

Điều tiết và khai thác giá trị tăng thêm từ đất

1. Vấn đề thực tiễn Việt Nam:

- Quy định tại **Khoản 2, Điều 19/ LDD 2013**: “Nhà nước điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại thông qua chính sách thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, đầu tư cơ sở hạ tầng và chính sách hỗ trợ cho người có đất thu hồi”;
- Đã có các văn bản hướng dẫn quá trình thực hiện các chính sách thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và chính sách hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi; **à** để điều tiết giá trị đất gia tăng.
- Trên thực tế, hiệu quả và hiệu lực của quá trình thực thi chính sách không đạt yêu cầu;
 - Khiếu kiện liên quan đến bồi thường giải phóng mặt bằng;
 - Nhà nước thất thu các khoản thu từ đất;
 - Các dự án đổi đất lấy hạ tầng (BT) xảy ra tình trạng vi phạm pháp luật về ngân sách nhà nước, xây dựng, quản lý đất đai, đấu thầu, đầu tư công, quản lý tài sản công **à** gây ra nhiều thất thoát tài sản công, “ẩn chứa” tham nhũng v.v.
- Giá đất và cơ chế giá đất – đóng vai trò trung tâm trong điều tiết giá trị đất gia tăng như hiện đang gặp nhiều bất cập? Khó xác định mức giá đất thị trường để áp dụng khi điều tiết các quan hệ đất đai giữa các chủ thể (Nhà nước, nhà đầu tư và người sử dụng đất)?

2. Vấn đề cần quan tâm, xem xét

- **Cơ sở kinh tế trong hoạch định chính sách và thực thi quy định điều tiết giá trị đất gia tăng của đất đai thông qua các công cụ thu hồi giá trị đất (Land value capture);**
- Kinh nghiệm quốc tế cho thấy, có **03 nhóm công cụ** chủ yếu được áp dụng đó là: công cụ điều tiết chung (công cụ vĩ mô – macro instruments), công cụ trực tiếp (Direct instruments) và công cụ gián tiếp (Indirect instruments);
- Mức độ và khả năng áp dụng, đặc trưng của các công cụ này ở mỗi quốc gia phụ thuộc vào chế độ sở hữu và thể chế đất đai;

CÓ 03 VẤN ĐỀ CẦN TẬP TRUNG QUAN TÂM:

à Việt Nam sẽ lựa chọn và vận dụng các công cụ này như thế nào để khai thác và thu hồi giá trị đất đai khi có các yếu tố tác động gia tăng giá trị đất đai (Quy hoạch, đầu tư kết cấu hạ tầng, chuyển mục đích SDD)?

à Việt Nam cần xây dựng cơ chế gì và làm thế nào để áp dụng các công cụ trong điều tiết phân giá trị đất gia tăng?

à Cơ chế giá đất ở Việt Nam được xác định như thế nào? Cơ sở nào để xác định giá đất trong điều tiết các quan hệ đất đai? Các điều kiện và lộ trình gì để xác định giá đất phù hợp với bối cảnh Việt Nam?