

ĐĂNG KÝ & QUẢN LÝ KINH TẾ ĐẤT ĐAI

*Gs. TsKh. Đặng Hùng Võ
Đại học Khoa học Tự nhiên Hà Nội*

ĐẤT ĐAI LÀ NGUỒN LỰC CHÍNH CHO PHÁT TRIỂN

- ❖ Nguồn lực chủ yếu cho phát triển trong giai đoạn tích lũy tài chính ban đầu là đất đai dưới dạng đất công và thuế đất (theo Adam Smith, David Ricardo, Henry George, Hernando De Soto).
- ❖ Tất cả các nước công nghiệp phát triển và công nghiệp mới đều bắt đầu và thành công do sử dụng tốt nguồn lực đất đai trong giai đoạn tích lũy ban đầu.
- ❖ Tại tất cả các nước có nền kinh tế chuyển đổi, trong đó có Việt Nam đều không làm tốt việc tận dụng nguồn lực từ đất công trong khi cơ hội rất lớn.

KINH TẾ ĐẤT ĐAI LÀ GÌ

1. Sử dụng đất có hiệu quả và hiệu suất cao (tiết kiệm & hiệu quả)
2. Thu từ giá trị đất công khi đưa vào thị trường và thu từ thuế liên quan tới đất đai sao cho hợp lý, đúng và đủ
3. Tạo khả năng tăng giá trị đất đai thông qua nhiều biện pháp như quy hoạch xếp đặt vị trí phù hợp, phát triển hạ tầng hợp lý
4. Vốn hóa đất đai để tăng vốn tài chính phục vụ đầu tư
5. Xác định giá trị đất đai thông qua định giá đất đúng giá trị thị trường, bảo đảm tính độc lập và khách quan

NỘI DUNG QUẢN LÝ KINH TẾ ĐẤT ĐAI

1. Quản lý việc xác định giá trị đất đai thông qua định giá đất, đăng ký giá đất
2. Quản lý việc đưa đất công vào thị trường thông qua đấu giá đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất hoặc chỉ định nhà đầu tư gắn với định giá đất
3. Quản lý quy hoạch, phát triển hạ tầng, chuyển dịch đất đai phục vụ đầu tư phát triển nhằm nâng cao giá trị đất đai
4. Quản lý vốn hóa đất đai (chuyển nguồn lực đất đai thành nguồn lực tài chính như thế chấp, dự án BT, ngân hàng đất đai)
5. Phân bổ lại việc sử dụng đất công sao cho cho hiệu suất và hiệu quả cao hơn, chuyển một phần đất công không sử dụng vào mục đích công sang sử dụng cho khu vực tư, sắp xếp lại mặt bằng sử dụng đất công, cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, v.v.
6. Quản lý các nguồn thu từ đất gồm thu từ giá trị đất công và thuế đất.

PHƯƠNG THỨC QUẢN LÝ KINH TẾ ĐẤT ĐAI

1. Sử dụng phương thức quản trị đất đai kết hợp giữa quyền lực quản lý của khu vực nhà nước theo chiều trên xuống với sự tham gia của khu vực ngoài nhà nước (người dân, doanh nghiệp và các tổ chức xã hội) theo chiều dưới lên.
2. Quản trị là gì? Quản trị là quá trình ban hành quyết định và thực thi quyết định đó sao cho bảo đảm hiệu quả cao, bình đẳng và công bằng về lợi ích, không có xung đột lợi ích và khi xảy ra xung đột thì xung đột đó được giải quyết thỏa đáng.
3. Quản trị tốt được dựa trên 3 nguyên tắc: (a) tổ chức, công dân được tham gia vào quản lý và giám sát hệ thống quản lý; (b) bảo đảm công khai, minh bạch mọi thông tin quản lý; (c) cơ quan, cán bộ nhà nước phải thực hiện trách nhiệm giải trình trước các ý kiến tham gia của khu vực ngoài nhà nước.

VẤN ĐỀ TRỌNG TÂM CỦA QUẢN TRỊ KINH TẾ ĐẤT ĐAI

1. Quy trình các cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành các quyết định liên quan đến kinh tế đất đai (giá đất, thu từ giá trị đất công, giải pháp làm tăng giá trị đất đai, thuế đất đối với khu vực tư, cơ chế vốn hóa đất đai).
2. Kiểm tra, thanh tra của cơ quan nhà nước cấp trên đối với các cơ quan nhà nước cấp dưới đối với quá trình ban hành quyết định về kinh tế đất.
3. Hệ thống quản lý ghi nhận mọi yếu tố kinh tế đất đai trong hệ thống hồ sơ địa chính đối với từng thửa đất (giá đất được xác định, các nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai)
4. Các cơ chế để người dân tham gia vào quản lý kinh tế đất đai và giám sát quá trình các cơ quan nhà nước ban hành các quyết định về kinh tế đất đai:
 - ả gười sử dụng đất đăng ký giá đất theo tư duy của mình trong quá trình đăng ký đất đai;
 - Tham gia giám sát quá trình các cơ quan nhà nước ban hành quyết định về kinh tế đất đai.
5. Công khai mọi thông tin về kinh tế đất đai trên công thông tin điện tử đất đai quốc gia.

XỬ LÝ THÔNG TIN TỪ SỰ THAM GIA CỦA KHU VỰC NGOÀI NN

1. Quy định rõ cách thức sử dụng giá đất mà người sử dụng đất đã đăng ký, đề tham khảo hay đề nộp thuế hay đề áp dụng vào bồi thường khi nhà nước thu hồi đất và áp dụng trong những trường hợp nào?
2. Thực hiện trách nhiệm giải trình đối với các ý kiến tham gia của khu vực ngoài nhà nước; các ý kiến tham gia và các ý kiến giải trình đều phải công khai trên cổng thông tin điện tử về đất đai.

THỰC TRẠNG QUẢN TRỊ KINH TẾ ĐẤT ĐAI

1. Khung giá đất và bảng giá đất luôn thấp hơn giá thị trường; quy trình định giá đất cụ thể vẫn chưa bảo đảm hoàn toàn tính độc lập và khách quan.
2. Chưa xác định rõ khái niệm đất công, khái niệm đất sử dụng vào mục đích tư trong hệ thống pháp luật, trách nhiệm quản lý đất công không rõ ràng.
3. Thất thoát ngân sách từ đưa đất công vào thị trường; không thu được giá trị đất đai tăng thêm mà không do người sử dụng đất tạo ra; sử dụng đất công còn lãng phí; vốn hóa đất đai thiếu hiệu quả.
4. Hệ thống thuế đất quá thấp, không phải là công cụ điều tiết thị trường.
5. Công khai, minh bạch về thông tin quản lý kinh tế đất đai còn rất yếu kém; sự tham gia của khu vực ngoài nhà nước còn rất hạn chế do thiếu phương thức cụ thể để thực hiện; chưa thực hiện trách nhiệm giải trình.

NHỮNG ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ QUẢN LÝ KINH TẾ ĐẤT ĐAI

1. Quy định cụ thể và chi tiết quy trình quản lý kinh tế đất đai nhằm bảo đảm hiệu suất và hiệu quả cao về quản lý, bình đẳng và công bằng trong chia sẻ lợi ích từ giá trị đất đai, quản lý tốt các xung đột lợi ích từ sử dụng đất.
2. Giá đất do ả hà nước quy định/quyết định buộc phải phù hợp thị trường.
3. Hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính theo hướng bao gồm đủ các thông tin về kinh tế đất đai và quy định rõ phương thức công khai thông tin và quyền tiếp cận thông tin.
4. Thực hiện cơ chế người sử dụng đất đăng ký giá đất thuộc quyền sử dụng của mình trong quá trình đăng ký đất đai và xác định lộ trình sử dụng thông tin giá đất do người sử dụng đất đăng ký; bước đầu để tham khảo, bước tiếp theo sẽ sử dụng vào một số việc nhất định.
5. Tạo cơ chế cụ thể để tổ chức, công dân ngoài khu vực nhà nước tham gia giám sát quá trình ban hành các quyết định về kinh tế đất đai và nâng cao trách nhiệm giải trình của các cơ quan, cán bộ nhà nước tham gia vào quá trình ban hành các quyết định.

LỜI KẾT

- Các nước công nghiệp phát triển đều là các cường quốc tài chính, đều bắt đầu bằng quá trình tích lũy vốn tài chính từ đất công và thuế đất đối với khu vực tư.
- Việt ả am thành công hay không cũng phải bắt đầu từ nâng cao hiệu quả quản trị kinh tế đất để tạo nguồn lực tài chính cho đầu tư phát triển.
- Việt ả am hiện nay đang rơi vào tình trạng quá lãng phí về nguồn thu từ đất, quá thấp so với tiềm năng hiện có.
- Các đại gia ở Việt ả am đều có tài sản lớn từ nguồn thu từ đất dựa trên chênh lệch giá trị giữa giá đất do ả hà nước quy định/quyết định và giá đất trên thị trường.
- ả guy cơ tham nhũng trong quản lý đất đai vẫn thuộc nhóm đứng đầu.
- ả âng cấp hệ thống quản trị kinh tế đất đai là cách thức duy nhất để nâng cao hiệu quả quản lý đất đai.

