

Khuyến nghị giải pháp lành mạnh hóa thị trường bất động sản

Đưa ra đề xuất liên quan đến chính sách bình ổn thị trường bất động sản, Báo cáo đánh giá kinh tế Việt Nam thường niên với chủ đề “ổn định kinh tế vĩ mô và lành mạnh tài chính trong bối cảnh đại dịch Covid-19” nhấn mạnh, cần loại bỏ xung đột lợi ích cơ bản trên thị trường BĐS, giảm tính chất đầu cơ, tiến tới nhanh chóng áp dụng Luật Tài sản.

► Tiến Dũng

Cụ thể, báo cáo do nhóm nghiên cứu của Trường Đại học kinh tế quốc dân công bố mới đây chỉ ra, hiện nay chính quyền cấp tỉnh vừa có quyền thay đổi quy hoạch; thực thi thay đổi quy hoạch đất trong nhiệm kỳ, lại vừa được quyền ra quyết định thay đổi mục đích sử dụng đất, quyết định giá đất và giám sát các quyết định thực thi, cũng như giữ lại 100% thu ngân sách từ đất. Các yếu tố này đã tạo ra xung đột lợi ích lớn và tư duy nhiệm kỳ, khiến Nhà nước thất thoát một lượng tiền lớn giá trị gia tăng từ đất.

Các chuyên gia cũng cho rằng, thất bại của cơ chế điều tiết giá trị gia tăng từ đất là nguyên nhân chính gây ra vướng mắc và nút thắt trong công tác giải phóng mặt bằng, dẫn đến nhiều khó khăn trong triển khai các dự án đầu tư công, kéo theo hệ lụy chậm giải ngân vốn đầu tư công và làm tăng chi phí vốn của Chính phủ nói riêng và nền kinh tế nói chung. “Không chỉ với chi đầu tư công, thất bại trong cơ chế điều tiết giá trị gia tăng của đất cũng khiến thất thu NSNN, không có nguồn thu bền vững từ đất đai. Chưa kể, còn vô tình khuyến khích một nguồn vốn lớn của nền kinh tế chảy vào thị trường đầu cơ bất động sản, thay vì vào sản xuất kinh doanh, qua đó làm giảm tính hữu hiệu của chính sách tiền tệ” - báo cáo nhấn mạnh.

Đề gỡ nút thắt cho các vấn đề trên, nhóm nghiên cứu cho rằng, thời gian tới cần siết chặt kỷ cương đối với công tác lập, thẩm định, phê duyệt và thực hiện quy hoạch ở mọi cấp chính quyền. Theo đó, cần pháp



Ảnh: PV

lệnh hóa các quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị và sửa đổi quy hoạch, cũng như có chế tài cụ thể cho việc xử phạt và trách nhiệm giải trình đối với các sai phạm có liên quan. Mặt khác, thời hạn từ khi quy hoạch được phê duyệt cho tới khi đưa quy hoạch đã duyệt vào thực hiện cần quy định tối thiểu trong thời gian từ 5 - 10 năm, nhằm xóa bỏ lỗ hổng “nhiệm kỳ” trong công tác quản lý và triển khai quy hoạch đô thị hiện nay. Bên cạnh đó, cần có quy định cụ thể hơn về thời hạn tối thiểu công bố thông tin quy hoạch, kế hoạch thực hiện quy hoạch.

Với giải pháp xây dựng, nâng cao hiệu quả giám sát tuân thủ đối với công tác lập, thực hiện và quản lý quy hoạch sử dụng đất đô thị từ trung ương tới địa phương, báo cáo của nhóm nghiên cứu nhấn mạnh, cần phải đáp ứng được các nguyên tắc trong giám sát, đó là độc lập giữa quyền giám sát và quyền sở hữu; độc lập giữa quyền giám sát với quyền quản lý. Theo phân tích, hiện nay

HĐND cấp tỉnh chịu trách nhiệm giám sát việc chấp hành pháp luật đối với công tác lập, tổ chức thực hiện và quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của một số dự án quy mô lớn trên địa bàn. Tuy nhiên, bất cập lớn của mô hình giám sát này là cơ quan giám sát - HĐND cấp tỉnh vừa là cơ quan đại diện sở hữu đất đai, vừa là cơ quan có thẩm quyền quyết định chuyên đổi mục đích sử dụng đất, lại vừa có quyền quyết định



Thay đổi thể chế giám sát để lành mạnh thị trường

trong định giá đất (là thành viên hội đồng định giá đất). Chính thể chế giám sát này đã tạo lỗ hổng lớn cho tham nhũng chính sách đất đai và làm méo mó cung cầu, giá cả của thị trường bất động sản.

Do đó, nhóm nghiên cứu kiến nghị, cơ quan định giá đất cần độc lập hoàn toàn với các cơ quan đại diện sở hữu, cơ quan có chức năng quản lý và thực thi chính sách về đất đai. Theo đó, nhiệm vụ này nên giao cho khối tư nhân đảm trách và Nhà nước có trách nhiệm thiết lập khuôn khổ pháp lý, môi trường cạnh tranh lành mạnh, minh bạch và bình đẳng cho các DN định giá, tư vấn xác định khung giá đất hoạt động hiệu quả theo nguyên tắc thị trường.

Liên quan đến việc sửa đổi quy định về định giá đất đai, báo cáo đề xuất điều chỉnh theo hướng đơn vị tư vấn khung giá và đơn vị thẩm định giá phải độc lập với cơ quan xây dựng chính sách, cơ quan quản lý, giám sát và cơ quan đại diện chủ sở hữu. “Ngoài ra, do giá đất đai biến động liên tục theo diễn biến thị trường, nên cần rút ngắn thời gian điều chỉnh khung giá xuống còn 1 năm, hoặc thậm chí dưới 1 năm, chấp nhận biên độ giao động thích hợp với khung giá. Các đơn vị định giá độc lập phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải đền bù tài chính cho các bên có liên quan như NSNN, DN, người dân... nếu vi phạm tính độc lập và đạo đức nghề nghiệp trong định giá” - báo cáo khuyến nghị ■



Ảnh: BTN

Phát hiện nhiều hồ sơ

▶▶▶ Tiếp theo trang 12

thu đúng đủ các khoản thu phát sinh từ hoạt động chuyển nhượng BĐS, trong thời gian tới, cơ quan thuế sẽ chủ động cung cấp cơ sở dữ liệu mà người nộp thuế đã kê khai trong trường hợp có phát sinh phát biến động về giá cao hơn giá UBND đã ban hành (bao gồm cả hệ số điều chỉnh giá đất) cho cơ quan tài nguyên môi trường để rà soát và kịp thời tham mưu ban hành bảng giá đất, cũng như hệ số điều chỉnh giá đất sát với giá giao dịch thực tế trên thị trường theo quy định của pháp luật.

Bộ Tài chính và Tổng cục Thuế cũng chỉ đạo cơ quan thuế không gây khó khăn, phiền hà cho người nộp thuế trong quá trình xử lý hồ sơ chuyển nhượng BĐS Đồng thời, quán triệt các phòng, đội quản lý tham gia vào công tác xử lý hồ sơ chuyển nhượng BĐS thực hiện nghiêm túc các quy định về trình tự, thủ tục xử lý hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính và quy trình làm việc trực tiếp với người nộp thuế. Ngành thuế đã giao cho Cục Kiểm tra nội bộ giải quyết khiếu nại, tố cáo và phòng chống tham nhũng chỉ đạo việc xây dựng nội dung, chương trình, kế hoạch kiểm tra nội bộ để kiểm tra theo chương trình, hoặc đột xuất công tác chống thất thu thuế đối với hoạt động chuyển nhượng BĐS.

Bên cạnh đó, cơ quan thuế các cấp tiếp tục tăng cường công tác tuyên truyền để người dân hiểu đầy đủ, chính xác về nghĩa vụ và lợi ích trong việc thực hiện nộp thuế chuyển nhượng BĐS. Về lâu dài, ngành thuế sẽ tham mưu với các cơ quan chức năng sửa đổi chính sách pháp luật để hoàn thiện cơ sở pháp lý đối với hoạt động chuyển nhượng BĐS. Riêng các trường hợp cố tình vi phạm, sẽ xử lý nghiêm theo quy định pháp luật ■

Chống thất thu thuế

▶▶▶ Tiếp theo trang 13

nhượng thực tế trên thị trường, gửi Sở Tài chính để chủ trì thẩm định, trình UBND cấp tỉnh xem xét, quyết định theo nguyên tắc phải cao hơn hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều 1 Quyết định này.

Còn tại Bà Rịa - Vũng Tàu, Sở Tài nguyên và Môi trường vừa có báo cáo UBND tỉnh việc xây dựng, điều chỉnh bảng giá các loại đất định kỳ 5 năm (1/1/2020-31/12/2024) trên địa bàn. Theo đó đề xuất điều chỉnh tăng giá đất nông nghiệp (cây lâu năm, cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản) khu vực đô thị và khu vực nông thôn trên địa bàn; giữ nguyên mức giá đối với bảng giá đất rừng sản xuất, rừng đặc dụng, rừng phòng hộ; điều chỉnh giá đất ở, đất sản xuất kinh doanh, thương mại dịch vụ; điều chỉnh, sửa đổi, hoàn thiện một số nội dung tại quy định kèm theo Quyết định 38/2019/QĐ-UBND như: bổ sung, điều chỉnh cách xác định hệ số giá đất ở của các vị trí đất, sửa đổi các xác định vị trí đất trong một số trường hợp đặc thù...

Trước đó, tại Công văn số 3849/BTC-TCT gửi UBND các tỉnh, TP, Bộ Tài chính đề nghị đối với các vị trí đất, đoạn đường, đường chưa có giá tại bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành, thì UBND tỉnh cần chỉ đạo sở tài nguyên và môi trường phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát để tham mưu kịp thời ban hành quyết định điều chỉnh, bổ sung phù hợp với giá thực tế giao dịch trên thị trường và giá bán ra của chủ đầu tư. Trường hợp chưa ban hành, thì yêu cầu chủ đầu tư công khai giá bán theo quy định và thông báo cho tổ chức, cá nhân có liên quan khi thực hiện các giao dịch về bất động sản hình thành trong tương lai, cũng như khi kê khai nghĩa vụ tài chính liên quan đến chuyển nhượng bất động sản ■

Phối hợp xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất khi có biến động bất thường

Phát huy những kết quả đã đạt được, đồng thời đảm bảo