



TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ QUỐC DÂN

ĐIỀU TIẾT GIÁ TRỊ GIA TĂNG TỪ ĐẤT KHI THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ NHÌN TỪ GÓC ĐỘ PHÁP LÝ Ở VIỆT NAM

PGS.TS Ngô Thị Phương Thảo

Đại học Kinh tế quốc dân

Ths Vũ Quỳnh Lê

Bộ Kế hoạch và Đầu tư

Hà nội, 1-2020

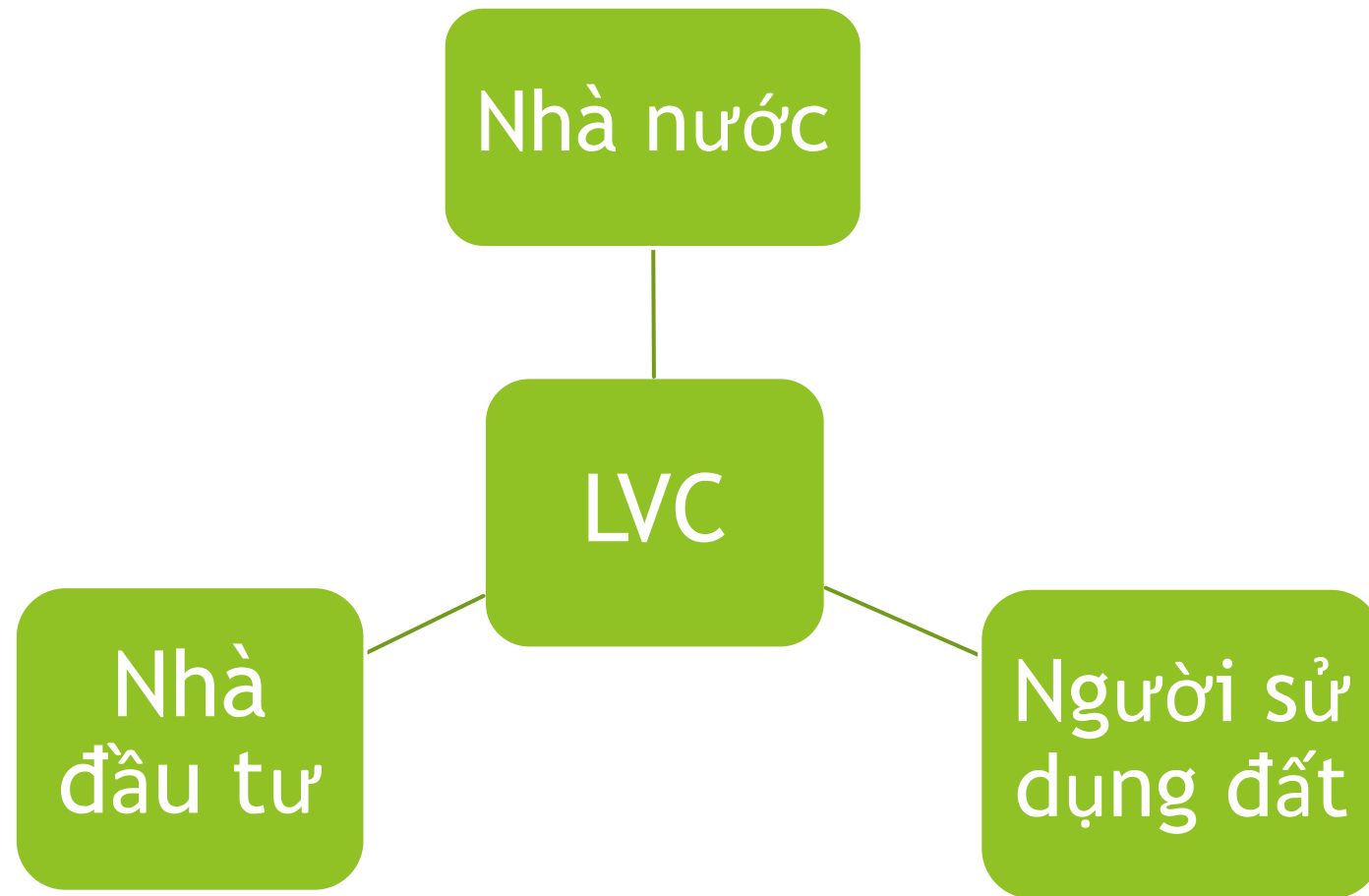
NỘI DUNG

- 1 • Giá trị gia tăng từ đất và cơ chế điều tiết
- 2 • Những bất cập trong cơ chế điều tiết giá trị gia tăng từ đất khi thực hiện các dự án đầu tư ở Việt nam
- 3 • Những vấn đề đặt ra

Giá trị gia tăng từ đất

- ▶ Giá trị gia tăng (GTGT) từ đất được hiểu là chênh lệch giá của một mảnh đất theo thời gian (do tự nhiên hoặc do tác động của con người)
- ▶ Giá trị gia tăng từ đất do người sử dụng trực tiếp tạo ra: Do đầu tư vốn, KHCN của người sử dụng đất
- ▶ Giá trị gia tăng từ đất không do người sử dụng tạo ra : Do đầu tư của nhà nước và cộng đồng
 - + Do chuyển đổi mục đích sử dụng đất
 - + Do Quy hoạch
 - + Đầu tư cơ sở hạ tầng

CƠ CHẾ ĐIỀU TIẾT



Các qui định pháp lý

- ▶ Khoản 2 điều 19, Luật Đất đai năm 2013 quy định: “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” (khoản 2 Điều 19)
- ▶ Phần giá trị tăng thêm từ đất đai do người SDD tạo ra được pháp luật ghi nhận và bảo hộ trong các quy định về quyền của người SDD (khoản 2 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013); quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (khoản 6 Điều 166; từ Điều 61 - Điều 94 Luật Đất đai năm 2013) ... Phần giá trị tăng thêm từ đất đai không do người SDD tạo ra được đề cập Điều 19 của Luật Đất đai năm 2013. Trên cơ sở đó, Nhà nước xây dựng các chính sách thu tài chính về đất đai nhằm đảm bảo sự công bằng giữa các chủ thể SDD trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính trong SDD

Một số bất cập

- ▶ Chưa có cơ chế rõ ràng. Mặc dù luật qui định nhưng không có bất kỳ văn bản hướng dẫn thực hiện chi tiết cách thức hay cơ chế phân chia: % cho Nhà nước, % cho nhà đầu tư và % cho người sử dụng đất. Gây mâu thuẫn cho việc phân chia lợi ích và phần giá trị gia tăng không do người sử dụng tạo nên
- ▶ Việc xác định giá đất còn nhiều bất cập. Luật Đất đai năm 2013 bổ sung quy định giá đất cụ thể được xác định làm căn cứ tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Tuy nhiên, cơ chế xác định giá đất cụ thể vẫn chịu sự chi phối của UBND cấp tỉnh. Vì vậy, thực tiễn thi hành quy định về giá đất cụ thể của Luật Đất đai năm 2013 cho thấy hiệu quả đạt được không như mong muốn. Các khiếu nại, tranh chấp về bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất vẫn không hề thuyên giảm.
- ▶ Mâu thuẫn giữa các Luật, dẫn đến chồng chéo và khó thực hiện, đặc biệt là trong thực hiện các dự án đầu tư (Cơ chế BT)= tạo kẽ hở cho tham nhũng về đất đai

Những vấn đề đặt ra do bất cập trong cơ chế điều tiết

Các dự án thu hồi đất nông nghiệp, đền bù và nộp tiền sử dụng đất theo giá thấp, sau khi chuyển mục đích SD Đất, dự án hoàn thành giá đất tăng nhà đầu tư được hưởng

01

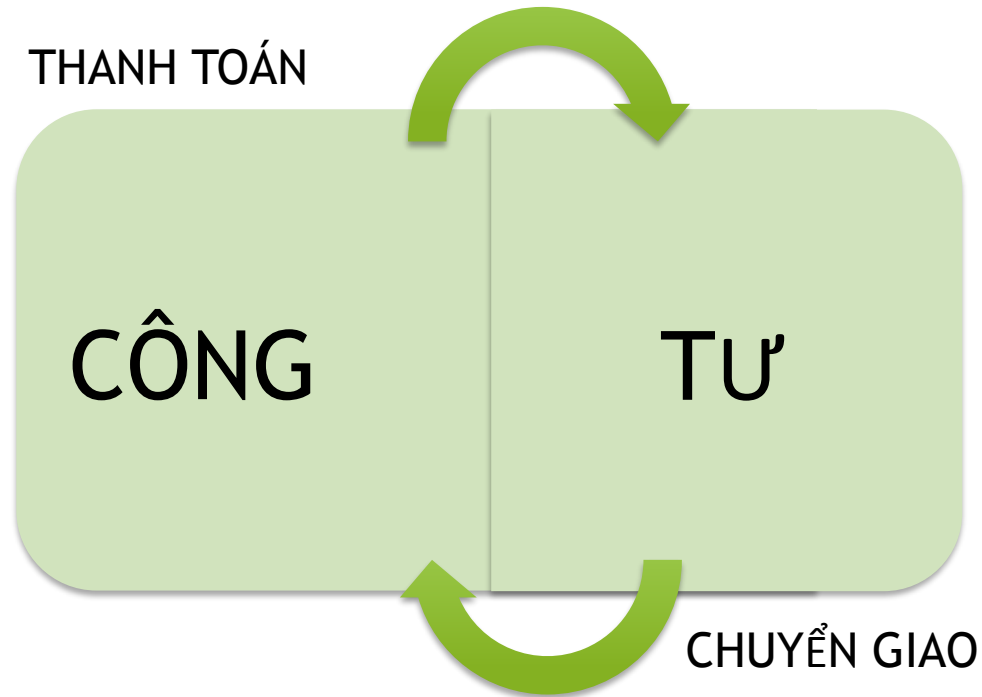
Đầu tư hạ tầng chỉnh trang đô thị: người dân liền kề được hưởng lợi \Leftrightarrow người phải di dời trước thiệt hơn người di rời sau; diện mạo đô thị không được cải thiện, khiếu kiện đất đai xảy ra.

02

Đầu cơ đất đón trước qui hoạch, chờ dự án triển khai làm giá đất tăng để kiếm lợi đã làm sai lệch thị trường đất đai. Đẩy giá đất tăng ko phù hợp với giá thị trường.

03

1. Cơ chế BT hiện hành (1)



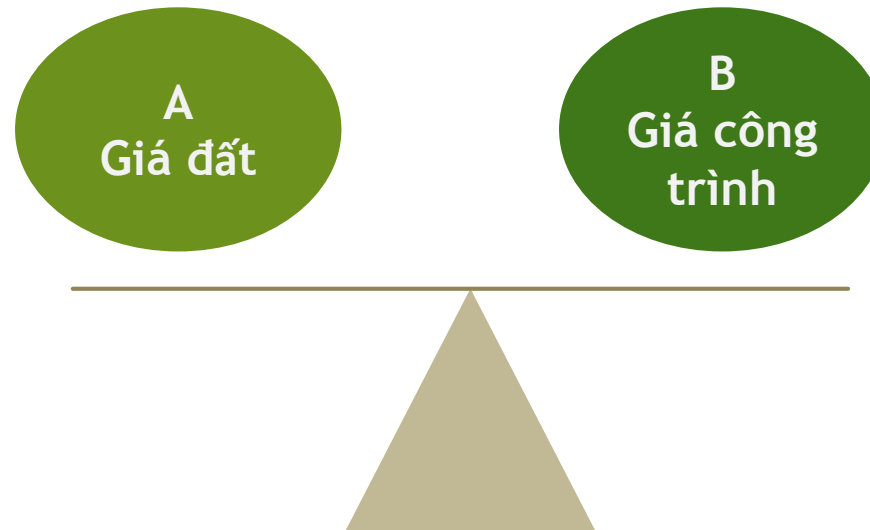
188 dự án BT đạt **467.373 tỷ đồng (khoảng 20 billion USD)**.

Các dự án BT:

- + chiếm 56,25% số lượng dự án PPP (trên tổng số 336 dự án);
- + chiếm 29,04% tổng giá trị (69 tỷ USD)

1. Cơ chế BT hiện hành (2)

Ngang giá, bù trừ chênh lệch



- ▶ Thanh toán: Tại thời điểm giao đất, cho thuê đất (Luật Đất đai: chỉ xác định giá tại thời điểm này).
- ▶ $A > B$: nhà đầu tư trả phần chênh lệch
- ▶ $A < B$: nhà nước trả phần thiếu

2. Cơ chế BT - Khiếm khuyết (1)

Quan sát:

Đất	Công trình
<ul style="list-style-type: none">- Giá đất tăng sau đầu tư<ul style="list-style-type: none">(i) Nhà đầu tư hưởng toàn bộ giá trị gia tăng;(ii) Nhà nước không yêu cầu gì thêm từ nhà đầu tư (vì áp dụng cơ chế trả một lần)- Chậm bồi thường giải phóng mặt bằng [do chênh lệch trước và sau đầu tư]	<ul style="list-style-type: none">- Đôi khi giá trị công trình được cho là quá cao- Chuyển giao công trình NGAY sau khi xây dựng xong, không xác định rủi ro dự án theo vòng đời [theo cơ chế hiện nay thì không phải là PPP]

2. Cơ chế BT - khiếm khuyết (2)

Lo lắng:

Đất (Luật Đất đai hiện hành)	Công trình (cơ chế BT hiện tại)
<ul style="list-style-type: none">- Chỉ tập trung vào giá, phương pháp có được giá đất cao nhất khi giao/cho thuê (đấu giá)- Giá đất chỉ xác định tại thời điểm giao đất/cho thuê đất (sau khi đã giải phóng mặt bằng)- 2 cơ chế xác định đất dành cho dự án phát triển:<ul style="list-style-type: none">+ dự án “mục đích công cộng”: Nhà nước thu hồi, bồi thường, hỗ trợ+ dự án “mục đích kinh doanh”: nhà đầu tư	<ul style="list-style-type: none">- Công trình BT nhiều trường hợp độc lập, không nằm trong tổng thể quy hoạch- Đôi khi là dự án “voi trắng” (đường không kết nối với tuyến nào khác)- Công trình xuống cấp do không yêu cầu trách nhiệm quản lý công trình dài hơi từ nhà đầu tư

Một số dự án đã triển khai:

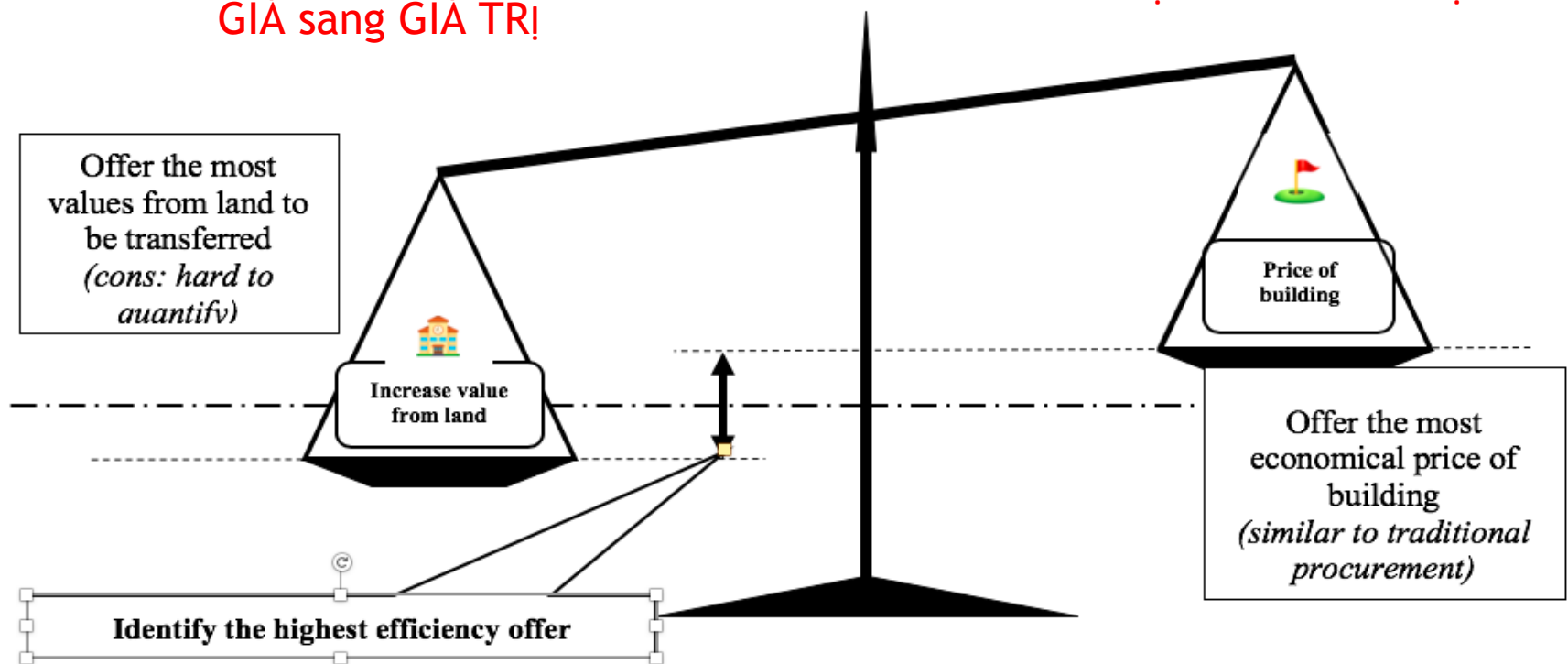
Không có cạnh tranh cả về giá trị công trình, cả về giá đất

2. Cơ chế BT - khiếm khuyết (3)

Liệu có thể?

Chuyển mối quan tâm từ
GIÁ sang GIÁ TRỊ

Chuyển cách tiếp cận
NGẮN HẠN thành DÀI HẠN



Giá trị nào sẽ có sau đầu tư

Làm thế nào duy trì chất lượng công trình

