

Nghiên cứu giá đất ở phục vụ công tác quản lý tài chính về đất đai và phát triển thị trường bất động sản tại thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

Hoàng Nguyệt Ánh

Trường Đại học Khoa học Tự nhiên; Khoa Địa lý

Chuyên ngành: Địa chính; Mã số: 60 44 80

Người hướng dẫn: PGS.TS Trần Văn Tuấn

Năm bảo vệ: 2011

Abstract. Tổng hợp cơ sở lý luận và phương pháp xác định giá đất ở đô thị ở nước ta. Điều tra, khảo sát thực trạng giá đất ở đô thị tại thành phố Lạng Sơn năm 2011 và đánh giá biến động giá đất ở giai đoạn 2009 – 2011. Phân tích thực trạng giá đất ở đô thị đối với công tác quản lý tài chính đất đai và phát triển thị trường bất động sản tại thành phố Lạng Sơn, Đề xuất một số giải pháp về giá đất ở đô thị phục vụ công tác quản lý tài chính đất đai và phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

Keywords. Địa chính; Quản lý tài chính; Đất đai; Quản lý thị trường; Bất động sản; Lạng Sơn

Content.

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Quản lý đất đai một cách hiệu quả là mục tiêu chung của cả thế giới, tuy nhiên các quốc gia khác nhau sẽ có cách quản lý khác nhau. Ở Việt Nam, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý bằng các công cụ: quy hoạch - kế hoạch sử dụng đất, kinh tế tài chính và pháp luật.

Quản lý tài chính về đất đai là việc Nhà nước sử dụng công cụ tài chính để quản lý đất đai. Quản lý tài chính về đất đai không chỉ đơn thuần là quản lý giá đất, quản lý các khoản thu từ đất để tăng thu cho ngân sách Nhà nước, mà còn là công cụ để Nhà nước khuyến khích sử dụng đất một cách hợp lý, tiết kiệm và ngày càng hiệu quả; đồng thời điều tiết và quản lý thị trường quyền sử dụng đất nói riêng, thị trường bất động sản nói chung nhằm phát triển thị trường này một cách lành mạnh, hiệu quả và bền vững, góp phần ngăn chặn nạn đầu cơ đất đai, đảm bảo công bằng về tài chính trong sử dụng đất và phân phối nguồn tài nguyên đất đai trong xã hội.

Bên cạnh đó tại Đại hội X của Đảng cũng đã xác định sự cần thiết tạo tính đồng bộ các yếu tố thị trường, trong đó có thị trường bất động sản. Báo cáo chính trị tại Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ X của Đảng chỉ rõ: “Phát triển đồng bộ và quản lý có hiệu quả sự vận hành các loại thị trường cơ bản theo cơ chế cạnh tranh lành mạnh. Cùng với việc phát triển mạnh thị trường hàng hoá, dịch vụ và thị trường sức lao động, cần phát triển vững chắc thị trường tài chính, bao gồm thị trường vốn và thị trường tiền tệ theo hướng đồng bộ, cơ cấu hoàn chỉnh; phát triển thị trường bất động sản, bao gồm thị trường quyền sử dụng đất và bất động sản gắn liền với đất, làm cho đất đai thực sự trở thành nguồn vốn cho phát triển, thị trường bất động sản trong nước có sức cạnh tranh so với thị trường khu vực...”.

Cùng với cả nước, Lạng Sơn (với những ưu thế về vị trí địa lý, các tuyến đường giao thông (đường sắt và đường bộ), các cửa khẩu (quốc tế, quốc gia), các cặp chợ đường biên) đã và đang thu hút các nhà đầu tư trong hoạt động sản xuất, kinh doanh trên nhiều lĩnh vực; tốc độ đô thị hoá tương đối nhanh, nhu cầu về vốn đầu tư, phát triển hạ tầng kỹ thuật, nhà ở, các cụm công nghiệp, các khu vực kinh tế cửa khẩu... có vai trò quan trọng nhằm phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh; song song với điều đó, xuất hiện hàng loạt vấn đề về quản lý phát triển đô thị mà mọi đô thị đang đòi hỏi. Thành phố Lạng Sơn được coi như điểm đến hấp dẫn của giới đầu tư bất động sản trong thời gian gần đây. Điều này mở ra nhiều cơ hội cho một thị trường bất động sản phát triển sôi động, tuy nhiên cũng chính điều này khiến cho thành phố Lạng Sơn đứng trước nạn đầu cơ đất đai diễn ra tràn lan, sử dụng đất kém hiệu quả và gây thất thu cho ngân sách Nhà nước.

Vậy chính sách tài chính về đất đai và giá đất ở đô thị ở Lạng Sơn đã phù hợp chưa? Hiệu quả quản lý tài chính về đất đai trên địa bàn thành phố như thế nào? Đây là giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý tài chính về đất đai và thị trường bất động sản đối với thành phố Lạng Sơn?

Từ nội dung nêu trên, để tìm đến cơ sở khoa học trong việc xác định giá đất, xây dựng giá đất phù hợp thị trường, phục vụ công tác quản lý nhà nước trong hoạt động tài chính đất đai và thị trường bất động sản, học viên thực hiện đề tài: “*Nghiên cứu giá đất ở, phục vụ công tác quản lý tài chính về đất đai và phát triển thị trường bất động sản tại thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn*”.

2. Nhiệm vụ nghiên cứu

- Tổng hợp cơ sở lý luận và phương pháp xác định giá đất ở đô thị ở nước ta.
- Điều tra, khảo sát thực trạng giá đất ở đô thị tại thành phố Lạng Sơn năm 2011 và đánh giá biến động giá đất ở giai đoạn 2009 – 2011.

- Phân tích thực trạng giá đất ở đô thị đối với công tác quản lý tài chính đất đai và phát triển thị trường bất động sản khu vực nghiên cứu.

- Đề xuất một số giải pháp về giá đất ở đô thị phục vụ công tác quản lý tài chính đất đai và phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn nghiên cứu.

3. Phương pháp nghiên cứu

Để đạt được mục tiêu nghiên cứu đặt ra, trong quá trình thực hiện, đề tài sử dụng kết hợp nhiều phương pháp nghiên cứu, trong đó chủ yếu là vận dụng tổng hợp các phương pháp nghiên cứu sau:

- Phương pháp điều tra dữ liệu thị trường: sử dụng để điều tra giá chuyển nhượng đất trên thực tế thị trường khu vực thành phố Lạng Sơn năm 2010.

- Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu: dùng để thu thập các thông tin, tài liệu liên quan đến đặc điểm tự nhiên kinh tế - xã hội và các tài liệu liên quan đến giá đất khu vực nghiên cứu.

- Phương pháp kế thừa: Thu thập tài liệu nghiên cứu trong và ngoài nước có liên quan; khảo cứu tài liệu và kế thừa có chọn lọc các kết quả nghiên cứu của các chương trình, công trình, đề tài khoa học có liên quan tới vấn đề nghiên cứu.

- Phương pháp so sánh: Trên cơ sở kết quả nghiên cứu điều tra giá đất, tiến hành so sánh giá đất giữa hai thời điểm để đánh giá biến động và so sánh với giá đất do Nhà nước quy định.

- Phương pháp tổng hợp, phân tích: Sử dụng để tổng hợp các kết quả về thực trạng giá đất và tiến hành phân tích thực trạng giá đất đối với công tác quản lý tài chính đất đai và phát triển thị trường bất động sản.

4. Phạm vi nghiên cứu

Do hạn chế về thời gian thực hiện nên học viên chỉ điều tra và xác định giá đất ở tại ba trục đường chính mang tính chất đại diện cho thành phố Lạng Sơn.

- Trên đường Trần Đăng Ninh điều tra tất cả 12 đoạn đường ở cả 4 vị trí. Trong đó tại mỗi vị trí trên mỗi đoạn đường điều tra ở 3 điểm.

- Trên đường Lê Lợi điều tra tất cả 4 đoạn đường ở cả 4 vị trí. Trong đó tại mỗi vị trí trên mỗi đoạn đường điều tra ở 3 điểm.

- Trên đường Bà Triệu điều tra tất cả 9 đoạn đường ở cả 4 vị trí. Trong đó tại mỗi vị trí trên mỗi đoạn đường điều tra ở 3 điểm.

5. Bố cục của luận văn

Luận văn được chia thành 3 chương:

Chương 1: Cơ sở lý luận và phương pháp xác định giá đất ở nước ta

Chương 2: Giá đất ở đô thị tại thành phố Lạng Sơn trong mối quan hệ với quản lý tài chính đất đai và thị trường bất động sản

Chương 3: Đề xuất một số giải pháp về giá đất ở đô thị phục vụ công tác quản lý tài chính đất đai và phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn nghiên cứu

CHƯƠNG 1: CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT Ở NƯỚC TA

1.1. Cơ sở lý luận về giá đất và định giá đất

Cơ sở khoa học hình thành giá đất bao gồm: Địa tô, lãi suất ngân hàng, quan hệ cung cầu.

* **Địa tô:** Địa tô là hình thái theo đó quyền sở hữu đất được thực hiện về mặt kinh tế, tức là đem lại thu nhập cho người sở hữu đất. Để chỉ rõ bản chất của địa tô Mác đã phân chia địa tô thành: Địa tô chênh lệch, Địa tô tuyệt đối.

* **Lãi suất ngân hàng:** Như vậy lãi suất ngân hàng mà cao thì giá đất mua vào phải giảm đi vì khi đó người dân và các nhà đầu tư sẽ có xu hướng đem tiền của mình gửi vào ngân hàng để hưởng mức lợi cao hơn hoặc ngang bằng. Ngược lại nếu lãi suất ngân hàng giảm thì số tiền bỏ ra mua đất sẽ tăng, do người bán không muốn bán ra với giá thấp, họ giữ lại để thu được lớn hơn thu nhập do lượng tiền bán đất gửi vào ngân hàng.

Từ đó có thể rút ra kết luận: Giá đất tỷ lệ thuận với địa tô và tỷ lệ nghịch với lãi suất ngân hàng

* **Quan hệ cung, cầu:** Hàng hóa thông qua trao đổi buôn bán trên thị trường đã hình thành mối quan hệ biện chứng giữa cung và cầu, giữa sản xuất và tiêu dùng. Trong mối quan hệ đó thể hiện sự tối đa hóa lợi ích giữa người sản xuất và người tiêu dùng thông qua sự hình thành, vận động của giá cả.

Theo Điều 55 - Luật Đất đai 2003, giá đất được hình thành trong các trường hợp sau đây: Do Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định; Do đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất; Do người sử dụng đất thoả thuận về giá đất với những người có liên quan khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

*** Phương pháp xác định giá đất ở Việt Nam**

• Bước 1: Xác định khung giá đất tương ứng với loại đô thị: Căn cứ vào phân loại đô thị, đối chiếu bảng giá đất đô thị theo Nghị định 188/2004/NĐ-CP, ta tìm khung giá chuẩn mà Nhà nước quy định cho đô thị mà chúng ta đang cần xác định giá.

• Bước 2: Phân loại đường và vị trí đất đô thị.

• Bước 3: Xác định giá cho từng vị trí.

1.2. Giá đất quan hệ với quản lý tài chính về đất đai

Quản lý tài chính về đất đai là việc Nhà nước sử dụng công cụ tài chính để quản lý, điều tiết tình hình sử dụng đất đai nhằm góp phần đạt được mục tiêu của quản lý Nhà nước về đất đai.

Cơ chế chính sách quản lý tài chính về đất đai của nước ta được phân làm các lĩnh vực, đó là: chính sách về giá đất; thu tiền sử dụng đất; thuê đất; bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất; thuế chuyển quyền sử dụng đất; thuế nhà, đất, thuế sử dụng đất nông nghiệp; tiền thu từ việc xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai; phí và lệ phí.

1.3. Giá đất quan hệ với thị trường bất động sản

Thị trường bất động sản là tổng hoà các giao dịch dân sự về bất động sản tại một địa bàn nhất định, trong một thời gian nhất định. Đó là thị trường của các hoạt động giao dịch bất động sản như: chuyển nhượng, mua, bán, cho thuê, thế chấp... trong phạm vi không gian và thời gian nhất định. Hoạt động của thị trường này tất yếu phải tuân theo qui luật của thị trường, đồng thời bao hàm yếu tố pháp luật, tập quán, phong tục của mỗi quốc gia.

Trong nền kinh tế thị trường, giá đất là một yếu tố cấu thành của giá bất động sản. Nó chịu sự tác động của các quy luật của nền kinh tế thị trường (quy luật giá trị, quy luật cạnh tranh, quy luật cung cầu...). Giá đất phụ thuộc vào khả năng và phương thức sinh lợi của đất (sinh lợi sinh học, sinh lợi phi sinh học); giá đất có thể bị các yếu tố tâm lý tạo chi phối (mức quá cao so với khả năng thanh toán của xã hội) và tất yếu nó sẽ giảm xuống một cách nhanh chóng. Cũng như các loại hàng hoá khác, giá đất còn phụ thuộc vào lượng thông tin hai chiều giữa người cần mua và người cần bán.

Mối quan hệ giữa giá đất với thị trường bất động sản được thể hiện rõ ràng thông qua quan hệ cung – cầu. Khi phân tích quan hệ về cung và cầu chúng ta thường coi cung và cầu là hàm số của giá. Cung cần cân bằng thì chúng ta có giá cân bằng. Nếu các yếu tố khác không thay đổi, một sự tăng lên hay giảm xuống của cung hoặc của cầu sẽ làm giá thay đổi. Do đó trong thị trường cạnh tranh thì giá cả điều tiết lượng cung - cầu.

CHƯƠNG 2: GIÁ ĐẤT Ở ĐÔ THỊ TẠI THÀNH PHỐ LẠNG SƠN TRONG MỐI QUAN HỆ VỚI QUẢN LÝ TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

2.1. Hiện trạng giá đất ở tại Thành phố Lạng Sơn năm 2011

Đối với địa bàn Thành phố Lạng Sơn quyết định số: 18/2010/QĐ-UBND ngày 22/12/2010 của UBND Thành phố Lạng Sơn đã được Ban hành Quy định về giá các loại đất năm 2011.

Để xác định giá trị thực tế (giá thị trường) của thửa đất thuộc các tuyến phố trên địa bàn Thành phố Lạng Sơn cần tiến hành điều tra các bất động sản đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà trên thị trường tại địa bàn thành phố.

Qua số liệu, tài liệu, thông tin thu thập được từ Phòng Tài Nguyên và Môi Trường của thành phố kết hợp với số liệu điều tra tại các đường phố học viên đã thu thập được 300 phiếu trong thời gian thực hiện đề tài 04/07/2011 – 15/09/2011.

- Trên đường Trần Đăng Ninh điều tra tất cả 12 đoạn đường ở cả 4 vị trí. Trong đó tại mỗi vị trí trên mỗi đoạn đường điều tra ở 3 điểm.

- Trên đường Lê Lợi điều tra tất cả 4 đoạn đường ở cả 4 vị trí. Trong đó tại mỗi vị trí trên mỗi đoạn đường điều tra ở 3 điểm.

- Trên đường Bà Triệu điều tra tất cả 9 đoạn đường ở cả 4 vị trí. Trong đó tại mỗi vị trí trên mỗi đoạn đường điều tra ở 3 điểm.

a. Khu vực Trung tâm - Đường loại I

Khu vực đường loại 1 bao gồm các đường sau:

- Đường Trần Đăng Ninh đoạn từ phía Bắc cầu Kỳ Cùng đến đường Lê Hồng Phong: đây là một trong những đoạn đường chính và huyết mạch của thành phố, đặc biệt là giai đoạn trước khi khởi công xây dựng trục đường Quốc lộ 1A.

- Đường Lê Lợi đoạn từ đường Trần Đăng Ninh đến Ga Lạng Sơn: là trục đường chính nằm ở vị trí trung tâm của thành phố, có vai trò cầu nối giữa các phường trong thành phố và với huyện lân cận (huyện Cao Lộc). Có vai trò quan trọng với sự nghiệp phát triển kinh tế - xã hội của thành phố, dọc theo trục đường này có nhiều cơ sở hạ tầng quan trọng như: Bưu điện Tỉnh, Ngân hàng Công thương, sở Tài chính, sân Vận động Tỉnh, Nhà thi đấu Tỉnh, Bến xe khách Lạng Sơn, Ga Lạng Sơn, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Thành phố, trường Tiểu học Vĩnh Trại (trường tiểu học lớn nhất tỉnh và

đạt chuẩn quốc gia đầu tiên trong tỉnh), Trung tâm thương mại Bắc Sơn, ngoài ra, trục đường nằm gần với chợ Đông Kinh.

- Đường Bà Triệu đoạn từ đường Lê Lợi đến đường Lý Thái Tổ: ngoài vai trò là trục đường nối giữa các phường trong thành phố nằm trên đoạn đường còn có Sân vận động Tỉnh, chợ Đông Kinh, sở Công thương, sở Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn, sở Khoa học Công nghệ, trường Trung học phổ thông chuyên Chu Văn An (đây là trường THPT lớn nhất và có chất lượng đào tạo tốt nhất).

Cả ba đoạn đường này có mức giá quy định tương đối đều nhau và ở mức cao so với khung giá chung của thành phố do chất lượng đường ở đây tương đối tốt, đường rộng, thoáng, vị trí đẹp, gần khu trung tâm, trường học...

Để tiện cho quá trình nghiên cứu, học viên chia các đường thành các khoảng giá theo khung giá Nhà nước như sau.

Khoảng 1: Từ 11 000 – 15 000 nghìn đồng/m² (KV1)

Khoảng 2: Từ 8 000 – 10 000 nghìn đồng/m² (KV2)

Khoảng 3: Từ 7 000 – 8 000 nghìn đồng/m² (KV3)

b. Khu vực cận Trung tâm - đường loại II, III

Các đường, phố trong nhóm đường phố cận trung tâm vẫn nằm trên ba trục đường chính đã chọn là đường Trần Đăng Ninh, đường Bà Triệu và đường Lê Lợi vì đây là các tuyến giao thông điển hình trong thành phố.

Các đoạn đường này có môi trường cảnh quan đẹp, chất lượng đường tốt đảm bảo giao thông đi lại. Nhóm đường cận trung tâm bao gồm các đoạn: đường Trần Đăng Ninh từ đoạn đường Lê Hồng Phong đến đường sắt thôn Vĩ Thượng, đường Bà Triệu gồm hai đoạn từ đoạn Ngã tư đường Trần Đăng Ninh, Bông Lau đến đường Lê Lợi và đoạn từ đường Lý Thái Tổ đến đường Nguyễn Đình Chiểu. Có thể chia các đường trên thành các khoảng giá theo vị trí như sau.

- Khoảng 1: Từ 3 000 – 3 400 nghìn đồng/m² (KV4)

- Khoảng 2: Từ 3 400 – 4 000 nghìn đồng/m² (KV5)

- Khoảng 3: Từ 4 000 – 5 000 nghìn đồng/m² (KV6)

c. Khu vực xa trung tâm – đường loại IV, xã Hoàng Đông

Khu vực xa trung tâm. Là nhóm đường, phố bao hoặc phục vụ giao thông trong các phường, xã, trong các tuyến giao thông này đa số có chất lượng đường không tốt cần được cải tạo như: đường Bà Triệu đoạn từ đường Nguyễn Đình Chiểu đến hết đoạn

có đường về phía bờ sông Kỳ Cùng (Thác Mạ), đường Trần Đăng Ninh đoạn từ đường sắt thôn Vĩ Thượng đến đường rẽ vào trường THCS xã Hoàng Đồng. Từ các đoạn đường, phố trên có thể chia thành hai khoảng giá :

- Khoảng 1: Từ 500 – 1 100 nghìn đồng/m² (KV7)

- Khoảng 2: Từ 1 100 – 1 700 nghìn đồng/m² (KV8)

2.2. Biến động giá đất ảnh hưởng đến thị trường bất động sản tại địa bàn nghiên cứu giai đoạn 2009 - 2011

Qua bảng số liệu cho thấy, số vụ chuyển nhượng ở khu vực 1 có mức cao nhất so với các nhóm khác là do vị trí các thửa đất tại các khu vực 2,3 không thuận lợi như khu vực 1, hơn nữa những chủ sở hữu và sử dụng của các thửa đất ít có nhu cầu chuyển nhượng, chủ sử dụng đất có thể trực tiếp kinh doanh hoặc cho thuê mặt bằng với giá cao để thu lợi nhuận. Khu vực 1 có điều kiện cơ sở hạ tầng và khả năng sinh lợi khá, sự chuyển nhượng nhà đất trong nhóm diễn ra sôi động do phù hợp với khả năng tài chính của nhiều người hơn cả.

2.3. Ảnh hưởng giá đất ở đô thị đối với quản lý tài chính về đất đai tại địa bàn nghiên cứu

Công tác quản lý tài chính về đất đai ở Lạng Sơn cho thấy bất hợp lý về giá đất mà UBND tỉnh Lạng Sơn đã ban hành. Do đó, sự điều chỉnh giá đất kịp thời và phù hợp sẽ có tác động tích cực trong việc đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng, hạn chế tình trạng khiếu kiện kéo dài về đất đai.

Trong những năm qua, việc thực hiện quản lý tài chính về đất đai đã góp phần quản lý và điều tiết việc sử dụng đất tại địa phương, giúp ổn định thị trường và nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tăng thu cho ngân sách Nhà nước.

Tuy nhiên, hiệu quả quản lý tài chính về đất đai tại thành phố Lạng Sơn còn thấp và chưa triệt để. Việc quy định giá không sát với giá thị trường là nguyên nhân cơ bản dẫn đến tình trạng thất thu cho Nhà nước, một số nơi hiệu quả sử dụng đất chưa cao và công tác bồi thường giải phóng mặt bằng còn gặp nhiều khó khăn.

Quản lý tài chính về đất đai trên địa bàn thành phố chưa thực sự đảm bảo công bằng xã hội trong sử dụng đất, mặt khác chính những hạn chế trong quản lý tài chính về đất đai đã dẫn đến những tác động trái chiều: đó là sự mất công bằng giữa người dân với Nhà nước, giữa người dân với người dân, giữa người đầu cơ đất với Nhà nước... không thực hiện được vai trò phân phối công bằng lợi ích từ đất đai cho xã hội. Đây cũng là nguyên nhân dẫn đến những vụ khiếu kiện kéo dài liên quan đến đất đai đang xảy ra trên địa bàn thành phố.

Vai trò của thuế về đất đai chưa được tận dụng và phát huy hết trong việc quản lý và điều tiết sử dụng đất. Hệ thống thuế về đất ở Việt Nam chưa hoàn thiện, do đó một mặt chưa khuyến khích được mọi người dân thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước, mặt khác dẫn đến sự bất lực của chính quyền thành phố trước tình trạng đầu cơ đất đang diễn ra khá phổ biến.

CHƯƠNG 3: ĐỀ XUẤT MỘT SỐ GIẢI PHÁP VỀ GIÁ ĐẤT Ở ĐÔ THỊ PHỤC VỤ CÔNG TÁC QUẢN LÝ TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI VÀ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN ĐỊA BÀN NGHIÊN CỨU

3.1. Giải pháp về chính sách pháp luật đối với quản lý giá đất đô thị

Làm rõ và đầy đủ hơn quan điểm về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế theo thị trường hoặc theo một tỷ lệ % của giá thị trường theo hướng quy định cụ thể giá thị trường là giá trong điều kiện bình thường (không chịu tác động của các yếu tố khách quan như thay đổi quy hoạch, đầu tư kết cấu hạ tầng, đầu tư các khu công nghiệp, khu dân cư, đồng thời cũng loại trừ các yếu tố chủ quan như đầu cơ hoặc đầu tư theo phong trào) để thực hiện đền bù khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện các dự án phát triển hạ tầng kinh tế - xã hội. Xác định rõ khi chuyển mục đích sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất cũng thay đổi.

Đồng thời nghiên cứu xây dựng cơ chế quản lý, sử dụng hợp lý nguồn tài chính tăng thêm do chuyển mục đích sử dụng đất thông qua cơ chế chính sách cụ thể, rõ ràng, thống nhất.

3.2. Hoàn thiện công tác tổ chức định giá

- Về công tác định giá đất: UBND tỉnh Lạng Sơn cần xây dựng giá quy định phù hợp với giá thực tế tại địa phương.

- Về tổ chức định giá đất: Để khắc phục tình trạng mua bán chủ yếu dựa vào dư luận giá cả, môi giới, thực hiện việc xây dựng bảng giá đất quy định phù hợp với giá thị trường cần thành lập tổ chức định giá từ trung ương đến địa phương. Tổ chức này có nhiệm vụ định giá đất và định giá bất động sản trong phạm vi thành phố.

3.3. Giải pháp điều chỉnh khung giá đất tại địa phương

Căn cứ vào khung giá và phương pháp xác định giá các loại đất do Chính phủ ban hành, giá đất do các địa phương quy định phải phù hợp với thực tế. Phù hợp với thực tế ở đây được hiểu và thực hiện trên các khía cạnh: Phù hợp với thực tế đã và đang diễn ra ở địa phương; Phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế tại địa phương

đã loại trừ các yếu tố giả tạo, loại trừ các trường hợp cá biệt; Phù hợp với quan hệ đất đai liên quan đến giá đất.

3.4. Một số giải pháp khác cho công tác quản lý tài chính đất đai và phát triển thị trường bất động sản

Cho tới nay, vẫn chưa có một sàn giao dịch bất động sản chính thức nào hoạt động trên địa bàn thành phố, trong khi đó cả thành phố có khoảng 100 trung tâm môi giới nhà đất đang hoạt động. Thành lập sàn giao dịch bất động sản thành phố Lạng Sơn là việc cần làm ngay để tăng tính công khai minh bạch cho thị trường bất động sản (trong đó có thị trường quyền sử dụng đất) và trên cơ sở đó thực hiện quản lý tài chính đối với các giao dịch về đất thông qua sàn.

Cần xây dựng và hoàn thiện hệ thống đăng ký đất, đăng ký bất động sản, hệ thống thông tin đất trên cơ sở có sự trợ giúp của công nghệ tin học để phục vụ công tác quản lý tài chính về đất đai một cách khoa học và có tính cập nhật cao.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Kết luận

Theo quy định của pháp luật về đất đai thì giá đất do Nhà nước quy định phải sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường trong điều kiện bình thường; khi có chênh lệch lớn so với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường thì phải điều chỉnh cho phù hợp...

Qua nghiên cứu giá đất ở tại thành phố Lạng Sơn năm 2011 ta có thể thấy, giá đất ở phụ thuộc chủ yếu vào yếu tố vị trí. Giá đất thị trường tại khu vực trung tâm có giá chuyển nhượng cao nhất và có chênh lệch với giá Nhà nước là lớn nhất do khu vực nằm gần các trung tâm kinh tế, văn hóa, xã hội, lại có khả năng kinh doanh buôn bán tốt. Mức chênh lệch trung bình giữa giá thị trường và giá Nhà nước tại khu vực trung tâm là 3,07; khu vực cận trung tâm là 2,9; khu vực xa trung tâm là 2,54. Hệ số chênh lệch về giá đất thị trường giữa khu vực trung tâm với khu vực cận trung tâm là 2,65 lần; giữa khu vực trung tâm với khu vực xa trung tâm là 6,5 lần.

Do có sự chênh lệch lớn giữa giá đất do Nhà nước quy định và giá thị trường nên việc công khai giá đất khi tham gia giao dịch trên thị trường thông qua Văn phòng đăng ký đất và nhà tại thành phố là rất khó. Trên thực tế người dân khi đến cơ quan công chứng làm thủ tục mua bán thường ghi giá chuyển nhượng thấp hơn so với thực tế giao dịch, gây thất thu khi tính nghĩa vụ tài chính cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất.

Để giải quyết thực trạng nói trên, đề tài đã đề xuất giải pháp về chính sách pháp luật đối với quản lý giá đất đô thị, hoàn thiện công tác tổ chức định giá, từ đó đề xuất

khung giá đất ở đô thị tại một số tuyến phố trên địa bàn thành phố Lạng Sơn và một số giải pháp khác nhằm phục vụ công tác quản lý tài chính về đất đai và phát triển thị trường bất động sản tại thành phố Lạng Sơn.

Kiến nghị

Giá đất là công cụ không thể thiếu trong công tác quản lý đất đai bằng biện pháp kinh tế. Để thực hiện mọi chính sách tài chính đối với đất đai, đảm bảo lợi ích cho ngân sách Nhà nước và lợi ích cho người sử dụng đất thì Nhà nước cần thiết phải quan tâm, hoàn thiện đến giá đất, cụ thể như sau:

- Đối với Chính phủ: Nghiên cứu và cho phép UBND các tỉnh xây dựng và áp dụng hệ số điều chỉnh trong việc áp dụng một giá vào nhiều lĩnh vực có liên quan đến đất đai.

- Đối với UBND tỉnh cần tiếp tục nghiên cứu, khảo sát để xác định giá đất cho phù hợp, đảm bảo sát giá thị trường và phù hợp với điều kiện thực tế của nền kinh tế. Thường xuyên thu thập thông tin thị trường để kịp thời điều chỉnh giá đất, đảm bảo cho giá đất là công cụ đắc lực trong việc thực hiện chính sách tài chính đối với đất đai.

Việc điều chỉnh giá đất và xác định giá đất là công cụ phức tạp, nhạy cảm và ảnh hưởng đến nhiều mặt của nền kinh tế - xã hội và sự ổn định của nhân dân, nên UBND tỉnh cần cân nhắc một cách thận trọng và tính toán giá đất trên cách phân tích các mức độ ảnh hưởng một cách toàn diện.

- Nhà nước cần tăng cường công tác giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu các dự án xây dựng công trình có sử dụng đất. UBND tỉnh cần khẩn trương nghiên cứu, ban hành các quy chế đấu giá khi Nhà nước, cho thuê đất theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ, để thực hiện đấu giá đất đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê. Thực hiện giá thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thông qua đấu giá sẽ khắc phục được những sơ hở do giá UBND tỉnh ban hành, đồng thời đảm bảo tính công khai, minh bạch, làm cơ sở thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản.

- Đồng thời với công tác quản lý tốt giá đất, Chính phủ cần phải hoàn thiện hệ thống chính sách tài chính đối với đất đai. Đảm bảo tỷ lệ động viên nguồn vốn từ đất đai là hợp lý và mọi nguồn thu tài chính đối với đất đai phải trên cơ sở giá đất.

- Trong hệ thống quản lý về đất đai của nước ta hiện nay, mọi công tác tài chính liên quan đến đất đai đều được áp dụng dựa trên một khung giá của Nhà nước. UBND các tỉnh ban hành khung giá riêng cho mỗi tỉnh dựa trên Nghị định chung của Chính phủ. Một khung giá được áp dụng cho nhiều lĩnh vực tài chính về đất đai sẽ dẫn đến khó

khăn trong việc giải quyết các vấn đề “thu, chi” về đất cũng như các vấn đề quản lý đất đai như: giải phóng mặt bằng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu lệ phí chuyển nhượng... Vì vậy, Chính phủ và UBND các tỉnh, thành phố cần xem xét, nghiên cứu để đưa ra những hệ số điều chỉnh trong các vấn đề tài chính đất đai./.

References.

1. Hồ Thị Lam Trà, Nguyễn Văn Quân (2006). *Giáo trình Định giá đất*, NXB Nông nghiệp, Hà Nội
2. Lê Xuân Bá (2003), *Sự hình thành và phát triển thị trường Bất động sản trong công cuộc đổi mới ở Việt Nam*, NXB Khoa học và Kỹ thuật, Hà Nội.
3. Lê Xuân Bá, Trần Kim Chung (2006), *Chính sách thu hút đầu tư vào thị trường bất động sản Việt Nam*, NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
4. Lê Xuân Bá, Trần Kim Chung (2009), *Thị trường bất động sản trong vài năm gần đây và những vấn đề đặt ra*, Viện Nghiên cứu Quản lý Trung Ương.
5. Mai Xuân Yên (2005), *Giáo trình Hệ thống chính sách pháp luật đất đai*, Hà Nội.
6. Mai Xuân Yên (2005), *Giáo trình Quản lý Đất đai trong thị trường Bất động sản*, Hà Nội.
7. Ngô Đức Cát (2002), *Kinh tế tài nguyên đất*, NXB Nông nghiệp, Hà Nội
8. Nguyễn Đăng Sơn (2009), *Giải pháp cho thị trường bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh*, Thành phố Hồ Chí Minh.
9. Nguyễn Đức Khả, Đặng Hùng Võ (2007), *Giáo trình Cơ sở Địa chính*, NXB Đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội.
10. Nguyễn Thanh Trà, Nguyễn Đình Bồng (2005), *Giáo trình thị trường bất động sản*, NXB Nông nghiệp, Hà Nội.
11. Phạm Minh Đề (2010), *Tài liệu về định giá đất*, Trường Đại học Khoa học Tự nhiên, Đại học Quốc Gia Hà Nội.
12. Quốc Hội (2005), *Luật Đất đai*, NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
13. Quốc Hội (2006), *Luật Kinh doanh Bất động sản*, NXB Tài chính, Hà Nội.
14. Quốc Hội (1999), *Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất sửa đổi bổ sung*, NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
15. Tô Xuân Dần, Mai Văn Bình (2010), *Một số ý kiến nhằm khắc phục sự trầm lắng của thị trường BĐS giai đoạn hiện nay*, Viện NCPT Kinh tế - xã hội Hà Nội.

16. Trần Văn Tuấn (2010), *Cơ sở kinh tế đất*, Trường Đại học Khoa học Tự nhiên, Đại học Quốc Gia Hà Nội.
17. Trần Văn Tuấn (2010), *Giáo trình thị trường quyền sử dụng đất và bất động sản*, Trường Đại học Khoa học Tự nhiên, Đại học Quốc Gia Hà Nội.
18. Trường Đại học Lao động - Xã hội (2007), *Bài giảng Luật Thuế*, Hà Nội.
19. UBND thành phố Lạng Sơn (2010), *Báo cáo kiểm kê đất đai năm 2010*, Lạng Sơn.
20. UBND Tỉnh Lạng Sơn (2010), *Báo cáo Tình hình thực hiện các chính sách đất đai trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn năm 2009 – 2010*.
21. UBND Tỉnh Lạng Sơn (2010), *Báo cáo Tình hình thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2010 - Nhiệm vụ, mục tiêu kế hoạch năm 2011 tỉnh Lạng Sơn*.
22. CIEM, Trung tâm thông tin – tư liệu. Phát triển thị trường bất động sản.
23. Hệ thống văn bản pháp luật hiện hành liên quan đến đất đai và tài chính về đất đai.