

CHUYÊN ĐỀ

TRAO ĐỔI VỀ CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI TRONG VIỆC XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT, TÍNH TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Người trình bày: Tô Văn Đáp

Phó Chánh Thanh tra

Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường

I. Đặt vấn đề

Qua thanh tra, kiểm tra việc lựa chọn phương pháp xác định giá đất, xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại một số tỉnh, thành phố còn một số tồn tại như sau:

1. Thứ nhất:

Thực hiện giao đất, cho thuê đất theo tiến độ bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng (thực hiện bồi thường đến đâu, giao đất, cho thuê đất đến đó); giao đất, thuê đất theo đợt (không theo tiến độ dự án đầu tư được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận), dẫn đến việc chia nhỏ diện tích đất giao để thực hiện dự án và giá trị quyền sử dụng đất dưới 10 tỷ đồng, 20 tỷ đồng hoặc 30 tỷ đồng tính theo bảng giá đất để áp dụng giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh.

2. Thứ hai: Một số địa phương sử dụng phương pháp so sánh mà không sử dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất khi tính tiền sử dụng đất; việc lựa chọn tài sản để so sánh không phù hợp với quy định của pháp luật.

3. Thứ ba: Áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cho các dự án phát triển nhà ở nhưng còn tồn tại một số vấn đề sau:

- Lựa chọn tài sản so sánh (lựa chọn giữ liệu đầu vào) không phù hợp với khu đất của Dự án phát triển nhà ở (tài sản so sánh và các lô đất của các hộ gia đình cá nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tương đồng)

- Không thu thập hết các dữ liệu về tài sản so sánh để lựa chọn tài sản so sánh cho phù hợp với tài sản thuộc các dự án phát triển nhà ở.

- Phân bổ chi phí đầu tư, thời gian bán hàng không phù hợp với Dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Việc tính tỉ suất lợi nhuận không phù hợp (có dự án tính 10%, dự án 15%, thậm trí là 30%) dẫn đến việc xác định giá đất có sự thay đổi theo tỉ suất lợi nhuận được áp dụng.

II. Những vấn đề cần trao đổi

1. Về việc giao đất theo đợt

- Tại Điều 52 Luật Đất đai năm 2013 quy định căn cứ để giao đất, cho thuê đất theo nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, như vậy phải hiểu nội dung này như sau:

+ Nếu trong dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt có phân giai đoạn sử dụng đất: Ví dụ: giai đoạn 01 sử dụng bao nhiêu diện tích đất, giai đoạn 02 sử dụng bao nhiêu diện tích đất, giai đoạn 03 sử dụng bao nhiêu diện tích đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất mới được giao đất theo giai đoạn đầu tư và diện tích đất tương ứng.

+ Trong dự án đầu tư không phân giai đoạn sử dụng đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất phải giao đất cho toàn bộ dự án đầu tư có sử dụng đất.

- Tại Điểm d Khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“d) Cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề 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.”*. Như vậy, nếu giao đất theo từng quyết định giao đất thì các thửa đất giao theo từng quyết định sẽ có giá khác nhau tùy vào từng thời điểm định giá đất.

Như vậy, nhiều tỉnh, thành phố ban hành các quyết định giao đất cho theo tiến độ bồi thường, giải phóng mặt, xác định giá trị của diện tích đất giao dưới 10 tỷ đồng, 20 tỷ đồng, 30 tỷ đồng cho từng khu đất được giao và áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo từng quyết định giao đất để thực hiện Dự án là không phù hợp, gây thất thu ngân sách nhà nước; một số tỉnh thành phố giao đất theo diện tích đất bồi thường giải phóng mặt bằng và áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất cụ thể cho diện tích được giao sẽ dẫn tới việc sử dụng tài sản so sánh không phù hợp với tài sản định giá và các khu đất được giao theo từng quyết định sẽ có giá đất khác nhau do thời điểm định giá khác nhau là không đúng quy định của pháp luật.

2. Về việc áp dụng phương pháp xác định giá đất

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về điều kiện lựa chọn phương pháp xác định giá đất:

“2. Điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất:

a) Phương pháp so sánh trực tiếp được áp dụng để định giá đất khi trên thị trường có các thửa đất so sánh đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Phương pháp chiết trừ được áp dụng để định giá đối với thửa đất có tài sản gắn liền với đất trong trường hợp có đủ số liệu về giá các bất động sản (gồm đất và tài sản gắn liền với đất) tương tự với thửa đất cần định giá đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với thửa đất xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất;

d) Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với thửa đất có tiềm năng phát triển do thay đổi quy hoạch hoặc chuyển mục đích sử dụng đất khi xác định được tổng doanh thu phát triển giá định và tổng chi phí ước tính;

đ) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá đất cho các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 18 của Nghị định này.”

Như vậy, theo quy định nêu trên đối với các Dự án phát triển nhà ở có thể áp dụng 03 phương pháp xác định giá đất để thực hiện: (1) Phương pháp so sánh, Phương pháp chiết trừ và phương pháp thặng dư.

Tuy nhiên, để áp dụng được phương pháp so sánh trực tiếp hoặc phương án chiết trừ thì khu vực khảo sát phải có tài sản định giá, có thông tin chuyên nhượng hoặc trúng đấu giá dự án có quy mô diện tích, hình thức sử dụng đất và mục đích sử dụng đất tương tự như dự án định giá. Nên việc áp dụng các phương pháp này là không phù hợp (chỉ áp dụng cho 01 thửa đất xây dựng nhà ở đơn lẻ, không thể áp dụng cho thửa đất để thực hiện 01 dự án đầu tư). Vì vậy, không áp dụng được phương pháp so sánh trực tiếp và phương pháp chiết trừ, đối với các dự án phát triển nhà ở phải áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất. Việc các địa phương áp dụng phương pháp so sánh khi không có dự án tương tự là không đúng quy định của pháp luật.

3. Về nguồn dữ liệu đầu vào để xác định tổng doanh thu phát triển giá định

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về yêu cầu thông tin trong áp dụng phương pháp định giá đất quy định:

“1. Yêu cầu về thông tin trong áp dụng phương pháp định giá đất:

a) Các thông tin về giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất trong cơ sở dữ liệu về đất đai, giá đất trên sàn giao dịch bất động sản, giá đất được xác định từ chi phí, thu nhập của thửa đất (sau đây gọi là giá đất thị trường) phải bảo đảm khách quan, trung thực.

Trường hợp tại khu vực định giá đất không đủ thông tin thì có thể thu thập thông tin tại khu vực lân cận với khu vực có thửa đất cần định giá;

b) Khi áp dụng các phương pháp định giá đất phải ưu tiên lựa chọn các thông tin quy định tại Điểm a Khoản này tại khu vực định giá đất và tại thời điểm gần nhất với thời điểm định giá đất.”

Theo quy định tại Khoản 1, 2 Điều 6 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư thực hiện theo quy định sau đây:

“1. Khảo sát, thu thập các thông tin về thửa đất cần định giá; các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, được phép chuyển mục đích sử dụng đất và các quy định về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất và tốt nhất.

2. Ước tính tổng doanh thu phát triển giả định của bất động sản

Tổng doanh thu phát triển giả định của bất động sản được ước tính trên cơ sở điều tra khảo sát, thu thập các thông tin về giá chuyển nhượng, giá cho thuê và các yếu tố khác hình thành doanh thu của các dự án có đặc điểm tương tự với dự án dự kiến đầu tư xây dựng tại khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất có khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tương đương; có tính đến xu hướng và mức độ biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê và các yếu tố khác hình thành doanh thu.”

Theo quy định nêu trên, việc xác định tổng doanh thu giả định của của Dự án phải được so sánh với Dự án có đặc điểm tương tự, tuy nhiên tại một số phương án giá các Hội đồng định giá chấp thuận lấy tài sản so sánh là các thửa đất trong các dự án không tương tự, các thửa đất nhỏ lẻ trong khu dân cư hiện hữu là không đúng quy định, có nguy cơ gây thất thu ngân sách nhà nước.

Qua thanh tra, kiểm tra cho thấy các tài sản so sánh không được thu thập đầy đủ, do vậy không xác định được chính xác tài sản so sánh để định giá, khi xác định thiệt hại trong các hội đồng định giá tài sản trong tổ tụng hình sự thường các tài sản so sánh trong hội đồng định giá trước đó thường thấp hơn, dẫn đến việc xác định giá trị lại tài sản định giá cao hơn, gây thất thu ngân sách nhà nước.

4. Việc phân bổ chi phí đầu tư, thời gian bán hàng, tỉ lệ chiết khấu, số năm thực hiện dự án; lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh, chi phí vốn

Theo quy định tại Khoản 4 Điều 6 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về việc chiết khấu tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển về thời điểm định giá đất:

“4. Trường hợp dự án đầu tư phát triển bất động sản kéo dài trong nhiều năm, nhiều giai đoạn thì ước tính các khoản doanh thu, chi phí thực hiện theo từng năm và phải chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất. Việc ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của bất động sản thực hiện theo công thức sau:

$$\text{Tổng doanh thu phát triển} = \sum_{i=1}^n \frac{TR_i}{(1+r)^i}$$

$$\text{Tổng chi phí phát triển} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{(1+r)^i}$$

Trong đó:

- TR_i là doanh thu năm thứ i của dự án

- C_i là chi phí năm thứ i của dự án

- r là tỷ lệ chiết khấu (tính theo lãi suất cho vay trung hạn bình quân tại thời điểm định giá đất của loại tiền vay VNĐ của các ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn cấp tỉnh để thực hiện dự án đầu tư phát triển bất động sản).

- n là số năm thực hiện dự án”

5. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

Giá trị của thửa đất cần định giá được xác định theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị của} \\ \text{thửa đất cần định} \\ \text{giá} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Tổng} \\ \text{doanh thu phát} \\ \text{triển} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Tổng chi} \\ \text{phí phát triển} \end{array}$$

Theo công thức nêu trên các yếu tố tính toán ảnh hưởng đến tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển, ảnh hưởng đến giá trị của thửa đất cần định giá là số năm thực hiện dự án (n); doanh thu năm thứ i của dự án (TR_i); là chi phí năm thứ i của dự án (C_i); tỷ lệ chiết khấu của dự án; lợi nhuận của nhà đầu tư có tính yếu tố rủi ro kinh doanh.

Về tỷ lệ chiết khấu đã có quy định cụ thể để xác định;

Qua thanh tra nhận thấy số năm thực hiện càng kéo dài thì tổng chi phí phát triển càng thấp; số năm bán hàng càng dài thì tổng doanh thu phát triển càng thấp; tỷ lệ lợi nhuận càng lớn thì giá trị của khu đất định giá càng thấp. Qua thanh tra, kiểm tra một số Ủy ban nhân dân tỉnh khi chấp thuận dự án đầu tư cho phép kéo dài việc thực hiện dự án đầu tư trong nhiều năm; cho phép việc phân bổ chi phí dự án cho năm đầu thực hiện dự án cao hơn do với dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; cho phép số năm bán hàng kéo dài không đúng tình hình thực tế, thị trường, đã dẫn đến giá trị khu đất thấp, không đúng giá trị thị trường, gây thất thu ngân sách nhà nước.
