

GIÁ CẢ - THỊ TRƯỜNG VÀ VAI TRÒ CỦA NHÀ NƯỚC

Tô Văn Trường

Giá cả là chuyện hết sức phức tạp, giá đất là một trong số ít loại giá phức tạp nhất. Giá cả là mức thỏa thuận thanh toán giữa người mua và người bán (có thẩm quyền và được tự do trong định đoạt việc bán-mua). Như vậy, có liên quan đến vấn đề sở hữu của nhân dân. Còn giá cả nhà nước định ra là để đền bù hoặc trưng mua cho công việc chung và tính thuế. Tức là nên có giới hạn áp dụng.

Đương nhiên vai trò của thị trường nói chung, của quy luật cung cầu nói riêng (có lẽ nên tạm đặt "quy luật giá trị" sang một bên, vì nó mang tính lý luận chung với nhiều khái niệm trừu tượng!) là những yếu tố cơ bản của việc định giá đất. Song ở nước ta do biến động lịch sử và kinh tế chính sách quản lý và sử dụng đất đai đã và đang trải qua những thời kỳ khốc liệt với những biến động mang tính đảo lộn mọi quy luật, làm nảy sinh nhiều mâu thuẫn từ kinh tế dẫn đến xung đột chính trị xã hội (do ai lợi gì? ai thiệt gì?...) của chính sách giá cả cho đất đai không đáp ứng được yêu cầu thực tế của nền kinh tế thị trường. Để giải quyết nhằm chấm dứt các nguyên nhân và nguy cơ xung đột cần sớm có một chính sách quản lý sử dụng đất phù hợp, trong đó điểm quan trọng là giá cả phải minh bạch và chính đáng, bàn tay bà đỡ của nhà nước có vai trò vô cùng quan trọng.

Có ý kiến cho rằng để làm được việc đó phải là nhà nước pháp quyền dân chủ của xã hội dân sự và kinh tế thị trường, đồng thời cũng là nhà nước chỉ có mục đích lấy lợi ích của dân và của quốc gia làm gốc và là mục tiêu phục vụ. Bạn có một cái ao đã bị khuấy đục, hết cỡ. Bây giờ, bảo bạn múc ra toàn nước trong, bạn sẽ phải làm rất nhiều việc khác thường. Những công việc khác thường phải làm này để có nước trong, chính là các việc "bàn tay bà đỡ" của một nhà nước đáng

mong muốn như trên phải làm - nghĩa là một nhà nước có phẩm chất và năng lực được thiết kế trên cơ sở phát triển xã hội dân sự và kinh tế thị trường, trong đó dân chủ luôn luôn là yếu tố cốt lõi. Chính phủ kiến tạo và hành động ở nước ta hiện nay có biện pháp gì và có giải quyết được không?

Nhận thức về những bất hợp lý

Tôi được nghe người có trách nhiệm kể lại khi đi làm văn kiện Đại hội Đảng khóa XI, đem dự thảo lên báo cáo Tiểu ban văn kiện, có một đồng chí quan chức rất lớn đề nghị đại ý: *"Nhà nước công nhận quyền sở hữu đất đai của dân (ít nhất là trong hạn thổ, hạn điền)"*. Lập tức có 2 đồng chí khác cũng thuộc hàng rất to phản đối. Lý do, lý trầu nghe rất chính trị: *"Đất đai này là do ông cha ta bao đời đã đổ mồ hôi, xương máu ra giữ gìn, phát triển, không thể mua bằng tiền. Do đó, đất đai phải là sở hữu toàn dân, giao cho nhà nước quản lý."*

Nhưng thực chất thì lý do công hữu đất rất là kinh tế: Chuyển nhượng đất là nguồn thu của ngân sách nhà nước. Không bán đất thì thu từ nguồn nào, nhất là khi kinh tế xập xệ, đặc biệt là kinh tế quốc doanh? Đó là chưa kể cơ chế "thay mặt dân quản lý đất đai" còn mang lại nguồn lợi kékè xù cho một số đồng chí (đã bị lộ và chưa bị lộ).

Có những chuyện thu lợi hiển nhiên cho nhà nước và nhân dân từ đất, người ta biết rõ mười mươi mà không làm. Ví dụ, không nói kinh nghiệm nước ngoài, nói ngay chuyện nước ta gần đây: Từ đầu những năm 2000, ông Nguyễn Hồng Quân, Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã hướng dẫn các địa phương: Khi lấy đất làm đường đô thị thì thu hồi thêm (so với mặt đường, vỉa hè) mỗi bên đường vài chục mét chiều sâu; đấu giá quyền sử dụng các lô đất lớn ở diện tích thu hồi thêm đó; lấy tiền đó làm đường và đền bù cho dân. Nếu các địa phương thực hiện theo ý kiến ông

Bộ trưởng thì Nhà nước chẳng phải bỏ ra đồng nào làm đường, phố xá lại đẹp (không có những nhà siêu mỏng, siêu méo).

Nhưng vì sao chỉ thị của ông Bộ trưởng không được chấp hành? Đó chẳng qua là vì lợi ích nhóm, lợi ích cá nhân của những người nắm thông tin sớm về quy hoạch. Đất đai, vì nhiều lý do, vẫn sẽ là vấn đề bế tắc nếu những người có trách nhiệm không chịu thay đổi nhận thức và hành động vì dân và vì sự phát triển của đất nước. .

Khái niệm chung về giá.

Tôi đọc thông tin trên báo chí chính thống thấy hiện nay ở VN, mỗi nơi áp dụng phương pháp xác định giá đất khác nhau. Kiểm toán Nhà nước đề nghị Bộ Tài nguyên & Môi trường cần đưa ra phương pháp xác định giá đất tối ưu nhất để tránh thất thoát ngân sách của nhà nước.

Giá đất cũng như giá cả các loại hàng hoá và dịch vụ trong nền kinh tế để bảo đảm tính ổn định nó phải được hình thành và tính toán tổng cộng phụ thuộc một loạt yếu tố liên quan, ví dụ: 1) Giá cả và trọng số của các mặt hàng/ sản phẩm cùng tồn tại hay là cơ sở để hình thành giá trị đất; 2) Biến động giá cả và trọng số của các mặt hàng/sản phẩm đó theo thời gian; 3) Mức thuế theo quy định ở từng lĩnh vực, lãnh thổ hay thị trường vv...

Mức độ tính toán sẽ phức tạp dần, nếu cần tính toán nhiều yếu tố ảnh hưởng, và cũng vì vậy người “cầm chịch” sẽ có nhiều chiêu giải thích và chế biến để thu (tăng giá) nhiều hơn mà vẫn cho là hợp lý đối với cơ quan quản lý thị trường và khách hàng bình thường. Chính vì vậy, để xác định tính đúng đắn và mức độ tin cậy về giá của một sản phẩm/mặt hàng cụ thể phải có cơ quan độc lập (không lợi nhuận) đủ chức năng và thẩm quyền chuyên môn để thẩm định và quyết định giá hợp lý chấp nhận được .

Khi tính về bài toán kinh tế của dự án bô xít Tây Nguyên, có lần tôi đã đề cập cách tính đơn giản là đem chi phí sản xuất 1 tấn sản phẩm tại chỗ, cộng chi phí vận chuyển ra cảng. Trong chi phí sản xuất cần tính cả chi phí đầu tư. Nếu có giá trị tổng đầu tư thì đem chia cho vòng đời (tuổi thọ) của nhà máy để ra chi phí khấu hao phải tính vào giá thành. Sau đó, so sánh giá 1 tấn sản phẩm trên thị trường thế giới ở thời điểm bán thì biết ngay khoản lời, lỗ của dự án.

Ngay cả trong trường hợp tính có lãi cũng phải lấy lãi này so sánh với trường hợp nếu sử dụng đất làm chuyện khác như trồng cà phê để tính lãi theo nguyên tắc chi phí cơ hội (opportunity cost) phải lấy lãi từ làm bauxite trừ đi lãi trồng cà phê. Đó mới là lãi thực. Ngoài chi phí cơ hội kinh tế, còn chi phí xã hội và ảnh hưởng môi trường thì khôn lường: hàng ngàn người mất nguồn thu nhập mà nếu tính đủ thì không chỉ là tiền công 'lấy công làm lời' mà còn cả các chi phí bảo trợ xã hội đang bị bỏ qua. Đất bazan là đặc sản của Tây Nguyên, một trong những loại đất địa thành tốt nhất cho nông nghiệp, nhất là cây công nghiệp dài ngày, nhờ có tỷ lệ sét cao, khả năng giữ nước, giữ phân rất tốt, khi bị bóc đi, bề mặt bị mưa rửa trôi, xói mòn là tổn thất không dễ bù đắp, vùng ảnh hưởng ô nhiễm không khí và đất ra ngoài phạm vi khai thác không hay chưa được tính thuế, vv... Cho nên, khai thác bauxite với phương án đầu tư đã được duyệt, kể cả nếu có lãi ít cũng chưa chắc đã là lãi thật!

Giá đất

Kiểm toán Nhà nước vừa có báo cáo về việc hoàn thiện cơ chế chính sách quản lý sử dụng đất đai sau khi đã kiểm toán việc quản lý, sử dụng đất dự án khu đô thị giai đoạn 2013-2016 tại 7 tỉnh, thành. Kết quả kiểm toán cho thấy công tác quản lý, sử dụng đất còn nhiều sai sót, hạn chế và bất cập. Giá đất xác định theo các phương pháp do địa phương lựa chọn thường thấp hơn giá thị trường dẫn đến thất thoát ngân sách nhà nước.

Từ kết quả kiểm toán, Kiểm toán Nhà nước kiến nghị Chính phủ nghiên cứu sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế Nghị định 45/2014/NĐ-CP quy định

về thu tiền sử dụng đất; giải quyết các vướng mắc trong lĩnh vực đất đai, thuế Giá trị gia tăng chuyển nhượng bất động sản, quy hoạch, đất ở không hình thành đơn vị ở qua kết quả kiểm toán.

Kiểm toán Nhà nước cũng đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu đề hướng dẫn áp dụng một phương pháp xác định giá đất tối ưu nhằm tránh mỗi địa phương, đơn vị áp dụng tùy tiện các phương pháp khác nhau gây thất thu ngân sách.

Xin lưu ý: Đất là tài nguyên phi tái tạo. Không phải đất nào cũng có thể đưa vào sử dụng trong sản xuất. Muốn đưa vào sử dụng, nó phải tạo thêm của cải so với nếu không sử dụng. Và muốn sử dụng, cũng có thể phải khai hoang, tức là cần đầu tư để biến đất không sử dụng thành đất sử dụng được. Chi phí này cao nhất cũng phải thấp hơn địa tô có thể thu hồi. Hay nói khác đi, giá trị đất chính là giá trị địa tô thu được trong vĩnh viễn. Giá trị đất thay đổi tùy theo khả năng/tiềm năng sử dụng. Nếu ở khu không ai lui tới thì đất gần như không có giá trị gì. Nếu ở khu sắp được đô thị hóa thì đất tăng giá, chỉ vì khả năng tạo địa tô tăng.



Ảnh minh họa trên mạng: Quản lý đất đai còn nhiều bất cập.

Một điều kiện rất quan trọng trong việc tính giá đất ở nước ta mà chính nó đã gây ra rất nhiều phiền toái, đó là minh bạch trong quy hoạch. Nếu quy hoạch đã minh bạch và ổn định rồi thì việc tính giá đất không mấy

khó khăn. Giá đất còn biến động mạnh do còn có khả năng chuyển đổi mục đích sử dụng. Suy cho cùng thì do lợi nhuận từ đất rất kinh khủng nếu lợi dụng được sự rò rỉ thông tin về quyết định chuyển đổi để đầu tư trực lợi còn có đất phát triển, cho nên khó có cách tính toán và chính sách nào đáp ứng được kịp yêu cầu cân bằng và hài hòa về lợi ích ở xã hội ta hiện nay.

Chuyên gia Vũ Quang Việt có lần phân tích về công thức để tính giá trị hiện tại của đất đai hay bất kỳ một loại tài sản vĩnh viễn nào khác trong các sách về kinh tế.

$$V = \frac{N_1}{(1+i_1)} + \frac{N_2}{(1+i_2)^2} + \dots + \frac{N_t}{(1+i_t)^t} + \dots$$

trong đó: V là giá trị hiện tại,

N_t là tổng thu nhập ròng từ đất đai trong năm thứ t ,

i_t là lãi suất tín dụng trong năm thứ t .

Thường người ta giả thiết thu nhập ròng và lãi suất tín dụng là xấp xỉ nhau thì chuỗi vô hạn trên đưa được về công thức sau:

$$V = \frac{N}{i}$$

Theo tôi hiểu có thể diễn giải là giá trị đất tại thời điểm hiện tại bằng chuỗi tổng vô hạn gồm các số hạng có tính tỷ lệ thuận với tổng thu nhập ròng từ đất đai và tỷ lệ nghịch với lãi suất tín dụng ở mức lũy thừa theo thời gian sử dụng. Nghĩa là, sự tích lũy giá trị đất chậm dần theo thời gian sử dụng do lãi suất ròng tăng theo mức lũy thừa. Đó là phương pháp tính cho phép dự báo tin cậy giá trị đất theo thời gian.

Để đơn giản cho tính toán người ta thường chấp nhận điều kiện thu nhập ròng và lãi suất tín dụng xấp xỉ nhau thì giá trị đất sẽ tính bằng tỷ số tổng thu nhập ròng chia cho lãi suất tín dụng tại một thời điểm. Đó là

phương pháp tính thu nhập được sử dụng ở Việt Nam để định giá và tính thuế đất nông nghiệp.

Nếu công thức dạng chuỗi vô hạn ở trên chỉ tính tổng trong một thời gian sử dụng đất hữu hạn thì có công thức tính giá trị tiền thuê đất trong thời gian đó. Công thức trên về lý thuyết, kết quả có thể trùng với giá thuê đất hoặc giá đất trên thị trường và có thể không trùng.

Giá đất trên thị trường không chỉ phụ thuộc quy luật giá trị mà còn phụ thuộc quy luật cung - cầu. Vì vậy, người ta chỉ sử dụng phương pháp so sánh giá thị trường để xác định giá đất, trường hợp không có giao dịch đất đai trên thị trường người ta mới sử dụng các công thức trên để định giá theo phương pháp thu nhập.

Tuy nhiên, có thể tính dễ hơn và cụ thể hơn vẫn là dùng giá thị trường $1m^2$ đất cùng loại ở cùng khu vực thí dụ trong vòng 0, 5 km^2 (trong 3-6 tháng vừa qua) để làm chuẩn tính.

Những người làm chuyên nghiệp thì họ có những hệ số cơ bản (liên hệ giữa các loại mục đích sử dụng đất) như sau để tính:

1. Giá đất chỉ có thể làm nông nghiệp.
 2. Giá đất chỉ dùng cho công nghiệp.
 - 3 Giá đất chỉ dùng cho thương mại.
 4. Giá đất chỉ có thể xây nhà để ở.
 5. Giá đất ở khu có thể vừa xây nhà để ở vừa kinh doanh thương mại.
 6. Trong xu thế thị trường hóa, cần tính đến giá trị kỳ vọng và trượt giá của đất đai, đặc biệt yếu tố quốc tế hóa những đô thị, bãi biển, đảo đẹp.
- Ở trường hợp Việt Nam, có hệ số khác biệt giá giữa giá đất nằm trên đường lộ và giá đất nằm trong khu xóm, vv....

Việc tính giá đất phải căn cứ vào loại sử dụng đất như nêu ở trên. Tuy nhiên, vấn đề làm sao tính trước được việc chuyển đổi mục đích sử dụng (chuyển loại, ví dụ từ đất sản xuất nông nghiệp sang đất ở, đất nông thôn sang đô thị khi mở rộng các thành phố hay thậm chí nâng cấp từ đô thị loại thấp lên loại cao). Đây chính là kẽ hở hay sự thiếu minh bạch hiện nay tạo điều kiện cho một số người chính là nhóm lợi ích thuê đất nông nghiệp nhưng rồi sau đó xin chuyển đổi mục đích để có lợi nhuận bất chính. Thêm nữa, ở nhiều nơi, đất nghĩa trang cho người chết không được quy hoạch mà định giá như đất hoang, nhưng khi nhà đầu tư bán có khi còn đắt hơn đất ở cho người còn đang sống chính là đối tượng hấp dẫn cho việc kinh doanh siêu lợi nhuận bằng đầu cơ chính sách.

Do vậy, điều kiện quan trọng nhất cho chính sách quản lý sử dụng đất để khắc phục các bất ổn/xung đột từ đất đai là cần có qui hoạch dài hạn các loại sử dụng đất, trên cơ sở đó mới tính được giá trị đất của hiện tại và tương lai... nếu Chính phủ Việt Nam vì lợi ích toàn dân có thể làm được.

Lời kết

Trong khi chờ đợi sửa lại Luật đất đai phải tôn trọng quyền tư hữu của người dân để khi nhà nước muốn sử dụng (ngoại trừ mục đích an ninh quốc phòng) thì phải “thuận mua vừa bán” theo giá thị trường thì việc xác định chính xác giá thành của đất rất quan trọng để giải quyết mỗi bất an xã hội dẫn đến kiện cáo như lâu nay.

Nhà nước là một bên tham gia quan hệ kinh tế về đất đai nên về nguyên tắc quản trị quốc gia, không có quyền quyết định giá. Ngay cả trường hợp thu thuế thì Nhà nước quyết định giá cũng không hợp lý vì giá đất thấp thì thất thu thuế gây thiệt hại cho toàn dân, giá cao thì gây thiệt hại cho người nộp thuế. Chính vì vậy, phải có cơ quan độc lập có chuyên

môn (không lợi nhuận) để thẩm định và quyết định giá hợp lý chấp nhận được mới là đúng đạo lý và phù hợp với xu thế phát triển trên thế giới.