đất ở để bồi thường cần căn cứ vào các đặc điểm của đất ở - bản thân thửa đất bị thu hồi và tình hình thị trường đất ở tại khu vực thu hồi đất, từ đó tiến hành phân tích cụ thể các yếu tố để đưa ra giá đất ở cụ thể phù hợp với từng thời điểm nhất định.

- *Giá đất ở không phải biểu hiện tiền tệ của giá trị đất ở:* Đất đai nói chung và đất ở nói riêng là một loại hàng hóa đặc biệt, không phải là sản phẩm do lao động của con người nên không có giá thành sản xuất. Giá đất ở cao hay thấp phụ thuộc vào nhu cầu về đất ở. Trong bối cảnh phát triển kinh tế - xã hội và dân số tăng lên không ngừng mà quỹ đất sử dụng làm đất ở có hạn, từ sự chênh lệch cán cân cung - cầu mà làm tăng giá đất ở cả về biên độ lẫn tốc độ.

- *Giá đất ở có tính khu vực và cá biệt:* Đất ở là một loại bất động sản. Cùng với sự hoàn thiện về cơ sở hạ tầng - kỹ thuật và các đặc điểm riêng biệt ở mỗi khu vực khác nhau là khác nhau, vì vậy giá đất ở thuộc khác khu vực nhau là khác nhau

1.1.2. Phân loại đất ở

Để xác định chính xác, hợp lý giá đất ở cần nhận biết, xác định đúng loại đất ở. Theo mục a, khoản 2, điều 13 Luật Đất đai năm 2013, **Đất ở** thuộc nhóm đất phi nông nghiệp gồm: đất ở tại nông thôn và đất ở tại đô thị:

Đất ở nông thôn: “Đất ở do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng tại nông thôn gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng thửa đất thuộc khu dân cư nông thôn, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt” (khoản 1 điều 143 Luật Đất đai năm 2013).

Đất ở tại đô thị: “Đất ở tại đô thị bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt” (khoản 1 điều 144 Luật Đất đai năm 2013).

Ngoài hai loại đất ở nêu trên, Luật Đất đai năm 2013 có một điểm mới, cũng là sự ghi nhận, thay đổi của Nhà nước, Chính phủ cho phù hợp với xu thế phát triển và bắt kịp với các nước phát triển. Cụ thể, tại Điều 49, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 quy định về chế độ sử dụng đất xây dựng nhà chung cư và Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai thì đất xây dựng nhà chung cư, nhà chung cư có mục đích hỗn hợp để ở và làm văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ (gọi chung là nhà chung cư) được xác định là đất ở. Nhưng khác với đất ở đô thị và đất ở nông thôn, đất xây dựng chung cư thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu căn hộ nhà chung cư, văn phòng làm việc, cơ sở thương mại, dịch vụ trong nhà chung cư, còn với đất ở đô thị, đất ở nông thôn thuộc quyền sử dụng riêng của cá nhân hoặc hộ gia đình.

Qua đó, có thể xác định có ba loại đất ở: đất ở nông thôn, đất ở đô thị và đất xây dựng chung cư với hình thức sử dụng đất ở khác nhau là sử dụng riêng và sử dụng chung.

1.1.3. Khái niệm, các đặc điểm, nguyên tắc về định giá đất ở

Định giá tài sản nói chung và định giá đất ở nói riêng có lịch sử hình thành và phát triển khá lâu ở nhiều nước trên thế giới. Định giá là hoạt động khách quan tồn tại trong đời sống kinh tế sản xuất, hàng hóa, đặc biệt là đối với những nền kinh tế phát triển theo cơ chế thị trường. Định giá là loại hoạt động chuyên môn vừa mang tính kinh tế – kỹ thuật, tính pháp lý, còn mang tính xã hội, tính nghệ thuật. Hoạt động định giá là một dịch vụ chuyên nghiệp được hình thành, tồn tại và phát triển gắn liền với sự

hình thành, tồn tại và phát triển của thị trường, rất cần thiết đối với sự vận hành của nền kinh tế thị trường. Có thể hiểu một cách đơn giản: Định giá là việc xác định giá của tài sản ở trên thị trường. Tuy nhiên, trong nhiều trường hợp không có thị trường để định giá. Nhà định giá phải dựa vào các cơ sở phi thị trường. Định giá là một dạng đặc biệt của xác định giá: Công việc định giá do các nhà chuyên môn được đào tạo, có kiến thức, có kinh nghiệm và có tính trung thực cao trong nghề nghiệp thực hiện.

Để phản ánh được nét đặc trưng này, nhiều học giả cho rằng khái niệm về định giá cần phải được xác định một cách rõ ràng, như một thuật ngữ mang tính chất chuyên ngành: Theo từ điển Oxford: *“Định giá (valuation) là sự ước tính trị giá bằng tiền của một vật, của một tài sản”, “là sự ước tính giá trị hiện hành của tài sản trong kinh doanh”*. Theo Giáo sư W.Seabrooke – Viện Đại học Portsmouth Vương quốc Anh: *“Định giá là sự ước tính về giá trị các quyền sở hữu tài sản cụ thể bằng hình thái tiền tệ cho một mục đích đã được xác định rõ”* [25]. Theo Fred Peter Marrone – Giám đốc Marketing của AVO (Hiệp hội định giá Australia) trình bày trong lớp bồi dưỡng nghiệp vụ định giá tại Thành phố Hồ Chí Minh ngày 25/05/1999: *“Định giá là việc xác định giá trị của bất động sản tại một thời điểm, có tính đến bản chất của bất động sản và mục đích của định giá. Do vậy, định giá là áp dụng các dữ kiện thị trường so sánh mà bạn thu thập được và phân tích, sau đó so sánh với tài sản được định giá để hình thành giá trị của chúng”*. Fred Peter Marrone cũng cho rằng: Định giá thường được mô tả như một “khoa học không chính xác”. Nó được xác định là một khoa học vì nó dựa vào công việc phân tích. Nó “không chính xác” vì nó chỉ được xem như một ý kiến cho đến khi giao dịch xảy ra, không phải là một thực tế được chứng minh. Theo Giáo sư Lim Lan Yuan – Trường Xây dựng và bất động sản – Đại học Quốc gia Singapore: *“Định giá là một nghệ thuật hay khoa học về ước tính giá trị cho một mục đích cụ thể, của một tài sản cụ thể, tại một thời điểm, có cân nhắc đến tất cả đặc điểm của tài sản, cũng như xem xét tất cả các yếu tố kinh tế căn bản của thị trường, bao gồm các loại đầu tư lựa chọn”* [32].

Ở nước ta, Luật Kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11 ngày 29/06/2006 cũng đưa ra khái niệm: *“Định giá bất động sản là hoạt động tư vấn, xác định giá của một loại bất động sản cụ thể tại một thời điểm xác định”*.

Mặc dù có thể còn nhiều định nghĩa khác, song những nét đặc trưng cơ bản của định giá cần được thừa nhận: *Định giá là công việc ước tính; Định giá là hoạt động đòi hỏi tính chuyên môn; Giá trị của tài sản được tính bằng tiền; Tài sản được định giá có thể là bất kỳ tài sản nào, song chủ yếu là bất động sản; Xác định tại một thời điểm cụ thể; Xác định cho một mục đích nhất định; Dữ liệu sử dụng trực tiếp hoặc gián tiếp liên quan đến thị trường.*

Để khái quát một cách đầy đủ và rõ ràng những đặc trưng nêu trên, cần phải có một định nghĩa chính xác: *“Định giá là việc ước tính bằng tiền với độ tin cậy cao nhất về lợi ích mà tài sản có thể mang lại cho chủ thể nào đó với một mục đích nhất định, tại một thời điểm nhất định”.*

Định giá đất ở là hình thức phân tích kinh tế ứng dụng, là việc ước tính giá trị của quyền sử dụng đất ở cụ thể bằng hình thức tiền tệ cho một mục đích đã được xác định rõ trong những điều kiện cụ thể và trên một thị trường nhất định với những phương pháp phù hợp.

Định giá đất ở là hoạt động chuyên môn mang tính bản chất kinh tế và kỹ thuật. Nó mang tính pháp luật, tính xã hội và thực hiện ở trình độ cao là nghệ thuật định giá đất.

Định giá đất ở có mối quan hệ mật thiết với sự hình thành và phát triển của thị trường bất động sản.

Định giá đất ở được phân tích và ứng dụng trong hoạt động kinh doanh, thương mại và là căn cứ để tính tiền dịch vụ trong kinh doanh bất động sản.

Định giá đất ở đúng có thể thực hiện khi có đầy đủ, chính xác, cơ bản thông tin về quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu trong quan hệ pháp Luật Đất đai, vị trí, kích thước, hình dạng, loại, hạng đất cũng như đối tượng sử dụng đất, lịch sử, nguồn gốc của đất ở và tài sản gắn liền trên đất ở.

Từ đây, ta có thể định nghĩa định giá đất ở để bồi thường là: *Xác định giá đất ở cụ thể cho mục đích thay thế đất ở bị Nhà nước thu hồi bằng hiện vật (đất ở) hoặc tiền tại thời điểm xác định.*

** Các đặc điểm của định giá đất ở để bồi thường*

Thứ nhất, tính đa dạng: Mỗi một dự án thu hồi đất ở gắn với một địa điểm, khu vực cụ thể; do đó chúng khác nhau cơ bản về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, cũng

như mang những đặc thù riêng biệt của địa điểm, khu vực diễn ra dự án. Mặc dù quy trình xác định giá đất ở cụ thể để bồi thường đã được pháp luật quy định khá chi tiết nhưng khi áp dụng thực tiễn, mỗi dự án khác nhau cùng với những đặc điểm cơ bản và riêng biệt của từng dự án sẽ phải sử dụng những phương án định giá và cách thu thập thông tin phù hợp để xác định giá đất cụ thể phù hợp với giá thị trường nhất. Hơn nữa dự án thu hồi đất được chia thành nhiều loại khác nhau, tùy theo quy mô, mức độ quan trọng của dự án, mục đích sử dụng đất ở sau thu hồi của dự án,... do vậy việc định giá đất ở để bồi thường rất đa dạng, luôn có sự khác biệt ở mỗi dự án, khu vực thu hồi đất.

Thứ hai, tính phức tạp: Đất ở là một loại tài sản lớn, gắn liền với cuộc sống, những sinh hoạt thường ngày của người dân – người được Nhà nước giao cho quyền sử dụng đất ở. Cùng với tâm lí ngại di chuyển địa điểm sinh sống, kinh doanh đã quen thuộc đến khu vực mới, làm đời sống thay đổi. Liệu khu vực mới có đảm mức sống như khu vực đang sống hay không? Những điều này càng làm việc định giá đất ở phục vụ công tác bồi thường càng phức tạp. Vì điều này ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích của nhiều bên khác nhau trong quan hệ bồi thường khi thu hồi đất: người được trao quyền sử dụng đất ở bị thu hồi, Nhà nước, chủ đầu tư được Nhà nước giao quyền sử dụng đất ở sau khi thu hồi. Các bên thường có mong muốn, lợi ích trái ngược nhau. Việc định giá đất ở cụ thể để bồi thường nếu ra mức giá phù hợp với nhóm đối tượng này nhưng chưa chắc đã hài lòng nhóm đối tượng khác thuộc các bên quan hệ trong công tác thu hồi đất. Kết hợp với các yếu tố làm nên sự khác biệt của từng dự án, khu vực có đất ở bị thu hồi làm cho việc xác định giá đất ở để bồi thường rất phức tạp. Để làm sao mức giá cụ thể đưa ra vừa phù hợp với giá thị trường, vừa làm hài lòng các bên liên quan trong việc thu hồi đất.

** Các nguyên tắc định giá đất ở*

Thứ nhất, nguyên tắc sử dụng hiệu quả nhất: Do đất đai nói chung và đất ở nói riêng có tính đa dạng trong sử dụng, phương thức sử dụng khác nhau có thể mang lại thu nhập khác nhau cho người có quyền sử dụng đất. Hơn nữa người sử dụng đất đều luôn có mong muốn thu lợi được nhiều nhất từ đất ở mình đang sử dụng. Với đất ở ngoài mục đích chính để ở, thì có thể cho thuê, kinh doanh mặt bằng. Vì vậy tiền đề xác định giá đất ở là phát huy hiệu quả nhất sử dụng đất ở đó. Khi tiến hành định giá

đất ở theo nguyên tắc sử dụng hiệu quả nhất, thì không nên bó buộc vào mục đích sử dụng thực tế của thửa đất mà phải xác định chính xác trong tình huống nào thì thửa đất được sử dụng hiệu quả nhất.

Thứ hai, nguyên tắc thay thế: Giá đất ở cũng tuân thủ quy luật thay thế. Giá của một thửa đất ở chịu sự ràng buộc với giá đất ở của một thửa đất trong cùng khu vực, có các yếu tố, giá trị sử dụng tương đồng có thể thay thế nó. Căn cứ vào nguyên tắc này, khi xác định giá của một thửa đất ở có thể thông qua các điều kiện về đất đai, giá trị sử dụng của các thửa đất tương đương để định giá đất ở.

Thứ ba, nguyên tắc biến động: Đất ở là một loại hàng hóa đặc biệt, giá đất ở sẽ biến động theo các nhân tố cấu thành nên giá. Khi định giá đất ở cần xác định rõ các yếu tố tác động trực tiếp làm biến động giá đất, từ đó đưa ra phương án định giá đất ở một cách phù hợp.

Thứ tư, nguyên tắc cạnh tranh: Kết quả của cạnh tranh giá đất ở - cạnh tranh hàng hóa đặc biệt là mức lợi nhuận hợp lý mà hai bên cung - cầu chấp nhận được. Từ đó có thể xác định được lợi nhuận đem lại từ thửa đất ở từ đó ảnh hưởng đến việc định giá đất ở sử dụng phương pháp phù hợp nhất.

1.1.4 Các hình thức định giá đất ở

Có nhiều hình thức định giá đất ở để sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau, chính vì vậy việc định giá đất ở được áp dụng trong từng hoàn cảnh khác nhau cho kết quả khác nhau. Trong luận văn này, tôi đề cập tới hai hình thức định giá đất: định giá đất ở hàng loạt và định giá đất ở cá biệt.

Định giá đất hàng loạt [6] là biện pháp định giá đất cho một khu vực đất bằng cách lựa chọn một số địa điểm điển hình để định giá rồi từ đó suy ra giá đất của tất cả các vị trí khác nhau trên một khu đất. Việc định giá tại một thửa đất đã lựa chọn được thực hiện theo nguyên tắc và phương pháp định giá do pháp luật quy định tại nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về giá đất và được hướng dẫn cụ thể tại thông tư số 36/2014/BTNMT ngày 30/06/2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất. Kết quả định giá hàng loạt chỉ có độ chính xác tương đối vì đây là kết quả đây là kết quả của bài toán

suy luận giá mà các nút suy luận là các địa điểm đã được lựa chọn để định giá. Độ chính xác của kết quả suy luận phụ thuộc chủ yếu vào việc lựa chọn các nút suy luận và phương pháp suy luận và phương pháp luận. Trong bài toán định giá định giá đất hàng loạt phương pháp luận chủ yếu là phương pháp tuyến tính – dựa trên tỷ lệ của khoảng cách các điểm đã biết giá, vấn đề còn lại là lựa chọn các địa điểm định giá sao cho ở những vị trí điển hình về giá và đảm bảo đủ mật độ [41].

UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương tổ chức thực hiện việc điều tra giá đất để định giá hàng loạt dựa trên giá đất thị trường (gồm các giao dịch chào mua, chào bán trên thị trường bất động sản và các giao dịch thành công gần nhất và tại thời điểm định giá đất); giá trúng thầu đấu giá quyền sử dụng đất; giá đất do UBND cấp tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương xác định lại khi Nhà nước thu hồi đất, khi doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa.

Theo Điều 10 Thông tư số 30/2014/BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì việc lựa chọn số điểm điều tra và số lượng thửa đất điều tra được sử dụng để định giá hàng loạt được xác định như sau:

Số lượng điểm điều tra được xác định đảm bảo yêu cầu: điểm điều tra phải tập trung vào khu vực có biến động về giá đất và phải đạt tối thiểu 50% trong tổng số xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là cấp xã) của mỗi huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi là cấp huyện); điểm điều tra phải đại diện cho loại đất điều tra và được phân bố đều trên địa bàn cấp huyện;

Số lượng thửa đất cần điều tra: Số lượng thửa đất cần điều tra đối với từng loại đất tại mỗi điểm điều tra phải đạt tối thiểu 50% trong tổng số thửa đất của loại đất đó đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm điều tra nhưng không ít hơn 03 thửa đất. Đối với trường hợp thửa đất xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất thì số lượng thửa đất cần điều tra, khảo sát thông tin để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập phải đạt tối thiểu 03 thửa đất tại mỗi điểm điều tra.

Hình thức định giá đất hàng loạt có thể dựa trên phương pháp định giá đất CAMA (Computer assisted mass appraisal) – Đánh giá hàng loạt căn cứ vào kỹ thuật của máy tính [31].

Phương pháp CAMA có thể được phân thành ba loại như sau:

- Định giá đất thực hiện mô hình hóa các yếu tố và tìm thuật giải;
- Định giá đất thực hiện khi xây dựng cơ sở dữ liệu và dựa vào sự trợ giúp của hệ thống GIS (Geographic Information System).
- Định giá đất thực hiện phối kết hợp của cả hai loại trên. Định giá theo phương hướng kết hợp này sẽ linh hoạt hơn và phát huy trong việc định giá đất có quy mô lớn, diện tích đất rộng và địa hình đa dạng. Đồng thời sẽ phụ thuộc nhiều vào hệ thống dữ liệu số của địa phương, là cơ sở cung cấp cho người định giá đất.

Định giá đất cá biệt là việc thực hiện định giá đất cho một diện tích đất hay một thửa đất cụ thể theo các nguyên tắc và phương pháp định giá do pháp luật quy định. Do định giá đất là một hoạt động kỹ thuật đòi hỏi tính chuyên môn nghiệp vụ cao nên định giá cho một thửa đất phải do các thẩm định viên về giá được cấp phép hành nghề thực hiện.

Pháp luật nước ta cũng đã quy định về tư vấn xác định giá đất trên thị trường thông qua việc định giá đất. Điều 115 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“1. Tư vấn xác định giá đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Khi xây dựng, điều chỉnh khung giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền có yêu cầu;

b) Khi giải quyết khiếu nại về giá đất theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các bên có liên quan;

c) Khi thực hiện giao dịch dân sự liên quan đến giá đất cụ thể mà các bên có yêu cầu.

2. Điều kiện hoạt động của tư vấn xác định giá đất, hành nghề tư vấn xác định giá đất thực hiện theo quy định của Chính phủ.

3. Việc xác định giá đất của tư vấn xác định giá đất phải độc lập, khách quan, trung thực và tuân theo nguyên tắc, phương pháp định giá đất quy định do Chính phủ quy định.

4. Giá đất do tư vấn xác định là một trong các căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định, quyết định giá đất.”

Kết quả thẩm định giá của các doanh nghiệp định giá độc lập là một trong những căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, tham khảo; cơ sở xác định giá trị tài sản đảm bảo khoản vay của ngân hàng (ở đây chính là quyền sử dụng đất ở); mua bảo hiểm; cho thuê; chuyển nhượng; góp vốn; cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, giải thể doanh nghiệp và sử dụng vào các mục đích cụ thể được ghi nhận trong hợp đồng thẩm định giá. Định giá đất cá biệt cần tuân thủ nghiêm ngặt các nguyên tắc và phương pháp định giá cho từng mục đích cụ thể. Định giá đất cá biệt cần rõ ràng: *Vị trí thửa đất, thời điểm định giá đất, tài sản định giá, căn cứ định giá, cập nhật pháp luật hiện hành về định giá đất, hiện trạng của tài sản định giá, đặc điểm pháp lý của tài sản, cơ sở, nguyên tắc định giá, phương pháp định giá, giá công bố, những lưu ý cần thiết, hạn chế (nếu có), các ràng buộc, cam kết, thẩm định viên về giá.*

Công tác thu hồi đất ở các dự án khác nhau thì khác nhau về các yếu tố, cũng như đặc trưng của từng khu vực, địa điểm, quy mô của dự án. Các đặc điểm, nhân tố cấu thành, tác động lên giá đất ở ở mỗi khu vực có đất bị thu hồi khác nhau là khác nhau. Ngoài các yếu tố chung cấu thành nên giá đất thì mỗi khu vực sẽ có các đặc thù riêng về văn hóa, kinh tế, xã hội... những yếu tố này cũng tác động trực tiếp làm biến động giá đất ở. Với tính chất đặc thù, riêng biệt và phức tạp của mỗi thửa đất tại khu vực có đất ở bị thu hồi, vậy nên định giá đất ở trong bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng hình thức định giá cá biệt sẽ phản ánh đúng và phù hợp giá đất ở theo giá thị trường. Trong khi áp dụng hình thức định giá đất đồng loạt sẽ không phản ánh hết giá trị của đất ở bị thu hồi.

1.1.5 Sự cần thiết của định giá đất ở

Đất đai là một nguồn tài nguyên quý giá, là món quà từ mẹ tự nhiên, là nguồn gốc bắt đầu của sản xuất và mọi sự tồn tại, kết tinh trong đó là sức lao động của con người. Trong suốt chiều dài lịch sử của nhân loại, đất đai là điều kiện sinh tồn của con người, là mục tiêu để chiếm hữu, xâm lược với mỗi quốc gia, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố của khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hóa – xã hội, an ninh, quốc phòng...

Ngày từ thừa sơ khai cha ông ta đã đúc rút ra câu “Tấc đất, tấc vàng” cho thấy sự quý giá và quan trọng của đất đai với con người. Vì vậy, việc quản lý, bảo vệ tốt

nguồn đất đai quý giá, tài sản của quốc gia là mục tiêu hàng đầu, quan trọng nhất của mỗi quốc gia, mỗi chế độ nhằm bảo vệ quyền sở hữu đất đai cho quốc gia, chế độ ấy. Chính vì tầm quan trọng của đất đai mà Nhà nước phải quản lý đất đai để đảm bảo sử dụng đất hiệu quả nhất, đồng thời có chính sách, quy hoạch hợp lý để phát huy hết tiềm năng của đất đai phục vụ sự phát triển kinh tế nhằm thỏa mãn đời sống xã hội, nhu cầu vật chất và tinh thần của con người.

Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu đất đai toàn dân và thống nhất quản lý của mình thông qua hệ thống các cơ quan quản lý đất đai được phân cấp từ trung ương đến địa phương cùng hệ thống các văn bản, quy phạm pháp luật điều chỉnh các quan hệ về đất đai, được thể hiện qua việc: giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, lập, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thu hồi đất, quy định hệ thống tài chính đất đai, xác định giá đất, cấp giấy chứng nhận sử dụng đất,... trong đó, xác định giá đất (đất ở) là một nội dung còn khá mới và quan trọng trong quản lý nhà nước về đất đai. Đất đai (đất ở) là một loại hàng hóa đặc biệt, đã là hàng hóa thì sẽ có giá cụ thể. Xác định giá đất – loại hàng hóa đặc biệt này không chỉ xem xét các yếu tố kinh tế như các mặt hàng khác mà còn phải xem xét kỹ các yếu tố khác như: xã hội, tự nhiên, tâm lý, pháp luật... Do vậy, việc định giá đất phải được Nhà nước quy định chặt, cụ thể, chi tiết bằng các văn bản quy định, hướng dẫn định giá đất và các phương pháp xác định giá đất nhằm tránh tình trạng thực hiện định giá đất một cách tùy tiện, thiếu công khai, minh bạch nhằm đảm bảo quyền lợi của các bên liên quan gồm Nhà nước, người sử dụng đất và các chủ thể khác có liên quan.

Thông qua việc định giá đất để Nhà nước thực hiện việc quản lý đất đai bằng khung giá đất ban bố từ việc định giá đất, tạo ra một khung sàn cho thị trường bất động sản, có nghĩa là giá đất là một công cụ để Nhà nước quản lý đất đai, điều chỉnh các quan hệ đất đai thông qua việc tác động, điều tiết lợi ích kinh tế các bên. Giá đất do Nhà nước xác định được sử dụng làm căn cứ để xác định các vấn đề tài chính về đất đai như tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các loại phí, lệ phí trong quản lý đất đai và đặc biệt là tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất – cụ thể đề cập tại luận văn này là đất ở.

Giá đất ban hành được quy định chi tiết tại bảng giá đất 05 năm một lần tại từng vị trí, có hệ số điều chỉnh cụ thể với các đặc điểm của từng vị trí, được điều chỉnh bằng hệ số tại đầu mỗi năm nếu nhận thấy có biến động về giá đất trên thị trường và được xác định lại giá đất tại thời điểm cụ thể với mục đích cụ thể nếu cần. Điều đó đảm bảo được chức năng quản lý và điều tiết của Nhà nước với thị trường bất động sản trong nền kinh tế thị trường.

Dưới góc độ quản lý nhà nước về đất đai, việc pháp luật quy định về giá đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất giúp tạo cơ sở pháp lý quan trọng giúp Nhà nước trong quá trình triển khai công tác thực hiện thu hồi đất. Việc giải quyết tốt công tác bồi thường ngoài tạo sự ổn định cho người bị thu hồi đất còn tạo niềm tin, sự đồng thuận nhất trí của người bị thu hồi đất hay bất kì người dân nào với các chính sách phát triển kinh tế - xã hội, chính trị của Đảng và Nhà nước ta. Từ đó, có một quỹ đất “sạch” phục vụ cho các dự án an ninh, quốc phòng, phát triển kinh tế - xã hội phục vụ lợi ích quốc gia, cộng đồng, động lực phát triển cho công cuộc công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước. Ngoài ra, việc thực hiện tốt các quy định pháp luật giúp hài hòa mối quan hệ giữa các chủ thể liên quan Nhà nước – người bị thu hồi đất – chủ đầu tư, nhằm hạn chế các tranh chấp, khiếu kiện kéo dài, góp phần ổn định trật tự xã hội và thu hút nguồn đầu tư trong và ngoài nước.

1.1.6 Vai trò, ý nghĩa của định giá đất ở để bồi thường khi nhà nước thu hồi đất

Một số vấn đề quan trọng đặt ra khi thực hiện công tác bồi thường cho người sử dụng đất ở khi Nhà nước thu hồi đất là đảm bảo hài hòa lợi ích giữa các bên liên quan, bao gồm lợi ích của Nhà nước, lợi ích của người sử dụng đất và lợi ích của chủ đầu tư. Việc thu hồi đất ảnh hưởng trực tiếp tới các bên nên không thể tránh khỏi việc nảy sinh các xung đột về lợi ích giữa các bên trong quá trình thực hiện. Nếu các xung đột, mâu thuẫn không được giải quyết sẽ gây khó khăn cho công tác bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Nếu chú trọng vào lợi ích của Nhà nước thì ảnh hưởng đến lợi ích của người bị thu hồi đất, nếu đặt lợi ích của người bị thu hồi đất thì sẽ ảnh hưởng đến chủ đầu tư vì làm chi phí tăng cao từ đó không thu hút được đầu tư và ngược lại nếu chú trọng lợi ích của chủ đầu tư sẽ ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước và người bị thu hồi đất.

Chính vì vậy, để công tác bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất ở được thực hiện một cách nhanh chóng, có hiệu quả thì lợi ích của các bên phải được đảm bảo một cách hài hòa. Để giải quyết được vấn đề đó thì việc định giá đất ở để phục vụ công tác bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất là rất quan trọng và cần thiết. Khi giá đất ở được xác định hợp lý, phù hợp với giá trị thị trường sẽ giúp Nhà nước có căn cứ ban hành chính sách trong việc bồi thường khi tiến hành thu hồi đất ở. Người bị thu hồi đất khi nhận được giá đất đúng với giá trị của thửa đất đang ở sẽ thuận tình với chính sách đền bù, bồi thường của Nhà nước, mau chóng di dời và ổn định cuộc sống. Về phía chủ đầu tư được tiếp cận nguồn đất sạch sẽ giảm thiểu được các chi phí, sớm tiến hành các dự án đúng tiến độ.

1.2. Khái quát pháp luật về định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

1.2.1 Khái niệm pháp luật về định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Pháp luật về định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất là một bộ phận của pháp luật định giá đất ở bao gồm các quy phạm pháp luật điều chỉnh các quan hệ về định giá đất ở. Nói cách khác, pháp luật về định giá đất ở khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm các quy định pháp luật về:

- *Đối tượng, các yếu tố ảnh hưởng đến việc định giá đất ở;*
- *Các phương pháp định giá đất ở được sử dụng để áp dụng tính đơn giá bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;*
- *Trình tự, thủ tục, thời điểm định giá đất ở trong công tác bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;*
- *Quyền và vai trò giữa các bên liên quan trong quá trình định giá đất ở;*
- *Trách nhiệm của cơ quan Nhà nước trong việc định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;*

Điểm khác biệt trong pháp luật định giá đất ở để bồi thường là tính chi phối, tác động và ảnh hưởng bởi ý chí của Nhà nước đóng vai trò chủ đạo, yếu tố thị trường có tác động và ảnh hưởng ít hơn, bởi Nhà nước lấy giá đất Nhà nước làm cơ sở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

1.2.2 Các yếu tố điều chỉnh của pháp luật về định giá đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Pháp luật về định giá đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất chịu ảnh hưởng bởi những yếu tố cơ bản sau:

Thứ nhất, nguyên tắc định giá đất ở

Nguyên tắc định giá đất ở là cốt sống trong việc định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Từ đó đưa ra được các quyết định các phương pháp định giá, các yếu tố cần xem xét để đưa ra được giá đất ở phục vụ cho công tác bồi thường hợp lý nhất bảo đảm hài hòa lợi ích giữa các bên liên quan khi Nhà nước thu hồi đất. Pháp luật là yếu tố cơ bản cấu thành trong cơ chế quản lý, thực thi các nguyên tắc định giá đất ở để nhằm đưa ra được giá đất để bồi thường sát và phù hợp với giá trị thị trường.

Thứ hai, phương pháp xác định giá đất và các điều kiện áp dụng phương pháp

Mỗi loại đất khác nhau sẽ có những yếu tố cấu thành lên giá đất khác nhau.

Cùng một loại đất, một thửa đất được sử dụng để làm cơ sở phục vụ các mục đích khác nhau thì cũng có giá khác nhau. Với mục đích để đấu giá, phát mại thì giá được xác định là giá sàn để Nhà nước và các bên liên quan thu được lợi nhuận nhiều nhất từ việc cạnh tranh của các chủ thể muốn mua thửa đất đó. Với mục đích thế chấp, giao dịch chuyển quyền thì giá phải phù hợp với giá trị thị trường tại thời điểm định giá cùng giá trị lợi thế trong tương lai mảnh đất mang lại nếu các bên đồng ý với giá trị lợi thế đó. Trong công tác định giá để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thì cần xác định giá đất đúng với giá thị trường nhằm không gây thiệt hại cho người bị thu hồi đất, cũng như sớm giải tỏa mặt bằng nhằm tránh thiệt hại về mặt vật chất và thời gian cho các bên liên quan. Vì vậy, việc pháp luật quy định rõ ràng về các phương pháp định giá đất, cũng như những yếu tố áp dụng cho từng phương pháp với mỗi loại đất, cụ thể là đất ở, sẽ giúp công tác xác định giá đất để bồi thường thêm chính xác khi Nhà nước thu hồi đất.

Thứ ba, chủ thể xác định giá đất ở để bồi thường

Với tính chất cần xác định “minh bạch, khách quan” trong việc định giá đất ở để bồi thường nhằm đảm bảo lợi ích giữa các bên, đặc biệt là chủ thể bị thu hồi đất vì họ vừa mất đi chỗ ở, nguồn thu kinh tế từ hoạt động cho thuê, hoạt động kinh doanh trên

thửa đất ở mà họ được quyền sử dụng, chủ thể xác định giá đất ở để bồi thường là một yếu tố rất quan trọng trong công tác xác định giá đất. Vì họ quyết định trực tiếp tới việc vận hành các nguyên tắc định giá, phương pháp định giá, từ đó ảnh hưởng tới giá đất ở để bồi thường còn phù hợp với giá trị thị trường tại thời điểm định giá hay không.

Thứ tư, thời điểm xác định giá đất ở để bồi thường

Đất ở là một loại hàng hóa đặc biệt, ở mỗi thời điểm khác nhau thì các yếu tố ảnh hưởng đến hàng hóa cũng là khác nhau, từ đó làm ảnh hưởng đến giá đất. Quá trình bồi thường, thu hồi đất là một quá trình rất dài từ giai đoạn phê duyệt kế hoạch, triển khai, thực thi và gồm rất nhiều bước. Việc lựa chọn thời điểm xác định giá đất ở để phục vụ công tác bồi thường là rất quan trọng. Vì thời điểm khác nhau sẽ có giá đất khác nhau từ đó nảy sinh mâu thuẫn giữa các bên liên quan trọng việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Mâu thuẫn giữa những chủ thể được bồi thường trong cùng một khu vực hay mâu thuẫn giữa bên bồi thường và được bồi thường.

1.2.3 Các yếu tố tác động, chi phối tới pháp luật về định giá đất trong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Đối với mỗi đất nước, đất đai là một nguồn tài chính tiềm năng, một trong những nguồn nội lực cơ bản của đất nước, bởi những nội tại nằm trong đất, nguồn tài liệu sản xuất, những lợi thế thương mại gia tăng từ việc sử dụng đất. Do tính chất đặc biệt của đất đai mà giá đất, cụ thể là giá đất ở, có sự biến động khác biệt so với những loại hàng hóa thông thường. Giá đất ở chịu sự tác động đồng thời và tổng hợp của nhiều quy luật, nhiều yếu tố: quy luật cung cầu trên thị trường, quy luật cạnh tranh, chính sách tiền tệ, vị trí không gian, thời gian; chính sách pháp luật của Nhà nước...

Để xác định chính xác giá đất ở cần dựa trên các phương pháp định giá đất và nghiên cứu đầy đủ các yếu tố ảnh hưởng, tác động lên giá đất ở:

- ***Yếu tố cung – cầu trên thị trường:*** Cung – cầu là một quy luật mang đậm tính chất của quy luật kinh tế thị trường, tác động trực tiếp vào thị trường quyền sử dụng đất ở. Hiện nay, với bối cảnh dân số trẻ và phát triển nhanh, nhu cầu về đất ở, nhà ở luôn ở mức độ cao, nhu cầu về nhà ở, đất ở ở mức độ trung bình và thấp rất cao nhưng nguồn cung lại có mức giá khá cao cho thấy sự chênh lệch với thu nhập bình quân của

người lao động. Khiến quy luật cung – cầu càng trở nên khắc nghiệt hơn. Quy luật cung - cầu phụ thuộc vào tổng quỹ đất ở, quy hoạch phát triển nông thôn và đô thị, các luồng dịch chuyển khu đô thị mới. Khi nguồn cung dồi dào, cầu không quá “nóng” làm cho giá đất bình ổn nhưng khi nguồn cung khan hiếm, khiến giá đất ở “nóng” lên có thể trở thành “bong bóng” bất động sản.

Trong nền kinh tế thị trường, giá cả được coi là yếu tố điều tiết quan hệ cung – cầu về đất ở. Mọi quan hệ cung – cầu tác động trực tiếp lên giá đất ở.

- **Yếu tố kinh tế:** Giá đất ở được biểu hiện bằng số tiền thỏa thuận giữa “người mua” và “người bán” tại một thời điểm xác định trả cho quyền sử dụng đất ở của thửa đất xác định. Giá đất ở của cùng một thửa đất các thời điểm khác nhau là khác nhau. Các chính sách về kinh tế, tiền tệ, sự ổn định của nền kinh tế, đồng tiền của một đất nước ảnh hưởng rất lớn đến giá đất ở. Khi đồng tiền có biến động lớn, sức mua, đầu tư vào đất ở sẽ “chững” lại vì tâm lý chờ được giá của người bán và chờ hạ giá của người mua cùng với việc đầu tư những hàng hóa khác khiến dòng tiền quay vòng nhanh hơn. Ngược lại khi đồng tiền ổn định, xu hướng mua đất ở để đầu tư, tích trữ sẽ tăng lên.

Như vậy, yếu tố tiền tệ hay còn là hiện thân của yếu tố kinh tế có vai trò vô cùng quan trọng có sức ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh bất động sản – mua, bán đất ở. Khi nền kinh tế phát triển mạnh dẫn theo sự sôi động của thị trường bất động sản làm giá đất ở tăng cao và ngược lại khi nền kinh tế khủng hoảng, không phát triển thì thị trường mua bán, đất ở trầm lắng khiến giá đất ở giữ nguyên, hoặc giao động ở biên độ nhỏ.

- **Yếu tố không gian – thời gian:** Không gian và thời gian là yếu tố tác động trực tiếp lên việc hình thành giá đất ở. Ở mỗi thời điểm khác nhau giá đất ở là khác nhau. Đất đai là một nguồn tài nguyên hữu hạn, theo thời gian kết hợp với các yếu tố từ sự biến động của thị trường, sự thay đổi trong các chính sách phát triển hạ tầng, giá đất ở sẽ tăng, giảm mà không còn giữ nguyên giá trị ban đầu. Vậy nên việc nắm bắt đúng thời điểm, là quyết định sống còn với các nhà đầu tư vào thị trường bất động sản cụ thể ở đây là thị trường đất ở. Giúp cho có thể mua một thửa đất với giá cả hợp lý nhất.

Cũng giống như thời gian, yếu tố không gian cũng ảnh hưởng rất lớn tới giá đất ở. Nhưng khác với yếu tố thời gian, yếu tố không gian tác động trực tiếp có thể nhìn

thấy trong việc hình thành giá đất ở. Cùng trong một khu vực, nhưng đất ở trong ngõ và đất ở mặt đường đã có sự chênh lệch, khác biệt về giá. Hay trên cùng một con đường, khi các yếu tố vị trí, hướng là tương đương thì việc quyết định giá đất ở cao hơn hay thấp hơn lại phụ thuộc có gần hay xa các điểm phục vụ an sinh xã hội. Việc gần các điểm như: chợ, trường học, bệnh viện, trung tâm thương mại luôn là lợi thế được ưu tiên lựa chọn trong việc chọn mua đất ở, trái lại với những thửa đất gần khu vực xử lý rác thải hay nghĩa trang, khu vực có khả năng gây ô nhiễm sẽ kém hấp dẫn hơn những thửa đất gần các điểm phục vụ an sinh xã hội.

Yếu tố không gian còn bao hàm trong nó chính là cơ sở hạ tầng. Cơ sở hạ tầng bao gồm: cơ sở hạ tầng kỹ thuật (hệ thống giao thông đường xá; hệ thống điện, nước, điện thoại, internet, thông tin liên lạc...) và cơ sở hạ tầng xã hội (trường học, bệnh viện, chợ, trung tâm thương mại, khu vui chơi giải trí,...). Việc quy hoạch phát triển cơ sở hạ tầng có tác động rất lớn đến giá đất ở. Nhờ có sự phát triển cơ sở hạ tầng mà điều kiện tiếp cận của đất ở trở nên dễ dàng hơn, có thể đáp ứng và thỏa mãn những yêu cầu khác nhau của người sử dụng đất. Một khu vực được xây dựng với cơ sở hạ tầng đồng bộ sẽ hấp dẫn và có giá cao hơn một khu vực không có kết cấu hạ tầng tốt.

Do đó, yếu tố vị trí không gian và thời gian là vô cùng quan trọng. Khi xác định giá đất ở ta cần nhìn nhận và sự hiểu biết nhất định, chính xác các thông tin về vị trí không gian của khu đất, thời gian để xác định đúng giá đất ở.

- **Yếu tố tâm lý:** Bên cạnh các yếu tố tự nhiên, yếu tố kinh tế, yếu tố tâm lý cũng là một yếu tố có sức ảnh hưởng mạnh mẽ tới giá đất ở. Việc lợi dụng tâm lý “đám đông” của các nhà đầu tư trong thị trường bất động sản chính là biểu hiện của yếu tố tâm lý tác động vào giá đất ở. Có thời điểm mọi chuyển nhượng, giao dịch, mua, bán đất ở “đứng yên” không có, nhưng có khi mọi người ồ ạt đầu tư, mua vào, bán ra theo “sóng” tạo ra sự biến động rất lớn về giá đất ở. Chính vì yếu tố tâm lý làm nhiều người thiếu thông tin về đất đai đã mắc phải việc bị mua, bán giá “hớ”.

Bên cạnh đó, yếu tố tâm lý còn được biểu hiện bởi các yếu tố mang tính tâm linh, phong thủy cũng trực tiếp ảnh hưởng đến giá đất ở. Cùng một thửa đất có thể đối với “người mua” này là không phù hợp, không sẵn sàng bỏ tiền ra mua nhưng với

“người mua” khác khi thấy hướng thửa đất phù hợp với tuổi, mệnh của bản thân, họ có thể sẵn sàng trả mức giá cao hơn giá thị trường.

Qua đây có thể thấy, yếu tố cung – cầu, yếu tố kinh tế, yếu tố không gian – thời gian hay yếu tố tâm lý sẽ có ảnh hưởng nhất định đến việc hình thành giá đất ở và thị trường bất động sản – thị trường quyền sử dụng đất. Vì vậy, để xác định đúng giá đất ở cần phải nắm bắt đầy đủ các yếu tố tác động lên giá đất ở, đặt trong một thị trường bất động sản – quyền sử dụng đất ở lành mạnh, công khai, minh bạch để tránh hiện tượng “bong bóng” bất động sản làm ảnh hưởng đến thị trường bất động sản nước ta. Từ đó dẫn tới giá thị trường của đất ở không được đánh giá đúng theo giá trị nội tại của thửa đất.

- ***Yếu tố pháp lý:*** Đất đai là một nguồn tài nguyên quý giá, nội tại của một quốc gia, ở Việt Nam, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho các cá nhân, tổ chức. Nhà nước thống nhất quản lý đất ở theo quy hoạch và pháp luật, đảm bảo việc sử dụng đất theo nguyên tắc đầy đủ, tiết kiệm, hợp lý và có hiệu quả cao nhất. Nhà nước là thể chế duy nhất có đầy đủ các quyền đối với đất đai: quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt với đất đai. Nhà nước không trực tiếp chiếm hữu đất đai mà chỉ đại diện cho chủ sở hữu đất đai. Nhà nước giao đất ở, cho thuê đất ở cho các tổ chức, hộ gia đình và các cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài thông qua các hình thức cho thuê, giao đất ở, cho phép chuyển nhượng, mua bán quyền sử dụng đất ở, công nhận quyền sử dụng đất ở... Nhằm làm cho người sử dụng đất ở yên tâm, gắn bó lâu dài với đất đai và tạo điều kiện khuyến khích đầu tư, chăm sóc cải tạo và nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Nhà nước bảo đảm đối với người sử dụng đất bằng các biện pháp sau: Bảo hộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người sử dụng đất; Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất cho người sử dụng đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật; Khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì người sử dụng đất được Nhà nước bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật (Điều 26 Luật Đất đai năm 2013).

Ngoài sự đảm bảo của Nhà nước, thì quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở cũng là một yếu tố tác động lớn đến giá đất ở. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở chính là giải

pháp của Nhà nước cho sự phát triển của đất nước và tránh được việc sử dụng bừa bãi và lãng phí nguồn tài nguyên quý giá của đất nước. Một thửa đất được cấp quyền sử dụng đất và nằm trong quy hoạch của Nhà nước sẽ giá trị và có giá cao hơn nhiều những thửa đất “nhảy dù” nằm ngoài vùng quy hoạch.

Như vậy, có thể khẳng định các yếu tố pháp lý, cụ thể là các chủ trương, chính sách, pháp luật của Đảng và Nhà nước có ảnh hưởng không nhỏ tới việc hình thành giá đất ở. Chính vì vậy, khi xác định giá đất ở của một thửa đất, ngoài các yếu tố cấu thành, tác động lên giá đất ở thì yếu tố pháp lý là yếu tố được xem xét đầu tiên, quyết định giá trị của thửa đất đó.

Việc thu hồi đất ở nhằm tạo một quỹ đất “sạch” để thực hiện các kế hoạch, dự án phát triển kinh tế - xã hội, an ninh – quốc phòng của đất nước, từ đó giúp thúc đẩy sự phát triển về mọi mặt của đất nước. Khi mọi mặt của đất nước đều phát triển thì đồng nghĩa đời sống của người dân cũng từng bước được cải thiện nâng cao. Nhưng thu hồi đất ở cũng trực tiếp “tước đoạt” nơi ăn, chốn ở, địa điểm kinh doanh, điều kiện gia tăng lợi ích kinh tế, cuộc sống ổn định của người dân đang sinh sống trên mảnh đất bị thu hồi. Khi đất ở bị thu hồi, công tác bồi thường sẽ được diễn ra, người bị thu hồi đất có thể được bồi thường bằng đất ở tại khu vực tái định cư hoặc bằng tiền, nhưng câu hỏi đặt ra: “Liệu việc bồi thường đất ở tại khu vực tái định cư mới hay tiền bồi thường có giúp những người bị thu hồi đất tái tạo lại cuộc sống tương tự tại khu vực đất bị thu hồi hay không?...” Người có đất bị thu hồi không chỉ bị thiệt hại về vật chất, quyền và lợi ích được hưởng từ mảnh đất bị thu hồi mà còn tác động, ảnh hưởng đến đời sống, việc làm, tâm lý và cả yếu tố tâm linh. Đối với nhiều người dân bị thu hồi đất, thì việc ổn định các mặt về kinh tế - tinh thần tại nơi tái định cư là rất quan trọng. quyết định họ có phối hợp với các bên liên quan tiến hành thu hồi đất hay phát sinh mâu thuẫn, khiến kéo dài công tác thu hồi đất. Để đảm bảo việc thực hiện thu hồi đất một cách nhanh chóng, thuận lợi và đảm bảo lợi ích của các bên khi thu hồi đất thì việc xác định giá đất cụ thể để bồi thường phù hợp là rất quan trọng. Ngược lại, việc thu hồi đất ở ra sao, theo phương thức, quy mô, mục đích của việc thu hồi đất như thế nào cũng tác động trực tiếp tới việc quyết định xác định giá đất ở để bồi thường sử dụng nguyên tắc nào làm nguyên tắc xác định cốt lõi, phương pháp xác định giá đất nào là phù hợp, từ

đó tiến tới triển khai các bước thu thập thông tin cho phù hợp với từng dự án; nhằm mục đích xác định giá đất ở cụ thể phù hợp với giá thị trường khi Nhà nước thu hồi đất. Vì vậy, định giá đất không chỉ đơn thuần là căn cứ vào điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, vị trí địa lý, thị trường bất động sản, mà còn đặc biệt quan tâm chú trọng tới những thiệt hại hữu hình và vô hình đối với người có đất bị thu hồi phải gánh chịu.

Kết luận Chương 1

Giá đất ở là giá trị quyền sử dụng đất ở thể hiện bằng tiền của quyền sử dụng đất ở đối với một diện tích đất xác định trong thời gian sử dụng xác định, mà ở đây thời gian sử dụng xác định với đất ở là lâu dài.

Định giá đất ở là dựa trên phương pháp xác định giá đất ở được pháp luật quy định, kết hợp với việc khảo sát, thu thập thông tin thực tế để xác định giá đất ở phù hợp với giá trị thị trường. Việc xác định giá đất ở sẽ có giá trị khác nhau theo các mục đích khác nhau. Định giá đất ở có vai trò quan trọng trong công tác bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Pháp luật về định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất có các yếu tố quyết định giá đất ở được sử dụng làm phương án giá bồi thường có phù hợp với giá trị thị trường tại thời điểm định giá hay không?

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THI HÀNH PHÁP LUẬT VỀ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT Ở ĐỂ BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM HIỆN NAY

2.1 Thực trạng pháp luật về xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

2.1.1 Nguyên tắc định giá đất ở

Tại Luật Đất đai năm 2003, lần đầu tiên nguyên tắc định giá đất đã được đưa ra, đây là điểm mới, cho thấy nỗ lực của Nhà nước trong công tác đưa giá đất ra khỏi cơ chế bao cấp mà đưa giá đất sát với giá thị trường. Song với tính chất phức tạp, đặc thù của đất đai, các quy định tại Luật Đất đai năm 2003 là chưa đủ để phản ánh đúng và đầy đủ để làm cơ sở xác định giá đất trong thị trường hiện nay. Tại điều 112, Luật Đất đai năm 2013, việc định giá đất phải đảm bảo theo bốn nguyên tắc sau:

Một, theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá;

Hai, theo thời hạn sử dụng đất;

Ba, phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau thì có mức giá như nhau;

Bốn, cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề với nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau thì có mức giá như nhau.

Nếu như các nguyên tắc định giá đất được quy định tại Luật Đất đai năm 2003 chỉ tập trung và chú trọng đến yếu tố “*sát với giá chuyển nhượng trên thị trường*” và yếu tố về các đặc điểm tự nhiên, địa lý của thửa đất thì Luật Đất đai năm 2013 có sự kế thừa và phát triển nhằm đưa ra các yếu tố tác động trực tiếp tới công tác định giá đất, đặc biệt là đất ở. Thực chất, về ngữ nghĩa không có sự thay đổi lớn, bởi cả hai từ “sát” và “phù hợp” đều là những cụm từ “định tính”, không “định lượng” được. Hơn

nữa, trong điều kiện Việt Nam chưa thực sự có thị trường đất đai và cũng chưa xác định được “giá thị trường” thì khái niệm “sát” hay “phù hợp” với giá thị trường đều không thể xác định chính xác được.

Nguyên tắc xác định “theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá” đã cho thấy Nhà nước đã ghi nhận sự phức tạp của mỗi loại đất khác nhau và mục đích sử dụng đất. Mục đích sử dụng tác động rất lớn đến giá đất, vì với mỗi mục đích sử dụng đất khác nhau sẽ mang lại những quyền khác nhau cho người sử dụng đất. Mục đích sử dụng đất là cách thức Nhà nước phân loại đất đai và yêu cầu người quản lý phải tuân thủ các quy định khi giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... người sử dụng đất có nghĩa vụ phải sử dụng đúng mục đích đất được giao ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất. Với những loại đất mà người sử dụng đất có càng nhiều quyền thì sẽ càng có giá trị. Mục đích sử dụng đất có thể được xin chuyển đổi nếu thỏa mãn các điều kiện theo quy định, vì vậy tại thời điểm định giá đất cần xác định rõ mục đích sử dụng đất để xác định giá đất phù hợp với mục đích sử dụng đất và giá thị trường. Nguyên tắc định giá đất phải “theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá” có nghĩa là giá đất tính bồi thường phải được xác định theo “mục đích hợp pháp” của thửa đất, có thể không phải “mục đích sử dụng đất trên thực tế”. như vậy, nếu thửa đất đã được xây nhà, dù đã rất lâu, nhưng nếu chưa chuyển mục đích sử dụng đất và mục đích sử dụng đất trên giấy là đất trồng cây lâu năm thì chỉ được bồi thường theo giá đất trồng cây lâu năm mà thôi. Điều đó cũng có nghĩa là những hộ lấn chiếm bờ sông, kênh rạch, dù đã định cư rất lâu, thì diện tích đất lấn chiếm đó vẫn không phải là đối tượng được bồi thường về đất. Nguyên tắc này rất khác so với “nguyên tắc thay thế” của ngân hàng thế giới vì ngân hàng thế giới cho rằng, khi triển khai dự án có nguồn vốn ODA, phải quan tâm nhiều đến việc làm sao để người dân có thể định cư được sau khi giải phóng mặt bằng. theo các chuyên gia của dự án này, việc tồn tại những nhà ở sai phép, không phép trên đất không có giấy tờ hoặc sai mục đích sử dụng đất kéo dài hàng năm có một phần lỗi của cơ quan quản lý hữu quan. Vì vậy các dự án này “vận dụng” nhiều chính sách hỗ trợ để bảo đảm đời sống người dân sau khi giải phóng mặt bằng.

Đất đai là một tài sản quý giá của quốc gia và là tài sản to lớn với mỗi cá nhân, hộ gia đình, tổ chức. Con người luôn muốn sử dụng tài sản một cách lâu dài, đặc biệt với đất đai, vì khi được sử dụng lâu dài thì con người có tâm lý an tâm, không sợ biến động từ đó con người an tâm “lạc nghiệp”, phát triển. Mỗi một loại đất được quy định thời gian sử dụng đất khác nhau. Khi người sử dụng đất sử dụng loại đất có thời hạn bị Nhà nước thu hồi đất thì thời hạn sử dụng đất còn ít hay nhiều sẽ quyết định giá trị của mảnh đất. Đây là nội dung tương đối mới, cần có các văn bản hướng dẫn thi hành chi tiết để áp dụng thống nhất, đồng bộ giữa các địa phương.

Với việc xem xét cho phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường hay giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất cho thấy Nhà nước thể hiện tầm quan trọng của việc xác định giá đất phù hợp với giá thị trường, nhằm tránh thiệt hại cho Nhà nước trong việc thu các loại phí, lệ phí, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và đền bù thỏa đáng cho người sử dụng đất có đất bị thu hồi khi Nhà nước thu hồi đất. Các quy định về thửa đất cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề với nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau thì có mức giá như nhau. Đây là một điểm mới của Luật Đất đai năm 2013. Giá đất của một thửa đất không chỉ được tính bằng giá đất phổ biến trên thị trường mà còn được tính bằng khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất, đó là giá trị lợi thế, giá trị phát sinh trong tương lai của thửa đất. Nhà nước đã ghi nhận và tính những lợi thế đó vào giá đất để làm cơ sở tính giá đất. Từ đó có thể nhìn nhận giá trị thửa đất một cách toàn diện hơn và các thửa đất liền kề nhau có các điều kiện tương tự sẽ có giá như nhau.

Trong công tác bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất ở, nguyên tắc định giá đất chính là nguyên tắc định giá đất cụ thể được quy định tại khoản 1, điều 15, nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về giá đất. Nguyên tắc định giá đất ở để bồi thường phải tuân thủ, đảm bảo các nguyên tắc như sau:

- Tại thời điểm thu hồi đất, mảnh đất bị thu hồi phải có mục đích sử dụng hợp pháp là đất ở thì mảnh đất đó mới được định giá để bồi thường, nếu không hợp pháp sẽ được xử lý theo các quy định của pháp luật.

- Thời hạn sử dụng ở là lâu dài, kể cả đối với chung cư, tổ hợp, hỗn hợp chung cư – văn phòng với mục đích chính sử dụng để ở. Vì vậy khi định giá đất ở để bồi

thường thì khoảng thời gian sử dụng cho các phương pháp định giá phải là thời gian lâu dài, không có thời hạn.

- Giá đất ở cụ thể được xác định để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất của một dự án, khu vực phải phù hợp với giá phổ biến thị trường của đất ở đã chuyển nhượng thuộc dự án tương tự hay khu vực có các đặc điểm tương tự khu vực bị thu hồi đất. Giá đất ở bồi thường ở các dự án, khu vực tương tự nhau thì có giá như nhau tại thời điểm thu hồi đất.

- Đất ở bị thu hồi thuộc các dự án liền kề nhau, khu vực liền kề nhau có khả năng sinh lời, thu nhập tương tự nhau thì có mức giá xác định để bồi thường là như nhau.

2.1.2 Phương pháp định giá đất ở

Để hướng dẫn các nguyên tắc xác định giá đất được quy định tại Luật Đất đai năm 2013, Chính phủ đã ban hành nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định về phương pháp định giá đất; xây dựng điều chỉnh khung giá đất, bảng giá đất; định giá đất cụ thể và hoạt động tư vấn xác định giá đất. Tại điều 4 nghị định số 44/2014/NĐ-CP quy định năm phương pháp định giá đất:

Một, Phương pháp so sánh trực tiếp là phương pháp định giá đất thông qua việc phân tích mức giá của các thửa đất trống tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng, diện tích, hình thể, tính pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất để so sánh, xác định giá của thửa đất cần định giá. Phương pháp so sánh trực tiếp được áp dụng để tính giá đất ở là ô đất trống khi trên thị trường có loại đất ở tương tự đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất so sánh được với loại đất ở cần định giá. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của loại đất ở tương tự sử dụng để phân tích, so sánh với loại đất ở cần định giá phải là giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường hoặc trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Hai, pháp chiết trừ là phương pháp định giá đất đối với thửa đất có tài sản gắn liền với đất bằng cách loại trừ phần giá trị tài sản gắn liền với đất ra khỏi tổng giá trị bất động sản (bao gồm giá trị đất và giá trị tài sản gắn liền với đất). Phương pháp chiết trừ được áp dụng để xác định giá đất của thửa đất có tài sản gắn liền với đất trong

trường hợp không có đủ thông tin số liệu giá thị trường của các thửa đất trống so sánh với thửa đất cần định giá để dùng phương pháp so sánh trực tiếp, trong khi tại thị trường sẵn có các thông tin thửa đất có tài sản gắn liền với đất tương tự với thửa đất định giá.

Ba, Phương pháp thu nhập là phương pháp định giá đất tính bằng thương số giữa mức thu nhập ròng thu được bình quân một năm trên một đơn vị diện tích đất so với lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm tính đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất trên địa bàn cấp tỉnh. Phương pháp này chỉ áp dụng xác định giá đất của thửa đất ở xác định được các khoản thu nhập mang lại từ đất như cho thuê đất ở hay thuê tài sản gắn liền với đất...

Bốn, Phương pháp thặng dư là phương pháp định giá đất đối với thửa đất có tiềm năng phát triển theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất để sử dụng cao nhất và tốt nhất bằng cách loại trừ tổng chi phí ước tính ra khỏi tổng doanh thu phát triển giả định của bất động sản. Phương pháp này áp dụng để xác định giá đất của các thửa đất trống có tiềm năng phát triển do chính sách quy hoạch hoặc những tiềm năng mang lại do kế hoạch, dự án được phê duyệt trên các thửa đất đó. Phương pháp này được sử dụng khi các nguồn thông tin trên thị trường không đủ để sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp hay triết trừ.

Năm, Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất là phương pháp định giá đất bằng cách sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với giá đất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành. Phương pháp này là phương pháp mới được quy định tại Luật Đất đai năm 2013. Dựa trên bảng giá đất được xây dựng định kỳ 05 năm một lần được công bố vào ngày 01 tháng 01 năm đầu kỳ do UBND cấp tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và trình HĐND cùng cấp phê duyệt và hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành bởi UBND cấp tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương. Phương pháp này được sử dụng trong trường hợp: tính thuế sử dụng đất; tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai; tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; tính tiền bồi

thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai – áp dụng với các thửa đất liền kề nhau, tương tự nhau về các yếu tố hình thành lên giá đất.

Khi tính giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, thì giá đất được tính bằng giá đất cụ thể. Giá đất cụ thể sẽ được tính bằng bốn phương pháp trên, còn phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất chỉ được sử dụng trong trường hợp đối với dự án có các thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi và thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau.

Hiện nay, với nguồn thông tin được thu thập trong quá trình xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, cùng tính xác thực, độ tin cậy cũng như tính phổ biến của các nguồn thông tin trong thị trường bất động sản nói chung và lĩnh vực đất ở nói riêng, thì phương pháp so sánh trực tiếp là phương pháp được ưu tiên đầu tiên trong việc lựa chọn phương pháp xác định giá đất cụ thể để bồi thường. Vì việc thu thập thông tin để áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp chủ yếu mang tính chất thông kê số liệu nên việc thu thập rất đơn giản và nguồn thông tin dồi dào với các thông tin so sánh.

Phương pháp triết trừ thường là phương pháp hỗ trợ trong việc giúp xác định chính xác giá đất cụ thể của đất ở sau khi triết trừ phần giá trị tài sản gắn liền với đất để đưa vào phương pháp so sánh trực tiếp nhằm đưa ra giá đất ở cụ thể phù hợp với giá thị trường nhất để bồi thường khi thu hồi đất.

Đất ở có thời gian sử dụng lâu dài thì thu nhập, tổng doanh thu có được sẽ phát sinh từ việc cho thuê, kinh doanh tài sản gắn liền trên đất ở hoặc đất ở sẽ được sử dụng để áp dụng cho phương pháp thu nhập và thặng dư. Nhưng với thời gian sử dụng đất ở là lâu dài mà các hoạt động thuê, kinh doanh thì chỉ có thời hạn, từ đó làm hạn chế trong việc tính toán chính xác giá trị thực tế của thửa đất bị thu hồi. Cùng với việc thu thập thông tin phức tạp hơn so với phương pháp so sánh trực tiếp, vậy nên phương pháp thu nhập và phương pháp thặng dư thường được sử dụng để xác định giá đất ở cụ thể để bồi thường với tư cách là phương pháp tham chiếu. Hoặc là phương pháp ưu tiên nếu thửa đất bị thu hồi là thửa đất đặc thù, riêng biệt, là duy nhất mà không có thửa đất nào tương tự để so sánh.

2.1.3 Chủ thể xác định giá đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc hội đã quy định tại khoản 3,4 điều 114: “UBND cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp UBND cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể. Việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp. Căn cứ kết quả xác định giá đất, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình UBND cùng cấp quyết định”. “Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ trong trường hợp sau đây: ... Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất”.

Việc thẩm định phương án giá đất do Hội đồng thẩm định giá đất thực hiện, UBND cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất bao gồm các thành phần sau: Chủ tịch UBND cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng; Đại diện lãnh đạo Sở Tài chính làm thường trực Hội đồng; đại diện lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND cấp huyện nơi có đất; tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất và các thành viên khác do UBND cấp tỉnh quyết định (khoản 3, điều 16, nghị định số: 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về giá đất).

Chủ thể xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

- Trung tâm phát triển quỹ đất của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương là đơn vị được Nhà nước giao nhiệm vụ quy hoạch, sử dụng quỹ đất tại địa phương một cách hợp lý, hiệu quả nhất. Đồng thời cũng là đơn vị có nhiệm vụ quy hoạch thu hồi đất nhằm tạo một quỹ đất “sạch” tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiến hành các dự án phát triển kinh tế - xã hội, an ninh – quốc phòng, công cộng... Với những chức năng và nhiệm vụ như vậy, khi phát sinh việc thu hồi đất, trung tâm phát triển quỹ đất sẽ là đơn vị Nhà nước giao nhiệm vụ tổ chức và phối hợp thực hiện công tác xác định giá đất để bồi thường với các đơn vị hành chính Nhà nước có liên quan. Do đó, có thể xác định trung tâm phát triển quỹ đất là chủ thể tổ chức xác định giá đất ở để bồi thường.

- Các tổ chức tư vấn định giá đất là các đơn vị có đầy đủ chức năng và năng lực, được cấp phép hành nghề, hoạt động trong lĩnh vực tư xác định giá đất ở. Tổ chức tư vấn định giá đất là một chủ thể độc lập, có đầy đủ hành vi, năng lực thực hiện công tác định giá đất theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả định giá đất mà họ đưa ra. Các tổ chức tư vấn định giá đất sẽ được thuê bởi đơn vị được Nhà nước giao nhiệm vụ tổ chức xác định giá đất để bồi thường phục vụ công tác thu hồi đất ở những dự án cụ thể, tại thời điểm cụ thể và được chọn thông qua phương thức đấu thầu. Các tổ chức tư vấn định giá đất là đơn vị trực tiếp xác định giá đất, thực hiện thu thập thông tin, xác định phương pháp xác định giá đất ở, tính toán và bảo vệ kết quả xác định giá đất ở cụ thể để bồi thường tại dự án thu hồi đất cụ thể với thời điểm cụ thể xác định. Các tổ chức tư vấn giá đất là chủ thể trực tiếp xác định định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Như vậy, theo pháp luật hiện hành, chỉ có các cơ quan hành chính và các đơn vị trực thuộc cơ quan này là chủ thể yêu cầu định giá và thẩm định phương án giá đất đã được tư vấn. Mặc dù, có điểm mới về việc thuê các tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất cụ thể. Nhưng liệu các tổ chức tư vấn giá có chịu bất kì “áp lực” từ chủ thể xác định giá đất bồi thường hay không? Trong khi, các cơ quan hành chính Nhà nước là chủ thể quản lý việc cấp giấy phép hoạt động, kiểm tra hoạt động của các tổ chức tư vấn xác định giá đất; là đơn vị trực tiếp thuê các tổ chức tư vấn xác định giá đất để bồi thường. Vậy liệu có xảy ra khả năng vì áp lực của các đơn vị quản lý trong mặt thủ tục, hành chính; muốn đạt được sự “hài lòng của khách hàng” – các đơn vị trực tiếp thuê tổ chức mà làm không chính xác kết quả định giá đất cụ thể.

Người dân – người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất ở - người bị thu hồi đất khi Nhà nước thu hồi đất, những người trực tiếp bị ảnh hưởng bởi giá đất được sử dụng để bồi thường lại không có một văn bản quy định, cơ chế nào cho phép giám sát tính xác thực của việc xác định giá đất ở để bồi thường.

Như vậy, có thể thấy chủ thể định giá đất cụ thể và chủ thể trực tiếp bồi thường đều là các cơ quan, đơn vị trực thuộc các cơ quan hành chính Nhà nước. Điều này khiến cho kết quả xác định giá đất cụ thể để bồi thường khó tuân thủ theo nguyên tắc “độc lập, khách quan” theo khoản 3, điều 115, Luật Đất đai năm 2013. Từ đó cho thấy,

mặc dù được nhiều cơ quan tham vấn nhưng thực tế việc xác định giá đất cụ thể vẫn do cơ quan Nhà nước quyết định không phải ý chí của thị trường. Đất ở là một loại hàng hóa đặc biệt, giá trị thị trường mới phản ánh giá trị thực của đất ở chứ không phải thông qua sự tham mưu của cơ quan hành chính Nhà nước.

2.1.4 Trình tự, thủ tục xác định giá đất ở để bồi thường khi nhà nước thu hồi đất

Xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất chính là việc xác định giá đất ở cụ thể để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất tại thời điểm quyết định thu hồi đất. Trình tự, thủ tục xác định giá đất ở cụ thể chính là trình tự, thủ tục xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Tại khoản 1, điều 16, nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về giá đất, trình tự thủ tục xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện theo quy định sau đây:

- *Xác định mục đích định giá đất cụ thể (xác định để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất);*
- *Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường; áp dụng phương pháp định giá đất;*
- *Xây dựng phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;*
- *Thẩm định giá phương án giá đất;*
- *Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định;*
- *Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất.*

Quy định tại điều 28, 29, 30, 31, 32 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014 về quy định giá đất cụ thể, trình tự xác định giá đất ở để bồi thường bao gồm các bước:

Bước 1: Lập kế hoạch xác định giá đất

Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất sau khi có kế hoạch thu hồi đất thì thông báo cho Sở Tài nguyên và Môi trường về kế hoạch thu hồi đất. Sở Tài nguyên và Môi trường lập kế hoạch xác định giá đất ở cụ thể để bồi thường, sau đó trình lên Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Bước 2: Thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất

Căn cứ vào kế hoạch xác định giá đất ở cụ thể để bồi thường do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt, Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện kế hoạch.

Sở Tài nguyên và Môi trường tiến hành thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất đủ năng lực theo quy định của pháp luật thông qua hình thức đấu thầu

Bước 3: Tư vấn xác định giá

Khi tổ chức tư vấn xác định giá đất trúng thầu, đơn vị có trách nhiệm tiến hành điều tra, tổng hợp, phân tích, thu thập thông tin thị trường, khảo sát hiện trạng thực tế của khu vực bị thu hồi đất cần xác định giá đất ở để bồi thường. Tổ chức tư vấn xác định giá đất thực hiện xây dựng, tính toán và phát hành chứng thư kết quả xác định giá đất ở cụ thể cho Sở Tài nguyên và Môi trường theo mẫu pháp luật quy định.

Bước 4: Xây dựng phương án giá đất

Sau khi nhận kết quả xác định giá đất của tổ chức tư vấn giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng phương án giá đất và trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể.

Bước 5: Thẩm định phương án giá đất

Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể có trách nhiệm thẩm định phương án giá đất cụ thể mà Sở Tài nguyên và Môi trường trình và thông báo khi có kết quả;

Bước 6: Trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố trực phê duyệt giá đất

Trong thời hạn không quá 05 ngày, kể từ ngày nhận kết quả thông báo thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm hoàn thiện dự thảo phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố quyết định.

Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề xuất phương án giá đất của Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quyết định giá đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Theo quy trình trên thì giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất do tổ chức tư vấn xác định giá đất xác định, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm xây dựng phương án giá từ kết quả xác định giá đất của tổ chức tư vấn xác định giá, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể có trách nhiệm thẩm định phương án giá của Sở Tài

nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố có trách nhiệm phê duyệt phương án giá.

2.1.5 Tư vấn xác định giá đất ở để bồi thường

Tư vấn xác định giá đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây: Khi xây dựng, điều chỉnh khung giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền có yêu cầu; Khi giải quyết khiếu nại về giá đất theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các bên có liên quan... (khoản 1 điều 115, Luật đất đai 2013). Như vậy việc tư vấn xác định giá đất để bồi thường thực hiện trong trường hợp xác định giá đất cụ thể làm căn cứ để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại của các bên có liên quan. Đây là điểm mới nhằm đảm bảo quyền lợi giữa các bên liên quan nhưng chưa có quy định hướng dẫn cụ thể cho từng trường hợp.

Việc tư vấn xác định giá đất tính bồi thường phải được tiến hành độc lập, khách quan, trung thực và tuân theo nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, nội dung khi xây dựng khung giá đất, bảng giá đất và định giá đất cụ thể (khoản 3, điều 115, Luật đất đai 2013).

Các đơn vị, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất cụ thể sẽ lựa chọn phải tuân thủ các nguyên tắc và được lựa chọn theo quy định của pháp luật về đấu thầu (điều 17, 19 nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất).

2.1.6 Thời điểm xác định giá đất ở để bồi thường

Theo khoản 2, điều 74, Luật đất đai 2013 “*Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do UBND cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất*”. Khi Nhà nước thu hồi đất ở thì người bị thu hồi sẽ được bồi thường bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, tuy nhiên trên thực tế, tại nhiều địa phương có quỹ đất hạn hẹp, không đáp ứng được diện tích đất cần bồi thường, khi đó người bị thu hồi đất ở sẽ được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do UBND cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất. Như vậy, có thể hiểu thời điểm xác định giá đất ở để bồi thường là thời điểm quyết định thu hồi đất nhưng không có xác

định cụ thể đó là thời điểm nào. Nhưng theo quy trình thu hồi đất, thì trước khi ban hành quyết định thu hồi đất, cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất chậm nhất trong 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp – đất ở phải ban hành quyết định thu hồi đất. Vậy khoảng thời gian 06 tháng đối với đất ở thì thời điểm nào là thời điểm xác định giá đất. Từ đó dẫn đến mâu thuẫn không đồng ý với giá đất ở cụ thể được định giá giữa các bên, vì có thể bên có thẩm quyền xác định giá đất vào thời điểm 06 trước nhưng bên nhận bồi thường chỉ chịu ghi nhận giá trị tại thời điểm bồi thường.

2.1.7 Giá đất ở để bồi thường khi nhà nước thu hồi đất

Theo nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở tại điều 6 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ thì Nhà nước thu hồi đất ở của người sử dụng đất thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà tái định cư với trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc diện tích đất ở còn lại không đủ điều kiện để ở, nếu địa phương không có quỹ đất ở hay người sử dụng đất còn đất ở tại địa phương thì sẽ được đền bù bằng tiền tính giá trị quyền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm quyết định thu hồi đất. Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở tại nghị định này làm căn cứ cho việc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (Điều 79, Luật Đất đai năm 2013).

Như vậy, giá đất để tính giá trị quyền sử dụng đất ở để tiền hành bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất là giá đất được tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thành lập tổ tư vấn xác định giá đất theo nguyên tắc “*phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đất đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất*” (điều 112, Luật Đất đai năm 2013).

Giá đất phổ biến trên thị trường là mức giá xuất hiện với tần suất nhiều nhất trong các giao dịch đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất xác định từ chi phí, thu nhập của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định (khoản 3 điều 3, nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014). Việc xác định giá đất ở tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nhằm đảm bảo nguyên tắc “quyền sử dụng đất được pháp luật bảo

hộ” được quy định tại khoản 2 Điều 54 Hiến pháp năm 2013. Mặt khác, việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường về đất cũng hướng đến việc bảo đảm nguyên tắc “việc thu hồi đất phải công khai, minh bạch và được bồi thường theo quy định của pháp luật” quy định tại khoản 3 Điều 54 Hiến pháp năm 2013. Việc định giá đất ở có ý nghĩa rất lớn để ổn định tâm lý và tạo dựng niềm tin cho nhân dân,

Trong những năm qua, việc thu hồi đất của Nhà nước đã gặp nhiều khó khăn. Việc định giá đất phù hợp sẽ bảo vệ quyền lợi của người sử dụng đất. Ngược lại, nếu định giá đất không đúng, không phù hợp sẽ gây thiệt hại cho Nhà nước và người bị Nhà nước thu hồi đất. Hệ quả là quyền của người sử dụng đất chưa được bảo vệ thích đáng, những quy định trong Hiến pháp và Luật Đất đai chưa được thực hiện đúng đắn.

Như vậy, việc quy định giá đất phù hợp với giá phổ biến trên thị trường đã cho thấy pháp luật thừa nhận tầm quan trọng của đánh giá giá trị của đất ở đúng với giá trị thị trường. Song vấn đề phức tạp ở đây là làm sao để xác định giá đất cụ thể phù hợp với giá đất trên thị trường vì Việt Nam chưa có một thị trường bất động sản hay thị trường đất ở nói riêng lành mạnh. Những giá phổ biến trên thị trường được ghi nhận làm cơ sở để tính toán là giá trị quyền sử dụng đất giá trị chuyển nhượng trên thị trường có tần suất nhiều nhất hay giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất xác định từ chi phí, thu nhập từ các thửa đất. Nhưng có một thực trạng, thực tế hiện nay là người sử dụng đất thường khai thấp giá trị thực tế được ghi nhận trong các hợp đồng chuyển nhượng hay khai tăng chi phí, giảm thu nhập để bớt phải nộp thuế khi phát sinh giao dịch, chuyển nhượng, điều đó làm giá thị trường biến thành giá “ảo” không phản ánh được giá trị thực tế của thửa đất. Khi dữ liệu đầu vào sai dẫn đến ra kết quả sai lệch, khiến không đảm bảo lợi ích của người bị thu hồi đất hay lợi ích của Nhà nước. Từ đó nảy sinh những khiếu kiện, mẫu thuẫn làm chậm tiến độ thu hồi đất.

2.1.8 Thực trạng áp dụng pháp luật về định giá đất ở để bồi thường khi nhà nước thu hồi đất tại một số địa phương

Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất ở là một vấn đề khó khăn và phức tạp. Trên thực tế, có những dự án, thời gian thực hiện công tác bồi thường, thu hồi đất có thể kéo dài hàng năm thậm chí có những dự án “đóng băng” đến hơn chục năm vẫn chưa giải quyết xong việc bồi thường, thu hồi đất. Nguyên nhân chủ yếu dẫn đến tình

trạng thời gian bị kéo dài gấp nhiều lần so với thời gian pháp luật quy định do người dân không đồng tình với giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Sau đây là nghiên cứu về thực tiễn giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất tại một số địa phương. Mặc dù ở các địa phương khác nhau, nhưng hầu hết người dân khi được khảo sát về giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đều cho rằng cách tính giá đất còn nhiều điểm chưa hợp lý và thấp hơn so với giá thị trường.

Tại thành phố Hà Nội

Thành phố Hà Nội không chỉ là trung tâm chính trị đầu não của nước ta, mà còn là một trong những trung tâm kinh tế lớn nhất của cả nước. Với quy mô phát triển thì hàng năm, Hà Nội có hàng nghìn dự án lớn nhỏ phải giải phóng mặt bằng, mỗi quan tâm hàng đầu của người dân khi thực hiện giải phóng mặt bằng là vấn đề giá bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất ở. Mặc dù, giá đất để bồi thường đã được điều chỉnh theo hệ số giá điều chỉnh cao hơn bảng giá đất UBND xây dựng nhưng vẫn thấp hơn nhiều lần so với giá thị trường thực tế.

Ví dụ, dự án xây dựng đường Vành đai II (đoạn Vĩnh Tuy – Cầu Mai Động) đang vấp phải sự phản đối gay gắt của người dân sinh sống trên đoạn đường Minh Khai cần giải tỏa. Theo quyết định đền bù do thành phố phê duyệt thì vị trí một đường Minh Khai được đền bù với mức giá 83,46 triệu đồng/ m² nhưng trên thực tế giá giao dịch thành công tại khu vực luôn luôn có người sẵn mua dao động trong khoảng 150 triệu đến 200 triệu đồng/m² [12]. Chính vì đơn giá bồi thường không phản ánh đúng giá trị thị trường thấp hơn từ 1,7 đến 2,3 lần khiến người dân không đồng tình với phương án bồi thường, gây nên mâu thuẫn giữa các bên, dẫn đến khiếu kiện, làm chậm quá trình giải phóng mặt bằng.

Tương tự, tại Dự án xây dựng đường Nguyễn Tam Trinh, đoạn qua phường Yên Sở (Hoàng Mai), nối từ đường Minh Khai đến đường Vành đai 3 dài 3,5km, khi tiến hành công tác bồi thường để tiến hành thu hồi đất cũng gặp sự phản đối từ phía người dân, những hộ bị thu hồi đất. Vì theo quyết định thì giá đất đền bù cho vị trí một tại đường Tam Trinh là 48,62 triệu đồng/m² mà theo thực tế tại thời điểm tiến hành giải phóng mặt bằng thì giá đất tại khu vực đó khoảng 100 triệu đồng/m². Từ đó vấp phải sự phản đối gay gắt [29]

Mặc dù đã áp dụng theo Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn của các Bộ, ban, ngành liên quan và hướng dẫn của UBND thành phố Hà Nội, ban tổ chức giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất đã sử dụng các tổ chức tư vấn có chức năng thẩm định giá có đủ năng lực định giá đất ở phục vụ mục đích bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nhằm bảo đảm lợi ích của người bị thu hồi đất. Nhưng có một thực tế khiến việc định giá đất gặp khó khăn đó là giá đất cụ thể được xác định trên nguyên tắc theo giá đất phổ biến trên thị trường, giá đất phổ biến trên thị trường là ghi nhận giá đất của các giao dịch chuyển nhượng đất ở thành công hoặc giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đất đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất. Tất cả các tiêu chí này chỉ được xác định đúng trên thị trường đất ở hay bất động sản lý tưởng. Ở Việt Nam, có một thực trạng là giá đất được khai trên hợp đồng giao dịch, chuyển nhượng đất ở thường có giá thấp hơn so với giá thực tế hoặc bằng giá ủy ban, đây là một hình thức để người dân “lách” luật, giảm tiền phí đóng khi đóng các loại thuế đất, tiền sử dụng đất, thu nhập cá nhân từ đất khiến cho “giá đất phổ biến trên thị trường” làm cơ sở xác định giá đất cụ thể phục vụ công tác bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất không còn chính xác, từ đó xảy ra những bất cập, mâu thuẫn giữa người dân – người bị thu hồi đất và Nhà nước trong công tác bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất ở nói riêng và các loại đất nói chung.

Tại thành phố Hồ Chí Minh

Thành phố Hồ Chí Minh là đô thị có mật độ chung cư tập trung lớn nhất của cả nước, trong đó, không ít chung cư có tuổi thọ hàng chục năm đã và đang xuống cấp (khoảng 474 chung cư) đe dọa mạng sống của hàng nghìn hộ dân. Tuy nhiên, để cải tạo, xây mới những chung cư này vẫn là bài toán nan giải của Thành phố. Theo kế hoạch, trong năm 2016, thành phố sẽ hoàn thành kết quả kiểm định. Cụm chung cư Thanh Đa (quận Bình Thạnh) là một trong những chung cư có tuổi đời lâu nhất và đang xuống cấp trầm trọng. Quần thể này gồm 23 lô chung cư được xây dựng từ năm 1960. Hiện tại, hai lô 4 và 6 xuống cấp nghiêm trọng, có nguy cơ đổ sập nên các hộ dân đã được di dời đi nơi khác. Ngay tại khu vực trung tâm thành phố, số lượng chung cư cũ nát cần đập bỏ, cải tạo cũng rất lớn. Tính riêng trên địa bàn Quận 1 còn 89 chung cư xây dựng trước năm 1975 hiện đã cũ, trong số đó, 6 chung cư đã kiểm định

là xuống cấp, mất an toàn. Mặc dù, việc xây mới cải tạo chung cư cũ là cấp bách, nhưng nhiệm vụ này vẫn gặp bế tắc về chính sách và không khiến cho các doanh nghiệp mặn mà đầu tư. Việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành xây dựng nhà ở hoặc cơ sở hạ tầng khu tái định cư. Cơ quan chịu trách nhiệm bồi thường phải thông báo phương án tái định cư cho người có đất ở bị thu hồi, trong đó nêu rõ địa điểm, quy mô, thiết kế, diện tích từng lô đất, căn hộ, giá đất, giá nhà ở phục vụ tái định cư để hộ dân lựa chọn hoặc nhận nhà để tái định cư hoặc nhận tiền tự lo nơi ở mới. Trên thực tế, công tác bồi thường giải phóng mặt bằng từ lúc lập dự án cho đến khi kết thúc việc di dời thường kéo dài từ 2 đến 3 năm, thậm chí hàng chục năm tùy theo tính chất, quy mô thu hồi đất và số lượng hộ gia đình, cá nhân di dời, nên quỹ nhà tái định cư phải tồn tại trong suốt thời gian này. Ngoài ra, sau khi kết thúc công tác di dời, số nhà phải bồi thường theo kế hoạch vì nhiều lý do lại không sử dụng hết, Thành phố sẽ xem xét điều chuyển bố trí tiếp cho các dự án trọng điểm khác hoặc đấu giá để thu hồi vốn [23]

Đất xây dựng chung cư (đất chung cư) phục vụ để ở được Nhà nước quy định là đất ở. Thành phố Hồ Chí Minh là một thành phố trẻ và phát triển tốc độ nhanh, việc thay thế các chung cư cũ, nát nằm ở các vị trí đất vàng trong địa bàn thành phố vừa giải quyết được vấn đề chỗ ở, an sinh cho người dân; vừa tránh lãng phí giá trị của những mảnh đất “vàng” đắc địa đó. Để các dự án xây mới chung cư hay tổ hợp nhà ở hỗn hợp văn phòng hay Officetel, thì việc đầu tiên phải giải phóng mặt bằng những chung cư cũ, nát. Đặc điểm điển hình của những chung cư này thường có mật độ dân cư cao, sống nhiều thế hệ trong cùng một căn hộ. Chính vì vậy, công tác bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải được giải quyết một cách khôn khéo. Thực trạng hiện nay lại phản ánh tình trạng ngược lại làm cho tiến độ di dời, bồi thường kéo dài đến hàng chục năm. Một trong những nguyên nhân cốt lõi là do đơn giá bồi thường không thỏa đáng, không phản ánh đúng giá trị của đất ở. Đa số các trường hợp tính giá bồi thường thấp hơn giá thị trường, đặc biệt ở các khu vực đô thị khi thu hồi đất phục vụ các dự án xây dựng đô thị mới, chỉnh trang đô thị. Giá đất do UBND thành phố Hồ Chí Minh công bố làm giá bồi thường chỉ bằng khoảng 40-50% giá thị trường. Với mức giá này dẫn đến sự thiếu đồng tình, ủng hộ của người dân bị thu hồi đất. Đồng

thời, dẫn đến tình trạng khiếu kiện, khiếu nại, tố cáo, làm chậm tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Ngoài ra, có một thực tế đáng quan tâm là, giá bồi thường đất đối với các dự án 100% kinh phí của Nhà nước thường cao hơn các dự án có sự tham gia của nhà đầu tư (theo định hướng phát triển theo cơ chế thị trường hiện nay thì các dự án sẽ được giao qua hình thức đấu thầu cho các đơn vị đầy đủ năng lực thực hiện, để giảm thiểu các chi phí thì nhà đầu tư sẽ tìm mọi lý do, cách thức làm giảm giá đất sử dụng làm giá bồi thường từ đó làm nảy sinh mâu thuẫn giữa các bên liên quan).

Tại tỉnh Đồng Tháp

Đất đai ngày càng có giá trị thì vấn đề bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất cũng gặp nhiều khó khăn, phức tạp. Khi Luật Đất đai năm 2013 ra đời, các nghị định, thông tư hướng dẫn thi hành cũng đồng thời có hiệu lực để triển khai Luật hiệu quả và kịp thời tháo gỡ những khó khăn phát sinh từ thực tiễn. Tuy nhiên, việc thực hiện các quy định của pháp Luật Đất đai trong thực tiễn còn nhiều khó khăn, nhất là trong điều kiện các chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của cả nước nói chung và tỉnh Đồng Tháp nói riêng còn không ít hạn chế và bất cập. Đồng Tháp là một địa phương có diện tích đất ở nông thôn lớn. Công tác bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất ở tại Đồng Tháp chủ yếu là với đất ở nông thôn. Tại đây, với trình độ nhận thức về pháp luật không cao của người dân tại đây, những giao dịch chuyển nhượng đất ở nông thôn thường là mua bán trao tay mà không có hợp đồng, giấy tờ chuyển nhượng. Từ đó, dẫn đến một hiện trạng là khó khăn trong công tác điều tra, thu thập thông tin về giá đất phổ biến trên thị trường khi thực hiện công tác định giá đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất ở. Công tác tổ chức điều tra, khảo sát giá đất phổ biến trên thị trường để xác định giá đất cụ thể chủ yếu dựa vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người dân. Đa phần là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng người dân thường ghi theo giá của Nhà nước, thấp hơn so với giá thị trường. Do đó, việc định giá đất ở các địa phương hiện nay nói chung và ở tỉnh Đồng Tháp chủ yếu được tính bằng giá đất được UBND tỉnh quy định và công bố trong bảng giá đất của thửa đất được thu hồi dẫn đến thực tế giá đất bồi thường chỉ bằng 50 - 70% giá thị trường. Điều này, đã dẫn đến nhiều khiếu nại, khiếu kiện về giá bồi thường. [39]

2.2 Thực tiễn thi hành pháp luật về xác định giá đất ở khi Nhà nước thu hồi đất.

2.2.1 Những kết quả đã đạt được trong thi hành pháp luật về xác định giá đất ở khi Nhà nước thu hồi đất

Các quy định của pháp luật về xác định giá đất ở khi Nhà nước thu hồi đất hiện hành về cơ bản phản ánh những chính sách về đất đai nói chung và chính sách về xác định giá đất ở trong công tác bồi thường nói riêng cũng như thể hiện được mục tiêu, định hướng cơ bản trong chủ trương, đường lối của Đảng và Nhà nước về đảm bảo quyền lợi của các bên trong công tác thu hồi đất ở. Chính vì lẽ đó, thi hành pháp luật về xác định giá đất ở khi Nhà nước thu hồi đất đạt được một số thành tựu sau:

Thứ nhất, Luật đất đai 2013 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/07/2014, cùng với những thông tư hướng dẫn cụ thể của các Bộ, ban ngành trung ương giúp tạo hành lang pháp lý áp dụng thực hiện xác định giá đất ở phù hợp với giá trị thị trường giúp đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thuận lợi.

Thứ hai, Việc xác định giá đất ở phù hợp với giá trị thị trường giúp đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thuận lợi giúp các địa phương sớm bàn giao quỹ đất sạch tạo điều kiện phát triển kinh tế cho địa phương, góp phần làm tăng trưởng kinh tế của đất nước, tạo một môi trường đầu tư hấp dẫn trong mắt nhà đầu trong và ngoài nước. Giảm thiểu chi phí và thời gian trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Thứ ba, Quy định rõ ràng về việc giá đất cụ thể, xác định giá đất cụ thể, cũng như lựa chọn các đơn vị, tổ chức đủ năng lực tư vấn xác định giá đất ở để bồi thường giúp hạn chế những mâu thuẫn nảy sinh giữa các bên liên quan trong công tác bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Từ đó tạo niềm tin cho nhân dân với những chính sách của Đảng và Nhà nước.

2.2.2 Những hạn chế, bất cập phát sinh trong thi hành pháp luật về xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Pháp luật liên quan đến xác định giá đất ở khá phức tạp, chồng chéo và một số quy định không phù hợp với thực tiễn, gây khó khăn trong bồi thường, kéo dài thời gian thực hiện thu hồi đất.

Sự chênh lệch giữa giá đất ở để bồi thường và giá đất ở trên thị trường

Việc quy định nguyên tắc định giá đất ở của Nhà nước còn nhiều bất cập. Một trong những nguyên tắc định giá đất ở được quy định tại điều 112 Luật Đất đai năm 2013 là *“phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất”*. Để làm rõ nguyên tắc này, tại điều 3, nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ đã quy định: *“Giá đất phổ biến trên thị trường là mức giá xuất hiện với tần suất nhiều nhất trong các giao dịch đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá xác định từ chi phí, thu nhập của các thửa đất có mục đích sử dụng tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định”*.

Thực tế cho thấy, điểm khó nhất vẫn là xác định giá đất phổ biến trên thị trường bởi thị trường đất đai ở Việt Nam, nếu có, là một thị trường chưa hoàn chỉnh và nhiều biến động. Trường hợp bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất được xác định là giá đất cụ thể - giá đất phù hợp thị trường tại thời điểm quyết định giá đất. Nếu như trước đây tại Luật Đất đai năm 2003 sử dụng cụm từ *“sát với giá thực tế chuyển nhượng trên thị trường trong điều kiện bình thường”* thì Luật Đất đai năm 2013 sử dụng cụm từ *“phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường”*. Thực chất, về ngữ nghĩa không có sự thay đổi lớn, bởi cả hai từ *“sát”* và *“phù hợp”* đều là những cụm từ *“định tính”*, không *“định lượng”* được. Hơn nữa, trong điều kiện Việt Nam chưa thực sự có thị trường đất đai và cũng chưa xác định được *“giá thị trường”* thì khái niệm *“sát”* hay *“phù hợp”* với giá thị trường đều không thể xác định chính xác được. Theo quy định trong việc xác định giá đất cụ thể - giá đất phổ biến trên thị trường được ghi nhận làm cơ sở tính toán trong các phương pháp định giá đất thì phải là những giá đất xuất hiện với tần suất nhiều nhất trong các giao dịch chuyển nhượng phải được ghi nhận bởi các giấy tờ hợp pháp – hợp đồng chuyển nhượng đất ở, giấy tờ mua bán được công chứng. Trong thực tế hiện nay, phần lớn giá đất được ghi trong những hợp đồng chuyển nhượng đất ở thường không phản ánh chính xác giá đất thị trường vì người dân thường có tâm lý muốn *“bớt”*, *“trón”* tiền thuế đất, tiền sử dụng đất, tiền thuế thu nhập phát sinh từ đất nên giá đất ghi nhận trên hợp đồng chuyển nhượng đất ở thường thấp hơn

so với giá thực tế trên thị trường, thậm chí cá biệt bằng giá đất theo bảng giá đất UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành.

Chủ thể xác định giá đất ở bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Theo khoản 3,4 điều 114 Luật Đất đai năm 2013, “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể. Việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp. Căn cứ kết quả tư vấn xác định giá đất, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định” và tại khoản 3, điều 16, nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định: “Việc thẩm định phương án giá đất do Hội đồng thẩm định giá đất thực hiện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất bao gồm các thành phần sau: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng; Đại diện lãnh đạo Sở Tài chính làm thường trực Hội đồng; đại diện lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất; tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất và các thành viên khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định”. Như vậy, theo pháp luật Việt Nam, việc tổ chức định giá đất ở, xác định giá đất cụ thể để phục vụ công tác bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất do UBND cấp tỉnh và các đơn vị trực thuộc UBND cấp tỉnh làm chủ quyết định. Việc thuê tổ chức có chức năng xác định giá đất ở để tư vấn xác định giá đất ở cụ thể cho thấy Nhà nước muốn thực hiện tính “khách quan, công bằng” trong việc định giá đất ở. Nhưng với việc chịu nhiều áp lực, liệu tổ chức tư vấn xác định giá đất ở có thể “khách quan, công bằng” trong việc định giá đất ở hay không? Vì các đại diện của các cơ quan trong hội đồng thẩm định giá đất là các cơ quan trực tiếp quản lý tổ chức tư vấn xác định giá đất như cấp giấy phép, kiểm tra hoạt động của tổ chức; hội đồng định giá đất là đơn vị trực tiếp thuê tổ chức định giá có nghĩa là “khách hàng” của tổ chức định giá, trong khi một doanh nghiệp muốn tồn tại, phát triển thì phải làm hài lòng

“khách hàng. Như vậy, có thể thấy, chủ thể xác định giá đất ở tính bồi thường và chủ thể chi trả tiền cho tổ chức tư vấn định giá đất ở đều là cơ quan nhà nước, đơn vị thuộc các cơ quan nhà nước. Mặc dù có quy trình chi tiết và có sự tham mưu của nhiều cơ quan, song giá đất cụ thể vẫn được xác định bởi cơ quan hành chính nhà nước dưới sự chủ trì của lãnh đạo UBND cấp tỉnh. Không thể khẳng định rằng không có chuyện “vừa đá bóng vừa thổi còi” khi việc xác định giá đất bồi thường khi thu hồi đất ở và công tác bồi thường do cùng cơ quan hành chính Nhà nước thực hiện. Hiện nay, cũng chưa có cơ chế nào, văn bản quy phạm pháp luật nào quy định để người dân có thể giám sát tính xác thực của việc định giá đất ở này trong khi giá đất được xác định quyết định đến giá bồi thường đến thửa đất mà họ được quyền sử dụng bởi Nhà nước trao cho. Trong khi đó, ý chí của UBND cùng với các cơ quan hành chính Nhà nước chịu trách nhiệm tham mưu nhưng không phải là ý chí của thị trường. Trên thực tế, đất ở cũng được coi là một loại hàng hóa đặc biệt, giá thị trường của đất ở chính là giá trị thực của đất ở được các bên đồng thuận giao dịch, mà không phải phải là giá đất thông qua nhận định của cơ quan hành chính Nhà nước.

Quy định về phương pháp xác định giá đất ở

Luật Đất đai năm 2013 quy định các nguyên tắc và phương pháp định giá đất, để hướng dẫn và cụ thể hóa Chính phủ quy định tại điều 4, nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 có năm phương pháp xác định giá đất ở bao gồm: phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp triết trừ, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư, phương pháp hệ số điều chỉnh. Mặt khác, theo thông tư số 145/2016/TT-BTC ngày 06/10/2016 của Bộ Tài Chính ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 11 thuộc hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam, hướng dẫn thẩm định giá bất động sản thì cũng có năm phương pháp định giá đất đai nói chung và đất ở nói riêng bao gồm: phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp triết trừ, phương pháp vốn hóa trực tiếp, phương pháp dòng tiền triết khấu, phương pháp thặng dư; trong đó phương pháp vốn hóa trực tiếp và phương pháp dòng tiền triết khấu được quy định cụ thể tại thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 của Bộ Tài chính ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 10 – cách tiếp cận từ thu nhập. Từ đó cho thấy, cùng xác định giá đất ở mà hệ thống pháp luật nước ta tồn tại đến hai hệ thống phương pháp định giá đất. Ngoài các

phương pháp giống là phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp triết trừ, phương pháp thặng dư, thì tại hệ thống phương pháp mà Chính phủ ban hành có phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất, còn ở hệ thống do Bộ Tài chính ban hành là phương pháp vốn hóa trực tiếp, phương pháp dòng tiền triết khấu. Hai phương pháp vốn hóa trực tiếp và dòng tiền triết khấu đều được tính toán từ thu nhập phát sinh từ đất ở nhưng cách tiếp cận ở các khía cạnh khác nhau, cụ thể chi tiết hơn là phương pháp thu nhập được Chính phủ ban hành. Chính sự đồng thời tồn tại song song của hai hệ thống phương pháp định giá đất ở khiến cho tổ chức tư vấn định giá đất ở dễ bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất “bồi rôi” không biết sử dụng phương pháp nào để xác định giá đất ở theo giá phổ biến trên thị trường.

Không chỉ vướng mắc ở sự phức tạp bởi số lượng phương pháp định giá đất ở mà còn những điểm chưa phù hợp còn tồn tại trong việc áp dụng các phương pháp định giá đất cụ thể trên thực tế. Phương pháp so sánh trực tiếp là phương pháp dễ dàng áp dụng nhất, Khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 03 thửa đất có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất (khoản 1, điều 3, thông tư số 36/2014/TT-BTMMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường ngày 30/06/2014). Một vấn đề đặt ra, liệu giá đất ở đã chuyển nhượng trên thị trường có đúng là giá thị trường – giá trị thực tế của thửa đất làm thông tin so sánh. Vì theo thực tế hiện nay, giá đất được ghi nhận trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế vì người dân không muốn, tránh phải đóng các khoản thuế, tiền sử dụng đất,... Từ đó làm giá đất ở đem vào so sánh không chính xác làm cho kết quả định giá bị sai lệch, không đúng với giá thị trường.

Trình tự, thủ tục xác định giá đất ở để bồi thường

Để xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất chính là việc định giá đất cụ thể. Trình tự, thủ tục định giá đất cụ thể được quy định tại điều 28, 29, 30, 31, 32 thông tư 36/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường thực hiện gồm các bước:

- Lập kế hoạch định giá đất cụ thể;
- Chuẩn bị thực hiện định giá đất cụ thể;
- Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường; áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất;
- Thẩm định phương án giá đất;
- Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất;

Như vậy, việc định giá đất cụ thể có kế hoạch, trình tự chặt chẽ. Điều này nhằm đáp ứng yêu cầu định giá phù hợp với giá thị trường tại thời điểm định giá nhưng vẫn bảo đảm sự thống nhất trong quá trình định giá đất cụ thể ở địa phương, tránh sự không đồng bộ, gây so bì khiếu nại, đặc biệt là khi sử dụng kết quả định giá cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Đối với dự án quy mô lớn, việc định giá đất ở để bồi thường sao cho kịp tiến độ bồi thường thì việc một đơn vị, tổ chức tư vấn định giá đất không thể làm hết; từ đó sẽ được chia nhỏ ra để đẩy nhanh tiến độ. Từ đó, nếu thực hiện đúng quy trình, theo nguyên tắc “độc lập, khách quan” thì các khu vực khác nhau sẽ có giá đất ở khác nhau có khi chỉ cách nhau một con đường, từ đó sẽ làm các hộ dân ở khu vực có giá đất ở thấp hơn sẽ không chấp nhận giá đất ở để bồi thường, từ đó nảy sinh ra mâu thuẫn.

Khó khăn, tồn tại trong tư vấn xác định giá đất ở để bồi thường

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, thì giá đất ở để bồi thường là giá đất cụ thể được xác định tại thời điểm thu hồi đất. Việc xác định giá đất cụ thể sẽ do hội đồng thuộc Ủy ban giải phóng, bồi thường thực hiện. Để xác định giá đất ở một cách “độc lập, khách quan” thì tổ chức tư vấn xác định giá đất sẽ được thuê xác định giá đất ở. Giá đất này sẽ là một trong những căn cứ để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định, quyết định sử dụng giá đất đó làm giá đất để tính bồi thường. Ngược lại, khi người dân không đồng ý với giá đất ở bồi thường mà cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đưa ra, người dân có thể thuê một tổ chức tư vấn định giá đất độc lập để định giá đất lại, nhưng hiện nay chưa có bất kì một quy chế, văn bản pháp luật nào để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền “xem xét” kết quả định giá đất của tổ chức tư vấn định

giá mà người dân thuê. Hiện nay, cũng chưa có quy định nào cho phép người dân giám sát quá trình định giá đất ở để bồi thường.

Thời điểm xác định giá đất

Theo các quy định, văn bản hướng dẫn thì giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất được xác định bằng giá đất cụ thể của đất ở thu hồi tại thời điểm quyết định thu hồi đất nhưng không có văn bản hướng dẫn nào hướng dẫn chính xác thời điểm quyết định thu hồi đất là thời điểm nào. Theo quy định về quy trình thu hồi đất thì trước khi ban hành quyết định thu hồi đất, cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất có thời gian chậm nhất 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp – đất ở phải thông báo ban hành thu hồi đất. Vậy thời điểm quyết định thu hồi đất là khoảng thời gian từ ngày thông báo thu hồi đất đến ngày ban hành quyết định thu hồi đất. Đất ở là một loại hàng hóa đặc biệt, khoảng thời gian 06 tháng có thể làm giá đất ở biến động rất nhiều. Việc không có “ngày định giá” cụ thể mà một khoảng thời gian ước lượng khiến phản ánh không chính xác giá đất ở được sử dụng làm đơn giá bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Điều này khiến cho việc xác định giá đất ở cụ thể theo nguyên tắc “phù hợp với giá trị thị trường” tại thời điểm quyết định thu hồi đất không còn ý nghĩa về mặt bản chất. Vì trong một thị trường bình thường không có biến cố nghiêm trọng, giá hàng hóa có sự khác biệt theo từng ngày, từng thời điểm.

Giá đất ở để bồi thường và giá đất khi nộp tiền sử dụng đất tái định cư

Khi Nhà nước thu hồi đất, việc bồi thường là việc giúp người bị thu hồi đất có khả năng, điều kiện tái lập lại cuộc sống của mình ít nhất tương đương với cuộc sống trước khi bị thu hồi đất. Ngoài việc bồi thường bằng diện tích tương đương với thửa đất ở bị thu hồi nếu địa phương có đủ quỹ đất, thì việc bồi thường bằng tiền thông qua xác định giá đất ở cụ thể tại thời điểm quyết định thu hồi đất giúp người dân sớm ổn định cuộc sống và tạo điều kiện cho người bị thu hồi đất được mua lại suất tại khu vực tái định cư nếu nhận bồi thường bằng tiền. Trên thực tế, khi đối chiếu giá đất ở để bồi thường và giá tiền thu tiền sử dụng đất tái định cư có sự khác biệt. Theo quy định của pháp luật, giá đất ở tính bồi thường và giá đất tính nộp tiền sử dụng đất tái định cư là hai loại giá đất hoàn toàn khác nhau. Với giá đất ở để bồi thường là giá đất cụ thể xác định tại thời điểm quyết định thu hồi đất, còn giá đất thu tiền sử dụng đất là giá đất

được xác định riêng cho từng dự án tái định cư cụ thể. Về mặt hình thức, hai loại giá đất đều có tính chất cụ thể, do UBND cấp tỉnh quyết định tại thời điểm thực hiện các công việc tương ứng, nhưng hai loại giá đất với mục đích khác nhau có phương pháp xác định giá đất cũng không giống nhau. Pháp luật hiện nay có những chính sách hỗ trợ cho việc mua lại đất ở tái định cư sau khi thu hồi đất nhưng không có bất kì quy định nào về mối quan hệ giữa hai loại đất trong quá trình bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Vì vậy, thực tế hiện nay, một số dự án có hiện tượng, giá đất ở để bồi thường tương đối thấp trong khi giá đất nộp tiền sử dụng đất tái định cư cho chính những người dân bị thu hồi đất tương đối cao gây khó khăn cho người dân bị thu hồi đất. Khiến nhiều người lâm vào cảnh vừa mất đất ở, không có nơi sinh sống mà phải bỏ tiền để mua chỗ ở mới, gây khó khăn cho ổn định cuộc sống sau khi bị thu hồi đất ở.

Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành

Giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất được xác định là giá đất cụ thể tại thời điểm thu hồi đất, chính là giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. Tại Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2007 (sửa đổi, bổ sung năm 2012), giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất được tính như sau: “Giá chuyển nhượng là giá thực tế ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng; Trường hợp không xác định được giá thực tế hoặc giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá đất do UBND cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng được xác định căn cứ theo Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh quy định”. Có thể thấy, nếu không xác định được giá thực tế, có nghĩa là không tìm được giao dịch thỏa mãn điều kiện giá chuyển nhượng trên thị trường trong 02 năm tới thời điểm thu hồi thì giá thấp nhất được áp dụng là giá đất do UBND cấp tỉnh quy định tại bảng giá đất tại thời điểm thu hồi đất. Nhưng thực tế hiện nay, giá đất ở được quy định trong bảng giá đất do UBND cấp tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định thấp hơn so với giá thị trường thực tế, điển hình một số vị trí có thể lên đến hàng chục lần. Từ việc không phản ánh đúng giá thực tế của thị trường dẫn đến sai lệch về giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

2.2.3 Nguyên nhân của hạn chế, bất cập phát sinh trong thi hành pháp luật về xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Nguyên nhân khách quan

Đất đai là một nguồn tài nguyên quý của mỗi quốc gia, quyền sử dụng đất ở là một tài sản quan trọng đối với những người dân. Pháp luật về xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đã được quy định cụ thể trong bộ Luật đất đai năm 2013 và các thông tư, nghị định hướng dẫn của Chính phủ và các cơ quan hành chính của các bộ ban, ngành chức năng liên quan. Điều này thể hiện sự quan tâm sát sao của các nhà làm luật, của Đảng và Nhà nước đến vấn đề này. Tuy nhiên do hệ thống những quy phạm pháp luật chưa hoàn chỉnh; liên tục, sửa đổi bổ sung; quy định rải rác ở nhiều loại văn bản khác nhau gây khó khăn cho việc tra cứu và áp dụng. Đôi khi văn bản hướng dẫn còn ban hành chậm, nội dung quy định trong văn bản còn có chỗ phức tạp, khó hiểu dẫn tới việc áp dụng không thống nhất trên thực tế, gây khó khăn đến công tác xác định giá đất ở khi Nhà nước thu hồi đất. Để việc thực thi pháp luật đạt hiệu quả cao trên thực tế thì hệ thống pháp luật phải đảm bảo tính đầy đủ, toàn diện, thống nhất, và phù hợp với tình hình phát triển kinh tế của cả nước.

Việc xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nhằm đảm bảo quyền lợi giữa các bên liên quan trong quá trình thu hồi đất bao gồm: người bị thu hồi đất ở - Nhà nước – Đơn vị tiếp quản quỹ đất sau khi thu hồi. Nhưng hiện nay, quá trình xác định giá đất ở để bồi thường chưa có văn bản pháp luật nào quy định vai trò của người bị thu hồi đất – những người trực tiếp bị ảnh hưởng việc Nhà nước thu hồi đất. Từ đó, dẫn đến không đảm bảo tính “công khai, minh bạch” trong việc xác định giá đất ở để bồi thường, hệ quả là những mâu thuẫn nảy sinh, người dân không chấp nhận “phương án giá bồi thường” mà Nhà nước ban hành, làm kéo dài thời gian thu hồi đất, ảnh hưởng đến phát triển kinh tế.

Nguyên nhân chủ quan

Thứ nhất, thực trạng áp dụng pháp luật trong công tác xác định giá đất ở khi Nhà nước thu hồi đất tại các địa phương. Mặc dù đã được quy định rõ trong Luật đất đai 2013 và những văn bản pháp luật hướng dẫn thi hành luật của Chính phủ và các bộ, ban ngành liên quan, nhưng đất đai là một loại hàng hóa đặc thù. Mỗi một khu vực sẽ có các điều kiện đánh giá, các yếu tố tác động đến giá đất ở là khác nhau từ đó có các phương pháp xác định giá đất ở khác nhau để xác định giá đất ở cụ thể tại thời điểm quyết định thu hồi đất. Dẫn đến hiện trạng xác định giá đất ở chưa đúng, “phù hợp với

giá trị thị trường”. Vì vậy, cơ quan được giao nhiệm vụ xác định giá đất ở để bồi thường cần phải am hiểu pháp luật, nắm vững các phương pháp, nguyên tắc xác định giá đất ở nhằm đảm bảo tính “phù hợp với giá trị thị trường”.

Thứ hai, do công tác giáo dục chính trị tư tưởng cho đội ngũ cán bộ, công chức thực hiện công tác xác định giá đất ở để bồi thường. Do đất đai là một loại hàng hóa đặc biệt, có tính chất đặc thù và giá trị lớn. Việc giá đất ở để bồi thường có thể bị làm sai lệch, không phù hợp với giá trị thị trường khi áp dụng các phương pháp xác định giá đất ở của cơ quan được giao nhiệm vụ xác định giá đất, khi các cơ quan này có thể chịu áp lực từ kinh tế hay chính trị, nhằm hài lòng “khách hàng”, mà bỏ qua bản chất “độc lập, khách quan” cần phải có.

Thứ ba, do ý thức pháp luật của chính người dân – người bị thu hồi đất. Người dân luôn có suy nghĩ nộp ít các khoản phí và lệ phí liên quan đến đất đai nên có xu hướng ghi giá trị đất ở giảm hơn so với thực tế trong các hợp đồng chuyển quyền, mua bán quyền sử dụng đất ở. Mà chính những giao dịch được ghi nhận trong khu vực có diễn ra việc thu hồi đất sẽ được cơ quan được giao trách nhiệm xác định giá đất ở làm cơ sở tính toán cho các phương pháp xác định giá đất ở để bồi thường khu thu hồi đất của khu vực đó. Từ việc sai lệch thông tin tham khảo đầu vào của phương pháp định giá đất ở khiến giá đất không chính xác và người dân chịu ảnh hưởng trực tiếp.

Kết luận Chương 2

Hiện nay, hệ thống pháp luật nước ta liên quan đến xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất được quy định khá cụ thể. Quy trình xác định giá đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất khá chi tiết. Trên cơ sở thực tiễn thực thi pháp luật tại một số địa phương với những loại đất ở cụ thể, tác giả đã rút ra một số đánh giá về các nội dung liên quan đến việc xác định giá đất ở trong công tác bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Qua đây, có thể thấy, mặc dù các quy định pháp luật và các nghị định, thông tư hướng dẫn đã quy định khá cụ thể nhưng vẫn còn tồn tại những bất cập, khó khăn, vướng mắc khi thực hiện trong thực tế. Vì vậy, tác giả đã mạnh dạn đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về xác định giá ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo pháp luật Việt Nam hiện nay.

Chương 3

CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ BẢO ĐẢM THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT Ở ĐỂ BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM HIỆN NAY

3.1 Sự cần thiết hoàn thiện về xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Pháp luật về xác định giá đất ở là công cụ pháp lý để Nhà nước quản lý thị trường bất động sản nói chung hay thị trường đất ở nói riêng; đặc biệt trong công tác bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất ở, là công cụ điều tiết, quản lý đảm bảo lợi ích giữa các bên trong mối quan hệ khi thu hồi đất ở gồm: Nhà nước – người bị thu hồi đất ở - chủ đầu tư. Quá trình xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đã được quy định, hướng dẫn rõ ràng bởi các văn bản quy phạm pháp luật, tuy nhiên, khi thực hiện trong tình hình thực tế, cụ thể của từng địa phương nảy sinh các tồn tại, bất cập, gây nên sự mâu thuẫn, tranh chấp dẫn đến việc khiếu nại giữa các bên liên quan trong công tác thu hồi đất. Ví dụ như, xác định giá đất ở bồi thường khi thu hồi mở đường vành đai 2,5 ở thành phố Hà Nội, bất cập trong việc tính giá đất ở bồi thường khi thành phố Bắc Ninh được công nhận từ đô thị loại II lên đô thị loại I hay vướng mắc trong khâu bồi thường khi thành phố Hồ Chí Minh tiến hành thu hồi những chung cư cũ để xây dựng chung cư mới hay là với đất ở nông thôn tại các khu vực nông thôn điển hình như tại Đồng Tháp... Điều này đặt ra yêu cầu phải tiếp tục hoàn thiện các quy định và văn bản hướng dẫn về quy trình xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nhằm giảm thiểu các vụ tranh chấp, khiếu nại, gây bất bình ổn đời sống xã hội; đảm bảo quyền lợi, lợi ích giữa các bên liên quan, đặc biệt là người bị thu hồi đất ở.

3.2 Định hướng hoàn thiện pháp luật về xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Việc hoàn thiện pháp luật về xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải dựa trên cơ sở lý luận về bản chất xác định giá đất ở để bồi thường, trên cơ sở thực trạng pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về xác định giá đất ở để bồi

thường khi Nhà nước thu hồi đất ở nước ta hiện nay, đặc biệt là các nguyên nhân chủ yếu gây ra việc xác định giá đất ở không “phù hợp với giá trị thị trường”. Theo đó, các giải pháp cơ bản mang tính nguyên tắc cần thực hiện là:

Một, hoàn thiện các quy định, văn bản hướng dẫn về xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất tiếp cận giá thực tế thị trường. Mục tiêu của giải pháp pháp này là đảm bảo có được hệ thống pháp luật về xác định giá đất ở thống nhất, phù hợp. Giúp đưa ra kết quả phục vụ cho công tác bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất “phù hợp với giá trị thị trường”. Giảm thiểu nảy sinh mâu thuẫn của các bên có liên quan trong quá trình Nhà nước thu hồi đất;

Hai, hoàn thiện các quy định, văn bản pháp luật về tổ chức thực hiện định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, làm rõ vai trò của người dân, cụ thể là người bị thu hồi đất ở trong công tác xác định giá đất ở để bồi thường. Giúp người dân giám sát được tính “công khai, minh bạch” trong quá trình xác định giá đất khi Nhà nước thu hồi đất. Đảm bảo quyền lợi của chính bản thân trong công tác bồi thường khi thu hồi đất;

Ba, hoàn thiện pháp luật về phương pháp xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trong bối cảnh nhằm đảm bảo lợi ích của các bên liên quan đến hoạt động thu hồi đất. Việc hoàn thiện pháp luật này giúp các tổ chức tư vấn xác định giá đất để bồi thường khi thu hồi đất không lúng túng trong việc lựa chọn phương pháp cho phù hợp, xác định được giá đất ở “phù hợp với giá trị thị trường”.

Bốn, hoàn thiện pháp luật về xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo hướng “độc lập, khách quan” trong công tác xác định giá đất ở, nâng cao tính “công khai, minh bạch” trong công tác thu hồi đất ở.

Năm, nâng cáo hiệu quả hoạt động tuyên truyền, giáo dục, hiểu biết về pháp luật đất đai, nâng cao ý thức tuân thủ thực hiện đúng các quy định, hướng dẫn của các văn bản quy phạm pháp luật trọng xác định giá đất ở để bồi thường đối với cán bộ, công chức tại đơn vị được giao việc xác định giá đất ở để bồi thường, cũng như các tổ chức tư vấn xác định giá đất. Đây là nội dung tiền đề quan trọng giúp thúc đẩy việc xác định giá đất “phù hợp với giá trị thị trường”. Đảm bảo việc xác định giá đất ở một

cách “độc lập, khách quan” không bị ảnh hưởng bởi các yếu tố kinh tế - chính trị làm sai lệch giá đất ở khi được xác định.

Sáu, nâng cao ý thức về pháp luật đất đai với người dân. Giúp người dân ý thức được quyền lợi, trách nhiệm, nghĩa vụ của bản thân trong công tác xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Khi ý thức pháp luật được nâng cao, thì tình trạng “trôn, lách” nhằm giảm bớt các khoản phải nộp từ thu tiền quyền sử dụng đất sẽ đẩy lùi. Nhằm tạo ra một thị trường thông tin giá đất ở lành mạnh. Từ đó tạo dựng được cơ sở dữ liệu sử dụng cho công tác xác định giá đất ở để bồi thường. Đưa giá đất ở phù hợp với giá trị thị trường.

3.3 Một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật về xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

3.3.1 Hoàn thiện pháp luật về xác định giá đất ở

Tại Luật Đất đai năm 2013, quy định giá đất ở được định giá theo nguyên tắc “phù hợp với giá đất ở phổ biến trên thị trường” nhưng không quy định cụ thể thế nào là “phù hợp”, chưa có một tiêu chuẩn cụ thể nào đo đếm được khoảng dung sai được cho là phù hợp với giá đất ở phổ biến trên thị trường. Theo kinh nghiệm về quy định về xác định giá đất nói chung, giá đất ở nói riêng của các nước phát triển, thì việc sử dụng các từ mang tính “định lượng”, thuận tiện cho việc áp dụng xác định giá đất vì sẽ tính toán được khoảng dung sai cho phép tính toán giá đất ở để bồi thường gần nhất với giá đất ở phổ biến trên thị trường.

Giá đất phổ biến trên thị trường là mức giá đất xuất hiện với tần suất nhiều nhất trong các giao dịch đã chuyển nhượng trên thị trường. Nhưng có một bất cập ở đây, mức giá của các giao dịch đã chuyển nhượng trên thị trường được ghi nhận làm cơ sở xác định tính toán giá đất ở để bồi thường là giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ghi nhận tại các hợp đồng chuyển nhượng, vậy những mua bán trao tay mà mức giá này xuất hiện với tần suất nhiều nhất nhưng không được ghi nhận bởi các hợp đồng thì có được tính toán làm cơ sở xác định giá đất ở để bồi thường hay không? Cần phải có cơ chế, văn bản ban hành, quy định xác thực được tính chính xác của mức giá của những mua bán trao tay này để làm cơ sở xác định giá đất ở để bồi thường, cần có các quy định, hướng dẫn để xác minh tính xác thực của giá đất này. Mức giá này phản ánh

đúng, chính xác giá thị trường tại thời điểm cụ thể, theo một chiều hướng khác, mức giá được ghi nhận tại các hợp đồng chuyển nhượng chưa chắc đã phản ánh đúng giá thị trường vì khi người dân muốn “lách”, “giảm” các khoản thuế, phí phải nộp cho Nhà nước thì sẽ thỏa thuận với nhau ghi trên hợp đồng chuyển nhượng giá trị thấp hơn giá trị thật của thửa đất ở mang ra giao dịch.

Quá trình thu hồi đất và bồi thường là một quá trình tiến hành phức tạp với nhiều công đoạn và có sự tham gia của nhiều đơn vị có liên quan có thể kéo dài trong một khoảng thời gian mà thị trường đất ở thì luôn luôn biến động theo sự phát triển của nền kinh tế thị trường. Giá đất ở có thể đúng tại thời điểm này nhưng tại thời điểm khác thì không còn chính xác, vì vậy nên cần có quy định về ngày xác định giá đất ở hay thời điểm xác định giá đất ở. Vì hiện nay có quy định về thời điểm thu hồi đất và thời điểm bồi thường nhưng chưa có quy định về thời điểm định giá đất khiến cho các đơn vị, tổ chức được giao nhiệm vụ định giá đất ở để bồi thường lúng túng xác định thời điểm định giá nào là phù hợp. Từ đó khiến cho việc giá đất ở để bồi thường được ban hành không phù hợp với giá đất ở thực tế trên thị trường, công tác thu hồi đất sẽ vấp phải sự phản đối của người dân của thu hồi đất vì bồi thường chưa được thỏa đáng.

Hiện nay, tại Việt Nam, tồn tại hai hệ thống phương pháp định giá đất, một do Bộ Tài nguyên và Môi trường xây dựng theo yêu cầu của Chính phủ phục vụ cho công tác định giá đất theo Luật Đất đai, một do Bộ Tài chính ban hành để làm căn cứ cho hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam. Ngoài các phương pháp chung, thì vẫn có sự khác biệt về phương pháp giữa hai hệ thống. Vậy nên Nhà nước cần có quy định để thống nhất các phương pháp định giá đất nhằm tránh tình trạng không biết áp dụng hệ thống phương pháp nào cho đúng với các tổ chức tư vấn định giá đất ở được thuê.

3.3.2 Một số đề xuất về tổ chức thực hiện xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Hiện nay, cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất và cơ quan tổ chức xác định giá đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đều là UBND cấp tỉnh và các đơn vị liên quan trực thuộc cơ quan này. Câu hỏi đặt ra liệu tính “công bằng, khách quan” có được thực thi? Liệu sẽ có chuyện “vừa đá bóng, vừa thổi còi” xảy ra khi việc thu hồi đất liên quan đến lợi ích nhóm? Đất đai thuộc sở hữu toàn dân vậy mà người dân, cụ thể là

người dân bị thu hồi đất không có bất kì vai trò nào trong tổ chức xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Vậy nên cần xây dựng quy định, văn bản pháp luật hướng dẫn để thể hiện vai trò của người dân trong tổ chức xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, có thể là đại diện của người dân bị thu hồi đất có mặt trong thành phần hội đồng tổ chức xác định giá đất ở để bồi thường nhằm giám sát tính “công khai, minh bạch” trong quá trình xác định giá đất ở để bồi thường cho từng tấc đất bị thu hồi mà họ được Nhà nước trao quyền sử dụng.

Theo quy định, Hội đồng tổ chức xác định giá đất ở có thể thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất ở để làm cơ sở, căn cứ, xem xét giá đất ở bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nhưng không quy định thuê bao nhiêu tổ chức là hợp lý? Tổ chức được hội đồng thuê có đảm bảo tính “độc lập, khách quan” khi xác định giá đất ở khi hội đồng là đơn vị trả tiền để thuê tổ chức, các cơ quan có thẩm quyền trong thành phần hội đồng là đơn vị trực tiếp quản lý tổ chức tư vấn xác định giá đất này. Vậy nên cần có quy định về việc cho nhiều tổ chức tư vấn xác định giá đất ở cùng tiến hành định giá đất ở thu hồi, mỗi tổ chức được các bên có lợi ích liên quan với đất ở thu hồi thuê. Giá đất ở được áp dụng để bồi thường sẽ là giá được thống nhất đưa ra bởi các bên có lợi ích liên quan sau khi nhận được kết quả xác định giá đất ở của các tổ chức được thuê.

3.3.2 Sửa đổi, bổ sung quy định về ngày định giá

Hiện nay, thời điểm xác định giá đất ở để bồi thường được xác định thời điểm quyết định thu hồi đất, là một mốc thời gian không có tính cố định, cụ thể. Việc sửa đổi, bổ sung quy định về ngày định giá là cần thiết, giúp cho giá đất ở được xác định sẽ bảo đảm nguyên tắc xác định giá đất “phù hợp với giá thị trường”. Việc này giúp cho Nhà nước, cụ thể là đơn vị được giao việc xác định giá đất để bồi thường có thể lý giải được giá đưa ra trong trường hợp thị trường có biến động lớn. Thị trường luôn luôn biến động và phát triển, ta phải chấp nhận sự khác biệt giữa mức giá ở thời điểm này và thời điểm khác nhưng trong mức độ chấp nhận được được giới hạn trong các văn bản, quy phạm pháp luật.

3.3.3 Xây dựng pháp luật đảm bảo vị trí bình đẳng trong quá trình giải quyết khiếu nại

Ở Việt Nam nói chung và lĩnh vực đất đai nói riêng. Rất khó để đảm bảo tính công bằng trong giải quyết khiếu nại vì đơn vị được giao việc xác định giá đất đất khi thu hồi

và bên chủ tọa giải quyết khiếu nại đều là các cơ quan, đơn vị hành chính Nhà nước được chỉ đạo của chủ tịch UBND cấp tỉnh. Nên tổ chức phòng đối thoại có hai bên tương đồng nhau theo hình thức hội nghị bàn tròn; nên bảo đảm sự tham gia của các cơ quan, tổ chức tư vấn pháp luật như: trung tâm trợ giúp pháp lý, thành viên đoàn luật sư, thành viên hội luật gia, Hội đồng Dân chủ và pháp luật thuộc Mặt trận Tổ quốc (ở những nơi có thành lập Hội đồng này) và các chủ thể này phải được quyền tiếp cận các hồ sơ giải quyết. Trong nhiều trường hợp, chính sự tham gia và những lời giải thích của bên thứ ba khiến người dân sớm nhận ra được là những yêu cầu, đòi hỏi của cá nhân mình là không phù hợp, là bất khả thi... Hiện nay, chỉ có kết quả xác định giá đất của các tổ chức tư vấn xác định giá đất do bên tổ chức thu hồi đất được sử dụng làm cơ sở tham khảo. Trong khi người dân cũng là bên trực tiếp có quan hệ quyền lợi trong việc thu hồi đất, cảm thấy kết quả mà các đơn vị xác định giá đất bên thu hồi đất không phù hợp thì họ có quyền thuê các đơn vị định giá đất độc lập có đầy đủ chức năng, năng lực xác định giá đất để xác định lại giá đất. Nhưng giá đất được xác định lại lại không được sử dụng làm cơ sở xác định giá đất cụ thể khi tiến hành khiếu nại. Vậy nên cần xây dựng các văn bản, quy phạm pháp luật cho việc sử dụng kết quả định giá ở các bên khác nhau, nhằm đảm bảo tính công bằng nếu diễn ra khiếu nại.

3.3.4 Cần xây dựng một thị trường bất động sản lành mạnh, cơ chế xác định giá đất theo giá thị trường.

Trước hết, cần làm rõ khái niệm giá thị trường theo hướng xác định được giá bồi thường cho người dân mà họ có thể “chuyển nhượng” được trên thị trường tự do.

Thị trường bất động sản Việt Nam nói chung và thị trường đất ở nói riêng hiện nay là thị trường phát triển mà những chưa được coi là lành mạnh. Thiếu hệ thống cơ sở dữ liệu tham khảo để xác định giá đất tại một thời điểm là phù hợp hay đã được “thổi”, “lái” nhằm phục vụ lợi ích của một bộ phận cục bộ. Chính vì vậy gây nên sự nhiễu loạn thông tin, khi sử dụng thông tin làm cơ sở cho phương pháp định giá đất để bồi thường. Dẫn đến sự sai lệch, không phản ánh mức giá phù hợp với giá trị thị trường.

3.4. Một số biện pháp hỗ trợ nhằm bảo đảm thực hiện xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Ở Việt Nam, nhận thức về pháp luật nói chung và pháp luật về đất đai nói riêng là rất kém. Chính vì vậy, công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật về đất đai sẽ nâng cao hiệu quả việc xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Người bị thu hồi đất sẽ hiểu được quyền và nghĩa vụ của mình, cán bộ thực hiện công tác xác định giá đất sẽ hiểu được nhiệm vụ của mình. Tùy vào tính chất, nội dung, đặc điểm, mức độ chuyên sâu của pháp luật về đất đai nói chung và pháp luật về xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nói riêng mà có hình thức tuyên truyền khác nhau sao cho đạt được hiệu quả lớn nhất.

Nâng cao năng lực, phẩm chất của cán bộ thực hiện công tác xác định giá đất ở để bồi thường là rất quan trọng. Vì khi được nâng cao năng lực, phẩm chất thì cán bộ thực hiện công tác xác định giá đất ở để bồi thường sẽ có chuyên môn tốt xác định chính xác giá đất ở để làm cơ sở bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, không bị lợi ích làm sai lệch trong phán đoán, xác định giá đất ở.

Tăng cường kiểm tra, giám sát công tác xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất ở. Việc thường xuyên kiểm tra, giám sát khiến hội đồng thực hiện công tác xác định giá đất ở để bồi thường hoạt động hiệu quả, phát hiện những bất cập trong thực tế thực hiện. Từ đó đưa ra những quy định, hướng dẫn, giải pháp tháo gỡ những bất cập đó nhằm nâng cao hiệu quả công tác định giá đất ở để bồi thường.

Cần xây dựng một thị trường bất động sản (đất ở) lành mạnh, phát triển đúng hướng. Một thị trường bất động sản (đất ở) lành mạnh sẽ phản ánh đúng giá trị thực tế của đất ở, từ đó các dữ liệu về giá được lấy làm cơ sở, căn cứ tham khảo trong công tác xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất chính xác sẽ đưa ra được giá đất ở để bồi thường theo giá thị trường. Ngoài ra cần xây dựng cơ sở dữ liệu, hệ thống thông tin đất đai nói chung và đất ở nói riêng trên phạm vi toàn quốc, việc này tạo điều kiện cho công tác xác định giá đất ở được xác định một cách chính xác nhất nhờ nguồn thông tin tham khảo dồi dào, bao quát mọi khía cạnh tác động làm ảnh hưởng đến giá đất ở cần xác định để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Kết luận Chương 3

Xuất phát từ việc nghiên cứu các vấn đề lý luận và thực tiễn về xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo pháp luật Việt Nam hiện nay, Luận văn này nghiên cứu và đã đưa ra sự cần thiết cũng như định hướng cơ bản cũng như những đề xuất, kiến nghị cụ thể mang tính chất tham khảo nhằm hoàn thiện hơn và nâng cao công tác xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất hiện nay và trong tương lai của Việt Nam.

KẾT LUẬN

Việt Nam là một quốc đang phát triển theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa, phát triển nền kinh tế theo cơ chế thị trường. Để phục vụ cho định hướng phát triển này thì việc lên kế hoạch quy hoạch một cách chi tiết, bài bản, hài hòa nhất nhằm vừa đạt được mục đích tăng trưởng về kinh tế vừa đảm bảo đời sống an sinh – xã hội. Muốn làm được thì trước hết phải có một quỹ đất sạch đủ để thực hiện các dự án phát triển cả về kinh tế lẫn các mặt của xã hội. Trong tiến trình này thì không thể không nói tới công tác thu hồi đất ở để tạo quỹ đất cho phát triển các dự án. Việc thu hồi đất đặt ra nhiều vấn đề về kinh tế, văn hóa, xã hội và cả an ninh, chính trị cần được nghiên cứu một cách nghiêm túc, đồng thời đưa ra các phương án giải quyết một cách thỏa đáng và kịp thời.

Để việc thu hồi đất ở được giải quyết một cách nhanh chóng, hiệu quả, tạo điều kiện cho phát triển kinh tế - xã hội thì phải đảm bảo hài hòa lợi ích của các bên liên quan cũng như lợi ích chung của cộng đồng. Từ đó, giảm thiểu, hạn chế tối đa những xung đột, mâu thuẫn, khiếu nại trong công tác thu hồi đất. Muốn làm được như vậy, công tác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất cần phải “minh bạch, khách quan”, không bị ảnh hưởng bởi yếu tố tâm lý từ các bên có lợi ích liên quan. Trước sự bức thiết như vậy, Nhà nước cần nhanh chóng hoàn thiện hệ thống pháp luật và các quy định, hướng dẫn về xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Thực tế, hiện nay tình trạng khiếu nại, tố cáo, biểu tình để phản đối các quyết định thu hồi đất ở của người dân bị thu hồi đất vẫn còn tồn tại và có phần gay gắt, cho thấy vẫn còn tồn tại những bất cập, ảnh hưởng đến lợi ích của người bị thu hồi đất ở. Chính những điều này làm chậm tiến độ thu hồi đất, hệ quả kéo dài là làm chậm cả nền kinh tế của đất nước, làm thị trường Việt Nam kém hấp dẫn thu hút đầu tư trong nước và nhà đầu tư trong và ngoài nước. Vì vậy, một trong các vấn đề quan trọng cần làm hiện nay là hoàn thiện pháp luật về xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để nâng cao hiệu quả thực thi các pháp luật trên thực tế.

Với mong muốn phân tích, bình luận và làm rõ hơn các quy định về xác định giá đất ở để bồi thường, Luận văn này đã tập trung nghiên cứu các quy định của pháp

luật, văn bản hướng dẫn về xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, từ đó chỉ ra những bất cập nảy sinh và đang tồn tại. Trên cơ sở phân tích lý luận và thực tiễn xác định giá các loại đất ở khác nhau ở từng địa phương cụ thể, tôi đưa ra một số kiến nghị mang tính chất tham khảo nhằm hoàn thiện những quy định của pháp luật về xác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, cũng như một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả trong công tác định giá đất ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, giúp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đẩy nhanh tiến độ bồi thường, thu hồi đất ở và đảm bảo lợi ích của các bên liên quan.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài chính (2004), *Thông tư 114/2004/TT-BTC* ngày 26/11/2004 của Bộ Tài chính đã ban hành và phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp định giá đất và khung giá các loại đất.
2. Bộ Tài chính (2005), *Thông tư số 80/2005/TT-BTC* ngày 15/09/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc tổ chức mạng lưới thống kê và điều tra, khảo sát giá đất, thống kê báo cáo giá các loại đất theo quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.
3. Bộ Tài chính (2006), *Thông tư số 17/2006/TT-BTC* ngày 13/03/2006 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện nghị định số 101/2005/NĐ-CP ngày 03/08/2005 của Chính phủ về thẩm định giá.
4. Bộ Tài chính (2007), *Thông tư số 145/2007/TT-BTC* ngày 06/12/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất và nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/07/2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP.
5. Bộ Tài chính (2015), *Thông tư số 126/2015/TT-BTC* ngày 20/8/2015 của Bộ Tài chính ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 10 – cách tiếp cận từ thu nhập.
6. Bộ Tài chính (2016), *Thông tư số 145/2016/TT-BTC* ngày 06/10/2016 của Bộ Tài Chính ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 11.
7. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), *Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT* ngày 30/06/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.
8. Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính, (2010) *Thông tư liên tịch số 02/2010/TTLT-BTNMT-BTC* ngày 08/01/2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, bộ Tài chính hướng dẫn xây dựng, thẩm định, ban hành bảng giá đất và

điều chỉnh giá đất thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

9. Bộ Xây dựng (2006), *Thông tư số 36/2006/TT-BTC ngày 28/04/2006 hướng dẫn về điều kiện và thủ tục cấp phép đăng ký hoạt động tư vấn về giá đất (hướng dẫn theo Luật Đất đai).*
10. Bộ Xây dựng (2007), *Quyết định số 29/2007/QĐ-BXD ngày 31/12/2007 về việc ban hành chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản.*
11. Bộ Xây dựng (2008), *Quyết định số 1408/2008/QĐ-BXD ngày 04/12/2008 (hướng dẫn theo Luật kinh doanh bất động sản năm 2006).*
12. Linh Chi, Quận Hai Bà Trưng gỡ vướng giải phóng mặt bằng, Tạp chí Kinh tế đô thị, <http://kinhtedothi.vn/quan-hai-ba-trung-go-vuong-giai-phong-mat-bang-283193.html>, Hà Nội, 18/03/2017.
13. Chính phủ (2004), *Nghị định số 187/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần.*
14. Chính phủ (2006), *Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.*
15. Chính phủ (2007), *Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật kinh doanh bất động sản năm 2006.*
16. Chính phủ (2014), *Nghị định số 43/2013/NĐ-CP ngày 15/05/2014 ban hành chi tiết một số điều của Luật Đất đai.*
17. Chính phủ (2014), *Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về quy định phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh khung giá đất, bảng giá đất; định giá đất cụ thể và hoạt động tư vấn xác định giá đất.*
18. Chính phủ (2014), *Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.*
19. Chính phủ (2017), *Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần.*

20. Chính phủ (2017), *Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.*
21. Chính phủ, (1998), *Nghị định số 17/1998/NĐ-CP của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung khoảng 2 điều 4 của Nghị định số 87/CP ngày 17/08/1994 của Chính phủ quy định khung giá các loại đất.*
22. Chính phủ, (2009) *Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/08/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.*
23. Ths. Đoàn Minh Hà, *Công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi ở TP. Hồ Chí Minh và định hướng hoàn thiện*, Tạp chí Dân chủ & Pháp Luật <http://tcdcpl.moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/thi-hanh-phap-luat.aspx?ItemID=265>, Hà Nội, 26/07/2016.
24. Nguyễn Thị Hoa (2013), *Thực tiễn áp dụng pháp luật về bồi thường, giải phóng mặt bằng ở huyện Đông Anh qua dự án cầu Nhật Tân*, Luận văn thạc sĩ Luật học, người hướng dẫn TS. Doãn Hồng Nhung, Khoa luật – ĐHQGHN.
25. TS. Nguyễn Minh Hoàng (2008), *Nguyên lý chung định giá tài sản và giá trị doanh nghiệp*, NXB Lao động – Xã hội, Hà Nội.
26. Tạ Ngọc Long, (2013), *Computer assisted mass appraisal – cama – giải pháp định giá đất hàng loạt cho các khu vực đô thị tỉnh Vĩnh Phúc.*
27. Luật Đất đai năm 1987 được công bố tại Lệnh số 03/LCT/HĐNN ngày 08/01/1988.
28. Luật số 25/2001/QH10 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 29/06/2001.
29. Bảo Nga – Nguyễn Hà, *Dự án mở rộng đường Nguyễn Tam Trinh - Yên Sở (Hoàng Mai): Bất cập về mức giá đền bù và giá nhà tái định cư*, <http://hanoimoi.com.vn/Tin-tuc/Ban-doc/885285/bat-cap-ve-muc-gia-den-bu-va-gia-nha-tai-dinh-cu>, Hà Nội, 12/12/2017.
30. *Nghị quyết số 07-NQ/HNTW ngày 30/07/1994 của Hội nghị Ban chấp hành trung ương Đảng khóa VII về phát triển công nghiệp, công nghệ đến năm 2000 theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước và xây dựng giai cấp công*

- nhân trong giai đoạn mới*, Hội nghị Ban chấp hành trung ương Đảng (1994).
31. TS. Nguyễn Minh Ngọc (2013), Khoa Bất động sản và kinh tế tài nguyên – Đại học Kinh tế quốc dân, *Pháp luật về định giá bất động sản trong nền kinh tế thị trường ở Việt Nam*.
 32. TS. Doãn Hồng Nhung, (2007) Tập bài giảng *Tổng quan về dịch vụ định giá bất động sản*, Hà Nội, tháng 08/2007.
 33. Quốc hội (1993), *Luật Đất đai 24/L-CT ngày 14/07/1993*.
 34. Quốc hội (2003), *Luật Đất đai số 13/2003/QH11 ngày 26/11/2003*.
 35. Quốc hội (2006), *Luật kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11 ngày 29/06/2006, trong đó có quy định về hoạt động cung cấp dịch vụ định giá bất động sản*.
 36. Quốc hội (2006), *Luật Kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11 ngày 29/06/2006*.
 37. Quốc hội (2012), *Luật số 26/2012/QH13 ngày 22/11/2012 sửa đổi bổ sung một số điều của luật thuế thu nhập cá nhân*.
 38. Quốc hội (2013), *Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013*.
 39. Ths. Ngô Thạch Thảo, Khoa Tài nguyên và Môi trường - Đại học Đồng Tháp, *Thực trạng công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp*, Viện Khoa học Pháp lý, <http://khpl.moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/nghien-cuu-trao-doi-moi-truong.aspx?ItemID=161>, Hà Nội, 16/02/2017.
 40. Thủ tướng Chính phủ (1996), *Quyết định số 302 – TTg ngày 13/05/1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh hệ số (K) trong khung giá đất ban hành theo nghị định số 87/CP ngày 17/08/1994*.
 41. Đinh Thu Trang (2012), Luận văn thạc sĩ – *Đánh giá ảnh hưởng của tình trạng hai giá đất đến công tác thu hồi đất, giải phóng mặt bằng*, Trường Đại học Khoa học Tự nhiên, Hà Nội.
 42. GS.TSKH. Đặng Hùng Võ (2009), *Cần sửa đổi, bổ sung gì cho Luật Đất đai năm 2003*, Tạp chí nghiên cứu lập pháp số 11 (148).
 43. Ngô Đức Cát (2000), *“Kinh tế tài nguyên đất”*, Nhà xuất bản Nông nghiệp.

44. Trần Thị Minh Châu (2013), “*Vốn hóa đất đai trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam*”, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia – Sự thật.
45. Trần Đình Hạnh (2015), “*Một số đổi mới về cơ chế tài chính đất đai, giá đất, phát triển quỹ đất và đấu giá quyền sử dụng đất*”, Tạp chí Tài nguyên và Môi trường, Kỳ 2 – Tháng 9/2015.
46. Đinh Sơn Hùng –Trương Thị Hiền (2010), “*Những vấn đề cơ bản của các lý thuyết kinh tế*”, Nhà xuất bản Tổng hợp TP Hồ Chí Minh.
47. Nguyễn Thị Nga (2015), “*Bàn về giá đất trong Luật đất đai 2013*”, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, số 5/2015.
48. Nghị quyết Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương Đảng (khóa XI) về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại.
49. Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.
50. Trần Văn Ngọc - Chủ nhiệm đề tài (2004), Báo cáo kết quả đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ “*Tài chính nhà nước – một công cụ định hướng xã hội chủ nghĩa nền kinh tế thị trường ở Việt nam*”.
51. Paul A. Samuelson, William D. Nordhalls (2011), “*Kinh tế học*” tập 1, Nhà xuất bản Tài chính.