
NHỮNG VẤN ĐỀ KINH TẾ CHÍNH SÁCH ĐẤT ĐAI

*PGS.TS Hoàng Văn Cường
Phó Hiệu trưởng Đại học KTQD*

MỤC TIÊU CỦA TỌA ĐÀM

- Khiếu kiện chủ yếu về đất đai
 - Đầu tư của Nhà nước và lợi ích người dân
 - Nhà đầu tư và người dân có đất bị thu hồi
 - Tham nhũng, thất thoát liên quan đất đai
 - Làm thế nào để đất là nguồn lực phát triển
- => Giải quyết các vấn đề đặt ra về mặt kinh tế bằng các công cụ Luật pháp về đất đai**
-

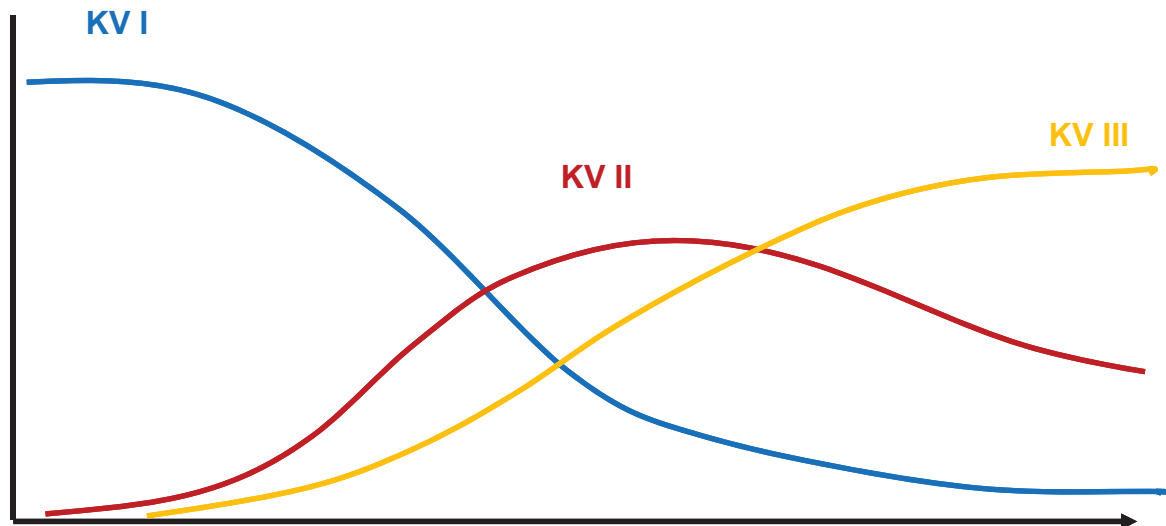
NỘI DUNG

- **Bản chất của sở hữu và cung cầu đất đai**
 - **Địa tô và các chính sách đất đai**
 - **Giá đất và chính sách kinh tế đất**
 - **Một số vấn đề cần nghiên cứu trao đổi**
-

BẢN CHẤT SỞ HỮU ĐẤT ĐAI VÀ VAI TRÒ NHÀ NƯỚC

- **Nguồn gốc:**
 - ⇒ Nguồn gốc tự nhiên -> Trước loài người => Tài sản chung của nhân loại
 - ⇒ Sản phẩm Lao động -> Nhiều thế hệ=> Sản phẩm LĐ XH
 - ⇒ Bản chất nguồn gốc: Đất đai thuộc Sở hữu chung xã hội
 - **Chế độ tự hữu:**
 - ⇒ XH có giai cấp => Chiếm hữu thành sở hữu tư nhân
 - ⇒ XH phát triển => Vai trò đầu tư cá nhân vào đất đai tăng
 - ⇒ **Nhà nước vẫn có quyền quyết định : Đồng sở hữu**
 - ⇒ **NHÀ NƯỚC CÓ VAI QUYẾT ĐỊNH TỐI CAO, ĐẶC BIỆT TRONG CHẾ ĐỘ SỞ HỮU TOÀN DÂN VỀ ĐẤT ĐAI**
-

PHÁT TRIỂN và SỰ THAY ĐỔI CẦU VỀ ĐẤT ĐAI



Phát triển => Chuyển dịch Cầu đất đai từ KV I -> KV II -> KV III
=> Không gian phát triển là có giới hạn => CUNG < CẦU

Giải pháp: Quy hoạch => Tăng Cung
Quy hoạch => Kỳ vọng Phát triển => Cầu tăng > Cung

BẢN CHẤT SỞ HỮU ĐẤT ĐAI VÀ VAI TRÒ NHÀ NƯỚC

- Đất không tăng \Leftrightarrow Cầu đất đai phát triển Tăng
- ⇒ Vùng có tiềm năng PT => Giá đất tăng => Đầu cơ (giảm cung)
- ⇒ Cung Cầu không co giãn với giá cả đất đai
=> Có đầu cơ: Giá tăng cầu tăng, Cung Giảm
- ⇒ Chính sách: (1) Giám sát Cung: Đưa đất đai vào SD
- (2) Kiểm soát Cầu: Chống đầu cơ
- (3) Thị trường đất đai là TT Sơ cấp => Không KK thứ cấp?

CƠ SỞ CỦA CHÍNH SÁCH KINH TẾ ĐẤT ĐAI

Adam Smith, David Ricardo, Hernando De Soto:
**Đất đai là nguồn lực chủ yếu để tích lũy tài
chính ban đầu cho phát triển.**

- >> Khai thác tập trung là nguồn lực phát triển xã hội
- >> Bất bình đẳng và mâu thuẫn xã hội

**CHÍNH SÁCH KINH TẾ ĐẤT ĐAI
LÀ CHÍNH SÁCH PHÂN PHỐI ĐỊA TÔ:
Giá cả đất đai = Tư bản hóa giá trị địa tô**

ĐỊA TÔ TUYỆT ĐỐI - QUYỀN CHIẾM HỮU ĐẤT ĐAI

- Địa tô tuyệt đối: Mọi loại đất đều có vai trò đối với các HĐ KTXH
=> Không phụ thuộc vào mức sinh lợi mà sự **KHAN HIẾM**
=> Thay đổi theo **nhu cầu CHIẾM HỮU đất**

- Người chiếm hữu đất đai chính là chiếm hữu địa tô tuyệt đối

- Vấn đề đặt ra trong pháp luật về **Địa tô tuyệt đối:**

=> **Bằng chứng chiếm hữu đất là thực hiện nghĩa vụ Địa tô tuyệt đối**

Luật Đất đai 2013: công nhận sử dụng trước 15/10/1993;

Phân định quyền chiếm giữ đất giữa những người tranh chấp đất
(**Nghị định 661/1956 về Thuế thổ trạch; PL thuế nhà đất 1992**)

=> **Thu địa tô tuyệt đối để Hạn chế chiếm hữu đất**

- Tác động của miễn thuế đất: Đất NN, Khuyến khích nhà đầu tư?
 - Thuế đối đầu cơ đất đai: Mua đất → Giữ đất → Bán đất
-

ĐỊA TÔ CHÊNH LỆCH I – LỢI THẾ ĐẤT ĐAI

(1) Điều kiện đất đai; (2) Điều kiện KTXH; (2) Điều kiện tiếp cận

- **Thu R1** Điều kiện đất đai Hoặc điều kiện KTXH mang lại
=> Chỉ trở thành lợi nhuận khi Đất đai được khai thác đúng lợi thế
(Đất vàng bán tạp hóa – không thu được R1)
 - ⇒ Tạo bình đẳng giữa những người kinh doanh và SD đất
 - ⇒ Loại bỏ người SD đất KÉM HIỆU QUẢ => Giảm cầu
 - ⇒ Người chiếm giữ SD kém hiệu quả phải chuyển giao cho người SD có hiệu quả => Tăng cung => Giá giảm
 - ⇒ Sử dụng đất có Hiệu quả => Tự chỉnh trang đô thị
- **Vấn đề đặt ra: Thu thuế sử dụng Đất theo giá trị đất:**
 - Giá trị tính thuế theo bảng giá = Phi thị trường
 - Giá trị tính thuế theo **mức sinh lợi** Loại đường và Vị trí

ĐỊA TÔ CHÊNH LỆCH I – LỢI THẾ ĐẤT ĐAI

(1) Điều kiện đất đai; (2) Điều kiện KTXH; (2) Điều kiện tiếp cận

- **Thu R1: đầu tư phát triển hạ tầng, thay đổi điều kiện tiếp cận**
 - ⇒ Quy hoạch, mở đường => Giá tăng => Đền bù tăng => NN thiệt
 - ⇒ Người di dời: Giá chưa tăng ⇔ người ở lại: Giá tăng => lợi kép
 - ⇒ Đầu tư BT: làm hạ tầng cho Đất thuộc dự án => hưởng lợi kép
- **Vấn đề Luật pháp: Cơ chế Phân phối giá trị R1 gia tăng**
 - ⇒ “Đền bù theo giá thị trường” => Thế nào là giá thị trường
 - ⇒ “Điều tiết giá trị gia tăng” => Cơ chế nào điều tiết
(Thu hồi thêm hai bên; Thu thuế phần giá trị tăng thêm)
Chênh lệch giữa giá bán/bồi thường với giá mua/nộp thuế
 - ⇒ Thuế sử dụng đất sau khi có hạ tầng theo giá nào?
 - ⇒ Đất trả cho nhà đầu tư BT tính theo giá nào?

ĐỊA TÔ CHÊNH LỆCH II – THAY ĐỔI TRONG SD ĐẤT

- **TH1:** Do người SD Đất đầu tư thêm cải tạo đất hoặc các điều kiện hạ tầng để tăng sức sản xuất của đất: => R2 là thành quả của Người SD đất
 - ⇒ Chuyển hóa R2 => R1 nếu hết hạn Sử dụng . Thời hạn sử dụng đất ngắn => Không KK đầu tư hiện đại và kiên cố
 - ⇒ Nền NN bền vững theo hướng phát triển chuỗi giá trị => Phải đầu tư dài hạn qui mô tập trung
 - ⇒ **Khuyến nghị:**
 - Luật hóa thời hạn giao đất lâu dài ⇔ quyền năng như sở hữu
 - Thời hạn thuê đất theo tuổi thọ công trình dài nhất
 - Thuê lại QSD đất thuê
-

ĐỊA TÔ CHÊNH LỆCH II – THAY ĐỔI KHI SD ĐẤT

- **TH2:** Hiệu quả theo qui mô sử dụng đất
 - Sử dụng đất N.nghiệp: Có qui mô đủ lớn để phát triển các hoạt động sản xuất theo chuỗi giá trị;
 - Đất phi NN: Giá trị BĐS do yếu tố Vị trí Trung tâm
 - ⇒ **Khuyến nghị Luật pháp:**
 - ⇒ Không qui định hạn điền mà kiểm soát Mục Đích sử dụng và Thuế sử dụng đất
 - ⇒ Trung tâm phát triển Cung < Cầu: Tăng hệ số sử dụng đất theo chiều cao sẽ Hiệu quả hơn là mở rộng không gian phát triển => Đánh giá Chi phí ⇔ Lợi ích trong QH đất
-

ĐỊA TÔ CHÊNH LỆCH II – THAY ĐỔI KHI SD ĐẤT

- **TH3:** Chuyển đổi mục đích sử dụng đất => Sức sinh lợi tăng do người Quyết định chuyển đổi => Thuộc Nhà nước
- ⇒ Thu hồi đất nông nghiệp ⇔ Phát triển dự án đô thị
- Các dự án BĐS ra đời tỷ phú ⇔ Khiếu kiện người dân
- ⇒ Chuyển đất “Công” cho cá nhân: CPH; Bán trụ sở Công

Khuyến nghị:

⇒ **Giá QSD đất phải theo mục đích sử dụng đất:** (Thu hồi đền bù giá đất NN – Thu tiền SD đất phải theo giá đất ở/TM)

⇒ **Đấu thầu dự án:** chưa có qui hoạch chi tiết, chưa xác định rõ mục đích sử dụng đất (Người dân đang sử dụng nhiều mục đích khác nhau)

⇒ **Nhà nước là người Quyết định Thu hồi, Đền bù, Thu tiền SD đất khi thay đổi mục đích sử dụng đất :** Chủ đầu tư thỏa thuận với người dân khi thu hồi đất?

⇒ **Thiểu số phải chấp nhận thay đổi mục đích SD đất có lợi**

GIÁ TRỊ THỊ TRƯỜNG CỦA ĐẤT ĐAI

- Bản chất giá trị thị trường của đất đai là **Tổng luồng thu nhập mang lại từ đất đai** <= Địa tô được tư bản hóa

■ Cơ sở thực hiện các chính sách kinh tế

⇒ **Giá tối thiểu của mỗi loại đất => Thu Địa tô tuyệt đối**

⇒ **Giá đất cao hơn do vị trí có sức sinh lợi cao => Thu R1**

⇒ **Giá đất tăng lên do thay đổi các ĐK => Thu R1**

⇒ **Giá đất tăng lên do thay đổi MĐSD Đất => Thu R2**

⇒ **Giá đất tăng do mất cân đối cung cầu => Thuế giá trị gia tăng (Mục đích chống đầu cơ đất đai)**

⇒ **=> CÙNG MẶT BẰNG GIÁ THỊ TRƯỜNG**

GIÁ ĐẤT = GIÁ TRỊ THỊ TRƯỜNG CỦA ĐẤT ĐAI

- **Đất không có giao dịch:** *Giá trị thị trường bằng giá trị luồng thu nhập ròng từ các mục đích sử dụng đất đai*
 - **Đất đai có giao dịch:** *Giá trị thị trường dựa trên giá cả giao dịch của các mảnh đất cùng loại trên thị trường*
 - **Đối với đất phát triển tương lai:** *Giá đất bằng giá trị thu nhập sau đầu tư phát triển mang lại*
-
- => **ĐỊNH GIÁ THEO CƠ CHẾ THỊ TRƯỜNG**
-

GIÁ ĐẤT = VẤN ĐỀ ĐẶT RA

- **Cơ sở giá áp dụng: Không đồng nhất**
 - ⇒ Thu thuế và các nghĩa vụ đối với Nhà nước: Theo bảng giá của Nhà nước ⇔ Thấp hơn giá thị trường
 - ⇒ Đền bù: Luật qui Theo giá thị trường => Thực hiện khác
 - ⇒ Thu tiền sử dụng đất nhà đầu tư: Theo đấu giá ⇔ Định giá
 - ⇒ **Sử dụng thống nhất một mặt bằng giá Thị trường**
 - **Cơ quan định giá: Không rõ trách nhiệm**
 - ⇒ Tổ chức Tư vấn giá (Doanh nghiệp) => Không chịu trách nhiệm pháp lý;
 - ⇒ Hội đồng Định giá: Đại diện các cơ quan ban ngành => Tìm sự đồng thuận và trách nhiệm chung
 - ⇒ **Cơ quan Chuyên trách về định giá và thông tin giá**
 - **Thông tin giá: Không có khả năng so sánh**
 - ⇒ Đăng ký Giá và Cập nhật Giá định kỳ hàng năm
-

NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN NGHIÊN CỨU TRAO ĐỔI

- 1- Giá đất theo giá trị thị trường = Định giá và Đăng ký giá
Hay giá đất theo Khung – Bảng giá của Nhà nước?
- 2- Giá trị thị trường? Làm thế nào để định giá theo giá trị thị trường? Hội đồng định giá hay Cơ quan định giá độc lập?
- 3- Thông tin về giá, Bảng giá hay đăng ký Giá từng thửa
- 4- Xác định giá trị gia tăng khi Nhà nước thay đổi Quy hoạch, Đầu tư phát triển hạ tầng, Chuyển đổi mục đích sử dụng đất? Cơ chế phân phối điều tiết giá trị gia tăng?
- 5- Giá đền bù cho người có đất bị thu hồi ở các giai đoạn và tiến độ khác nhau của dự án?
- 6- Điều tiết lợi ích giữa những người phải di dời và những người không phải di dời được hưởng lợi từ dự án?

NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN NGHIÊN CỨU TRAO ĐỔI

- 7- Phân biệt về chế độ đền bù và phương thức thu hồi giữa các loại dự án có mục đích khác nhau? Quyền và nghĩa vụ chấp hành của người có đất bị thu hồi?
 - 8- Cơ sở xác định các loại thuế đối với đất đai: Thuế sử dụng đất? Thuế điều tiết giá trị gia tăng từ đất? Chính sách miễn/giảm thuế HOẶC Tăng sử dụng đất?
 - 9- Thông tin kinh tế đất: Hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu; phương thức và cơ chế xác lập, quản lý và trách nhiệm
 - 10- Phân định chức năng nhiệm vụ và quyền hạn của các cơ quan nhà nước trong Quản lý kinh tế đất: Quản lý giá ⇔ Thuế ⇔ Các chính sách khuyến khích/hạn chế SD đất; Phân định giữa các Cấp trung ương/Tỉnh/Huyện/xã-phường
- => Thay đổi như thế nào trong hệ thống Luật pháp đất đai**



Trân trọng cảm ơn!