

MÔ HÌNH THẨM ĐỊNH GIÁ HÀNG LOẠT TRONG ĐỊNH GIÁ ĐẤT: KINH NGHIỆM QUỐC TẾ VÀ BÀI HỌC CHO VIỆT NAM

PGS.TS. Nguyễn Mạnh Thiều*

Xác định giá đất là một nội dung then chốt trong quản lý nhà nước về đất đai, ảnh hưởng đến thu ngân sách, thị trường bất động sản và quyền lợi của người dân. Bài viết tổng hợp và phân tích kinh nghiệm quốc tế về xác định giá đất tại một số quốc gia tiêu biểu như Hoa Kỳ, Úc, Thụy Điển, Nga và Trung Quốc. Trọng tâm là mô hình thẩm định giá hàng loạt (mass appraisal) và vai trò của công nghệ trong tăng cường minh bạch, hiệu quả quản lý đất đai. Trên cơ sở đó, bài viết đề xuất một số bài học và kiến nghị chính sách cho Việt Nam nhằm cải cách hệ thống định giá đất theo hướng hiện đại, phù hợp với cơ chế thị trường và bối cảnh chuyển đổi số.

• Từ khóa: định giá đất; thẩm định giá hàng loạt; CAMA; kinh nghiệm quốc tế; chính sách đất đai; minh bạch; thị trường bất động sản; Việt Nam.

Determining land prices is a key aspect of state management of land, affecting budget revenue, the real estate market, and the rights of citizens. This article summarizes and analyzes international experiences in land price determination in several representative countries such as the United States, Australia, Sweden, Russia and China. The focus is on the mass appraisal model and the role of technology in enhancing transparency and the effectiveness of land management. Based on this, the article proposes several lessons and policy recommendations for Vietnam to reform the land pricing system towards modernization, aligning with market mechanisms and the context of digital transformation.

• Key words: land pricing; mass appraisal; CAMA; international experience; land policy; transparency; real estate market; Vietnam.

JEL code: M41

Ngày gửi bài: 26/3/2025

Ngày gửi phản biện: 03/4/2025

Ngày nhận và sửa sau phản biện: 10/4/2025

Ngày chấp nhận đăng: 29/4/2025

DOI: <https://doi.org/10.71374/jfarv.v25.i287.17>

đảm bảo tính khách quan, minh bạch và hiệu quả, kết quả của thẩm định giá hàng loạt được sử dụng để làm cơ sở để xác định thuế tài sản và một số mục tiêu quản lý nhà nước. Theo tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế, thẩm định giá hàng loạt là “việc thực hiện thẩm định giá nhiều tài sản khác nhau vào một ngày ấn định, được thực hiện một cách có hệ thống và thống nhất về phương pháp, kỹ thuật”. Dưới đây là một số điển hình nghiên cứu tiêu biểu.

* Hoa Kỳ: Tiên phong trong thẩm định giá hàng loạt dựa trên công nghệ

Hoa Kỳ là quốc gia tiên phong và có hệ thống định giá đất phát triển toàn diện nhất. Theo tiêu chuẩn của Hiệp hội thẩm định viên quốc tế (IAAO), thẩm định giá hàng loạt là việc định giá đồng thời một số lượng lớn tài sản vào một thời điểm xác định bằng các phương pháp thống nhất và hệ thống. Mô hình này được ứng dụng cho mục tiêu đánh thuế tài sản, quản lý đất đai và lập quy hoạch đô thị.

Ngay từ những năm 1920, Mỹ đã bắt đầu áp dụng phương pháp thẩm định giá hàng loạt và đến nay phương pháp này đã được thể chế hóa sâu rộng tại cấp bang và liên bang. Với sự hỗ trợ của hệ thống CAMA (Computer-Assisted Mass Appraisal), toàn bộ quy trình định giá được số hóa, đảm bảo cập nhật thường xuyên và chính xác các dữ liệu về bất động sản.

Các chỉ dẫn về phương pháp và quy trình thẩm định giá hàng loạt được hướng dẫn trong *Tiêu chuẩn về thẩm định giá bất động sản hàng loạt của IAAO*. Bên cạnh đó, do quá trình thẩm định giá hàng loạt cho mục đích đánh thuế nhất thiết là một chức năng của chính phủ nên quy trình này có cơ sở luật pháp, quy định hành chính và các hoạt động quản lý. Điều này được quy định trong luật pháp của mỗi bang ở Mỹ, nó tạo cơ sở pháp lý cho hoạt

1. Đặt vấn đề

Xác định giá đất là cơ sở cho nhiều hoạt động kinh tế và quản lý nhà nước, như thu thuế, bồi thường thu hồi đất, tính tiền sử dụng đất... Tuy nhiên, tại Việt Nam, giá đất do Nhà nước quy định thường thấp hơn nhiều so với giá thị trường, gây thất thu ngân sách và tạo ra sự không công bằng. Trong khi đó, nhiều quốc gia đã áp dụng mô hình thẩm định giá hàng loạt dựa trên dữ liệu và công nghệ để tăng tính khách quan và minh bạch. Bài viết này nhằm khảo sát các mô hình thành công từ quốc tế và rút ra bài học cho cải cách chính sách đất đai tại Việt Nam.

2. Nội dung

2.1. Kinh nghiệm quốc tế về xác định giá đất

Trong bối cảnh toàn cầu hóa và chuyển đổi số mạnh mẽ, việc xác định giá đất ngày càng đóng vai trò quan trọng trong quản lý đất đai, thu ngân sách và phát triển bền vững. Nhiều quốc gia đã ứng dụng mô hình thẩm định giá hàng loạt (mass appraisal) với sự hỗ trợ của công nghệ để

* Học viện Tài chính

động thẩm định giá trị tài sản nói chung và thẩm định giá hàng loạt nói riêng.

Ví dụ, Chương 4, Điều VII luật pháp của bang Florida quy định tất cả các bất động sản phải được thẩm định giá để tính thuế và quá trình này được thực hiện bằng phương pháp thẩm định giá hàng loạt với sự trợ giúp của hệ thống máy tính (CAMA). Hệ thống CAMA được sử dụng trong tất cả 67 quận của Florida, có nhiệm vụ lưu trữ, truy xuất, phân tích và báo cáo các dữ liệu cho thẩm định giá hàng loạt. Đồng thời, tất cả các hệ thống của CAMA phải có khả năng lưu trữ và duy trì các dữ liệu cần thiết để làm các báo cáo và các tập tin theo yêu cầu của Sở Thuế Vụ. Thẩm định giá bất động sản cho mục đích đánh thuế ở bang Florida là một quá trình được lặp đi lặp lại hàng năm, do đó, phạm vi của thẩm định giá hàng loạt trong bất cứ năm nào bao gồm các hoạt động cần thiết để cập nhật các giá trị tài sản chỉ trong những năm trước đó. Hướng dẫn của Sở Thuế Florida (2002) về thẩm định giá trị bất động sản cho mục đích tính thuế dành riêng mục 4, 5, 6 để quy định về thẩm định giá hàng loạt, trong đó mục 6 yêu cầu đảm bảo đầy đủ thông tin và độ chính xác của dữ liệu phải là một nhiệm vụ liên tục trong quá trình thẩm định giá hàng loạt. Đó là trách nhiệm của tất cả những người tham gia quá trình này. Đối tượng của thẩm định giá hàng loạt ở Mỹ bao gồm đất nông nghiệp, nhà ở, bất động sản thương mại và công nghiệp.

* Úc: Công bố công khai và định giá chi tiết đến từng thửa đất

Tại Úc, đối với cách định giá đất hàng loạt, việc định giá đất được thực hiện trên tất cả các địa bàn các bang, chủ yếu phục vụ mục đích tính thuế sử dụng đất/bất động sản, thuế thu nhập từ bán bất động sản. Định giá đất hàng loạt được thực hiện đến từng thửa và công bố công khai vào 30/6 hàng năm, có hiệu lực từ 1/7 hàng năm. Quá trình gồm 4 bước: khảo sát dữ liệu, phân vùng địa lý, xác lập giá đất chuẩn và định giá từng thửa. Các phương pháp được áp dụng linh hoạt bao gồm so sánh, chiết trừ và vốn hóa, tùy theo đặc điểm đất đai. Phần mềm CAMA được sử dụng để hỗ trợ cho việc phân tích thông tin giá đất thị trường đối với từng thửa đất trong trường hợp bồi thường khi nhà nước thu hồi đất, thế chấp quyền sử dụng đất/bất động sản và các giao dịch dân sự khác.

Tại Úc, giá đất để tính nghĩa vụ thuế trong trường hợp chuyển nhượng đất đai đều là giá thị trường. Tại bang Ontario, khi người dân thực hiện các giao dịch về đất và sinh lợi thì phải nộp thuế thu nhập từ chuyển nhượng đất sau khi giao dịch kết thúc. Thuế chuyển nhượng được tính trên cơ sở số tiền được trả được trả để mua bán đất, cộng với các khoản thế chấp hoặc số tiền nợ nào đó trong thỏa thuận mua đất.

Khi xác định giá bồi thường đất khi nhà nước thu hồi đất cũng như xác định giá đất trong trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất và các giao dịch dân sự khác, cách thức định giá đất cụ thể đối với từng thửa đất được áp dụng. Việc định giá đất được thực hiện riêng lẻ theo từng thửa đất, từng mục đích định giá. Phương pháp định giá đất cũng áp dụng căn cứ vào loại đất, thông tin giá đất trên thị trường, giá thuê đất.

* Thụy Điển: Định giá dựa trên mô hình chuẩn hóa và cơ sở dữ liệu mở

Thụy Điển áp dụng mô hình định giá hàng loạt cho bốn nhóm bất động sản: nông nghiệp, nhà ở, thương mại và công nghiệp. Giá trị định giá tương đương 75% giá trị thị trường, theo quy định của Quốc hội. Cơ sở dữ liệu quốc gia về bất động sản được cập nhật liên tục dựa trên các giao dịch thực tế, thông tin do chủ bất động sản cung cấp và dữ liệu thuê nhà.

Cục Thuế quốc gia là cơ quan chịu trách nhiệm về các vấn đề liên quan đến thuế bất động sản. Nhiệm vụ của cơ quan này là thiết lập và cập nhật thường xuyên các mô hình định giá cũng như các thông tin về bất động sản. Mô hình thẩm định giá hàng loạt được cải tiến thường xuyên dựa trên cơ sở dữ liệu về thị trường bất động sản. Để làm được điều này, người ta thực hiện việc giám sát thị trường một cách liên tục bằng một số biện pháp:

Thứ nhất, giám sát các giao dịch bất động sản trên thị trường thứ cấp, kết quả được lưu trữ trong cơ sở dữ liệu quốc gia về bất động sản. Những dữ liệu này được lấy từ đăng ký quốc gia về quyền bất động sản, được ghi vào sổ đăng ký tại thời điểm ghi nhận giao dịch bất động sản. Sự tương thích giữa giá thị trường và giá trị được đánh giá được kiểm tra qua từng giao dịch, tỷ số giữa hai mức giá này được đưa vào cơ sở dữ liệu. Việc tiếp cận thông tin của cơ sở dữ liệu này được thực hiện thông qua Internet mà không có bất kỳ hạn chế nào.

Thứ hai là quản lý chất lượng công trình. Theo truyền thống, dữ liệu về chất lượng công trình được nhận từ chính những người sở hữu bất động sản. Vào năm trước khi thực hiện thẩm định giá hàng loạt, những người chủ sở hữu bất động sản được phát một tờ khai gồm hai trang với các câu hỏi trong đó định trước gần 60 câu trả lời dạng “có/không”, ngoại trừ diện tích đất do cơ quan địa chính đo lường. Những tờ khai này được nộp vào cục thuế và được đưa vào cơ sở dữ liệu, trong đó mỗi câu trả lời sẽ được gán cho số điểm, tương ứng với mô hình thẩm định giá được chấp nhận. Máy tính sẽ tự động tính toán hệ số chất lượng công trình.

Thứ ba là giám sát việc cho thuê ở lĩnh vực nhà ở, bởi vì tiền thuê ảnh hưởng đến giá trị thị trường của bất động sản. Mỗi bất động sản được đưa vào cơ sở dữ liệu đều có các thông tin về sự hạn chế các quyền gắn liền với quy hoạch ở khu vực. Sự tiếp cận hệ thống cơ sở dữ liệu này cũng không có bất kỳ hạn chế nào.

Các mô hình thẩm định giá hàng loạt được xây dựng cho nhà ở (dạng nhà vườn), bất động sản thương mại (các tòa nhà chung cư, văn phòng, cửa hàng, khách sạn), bất động sản công nghiệp và bất động sản nông nghiệp. Tùy thuộc loại hình bất động sản mà cần các thông tin khác nhau để ước tính giá trị. Những thông tin này có thể là vị trí, diện tích đất, diện tích ở, năm xây dựng và các đặc tính vật lý khác của tòa nhà và/hoặc lô đất. Sự thay đổi của các đặc tính này được cập nhật mỗi năm một lần. Cục Khảo sát đất quốc gia thông báo cho cơ quan thuế về những thay

đổi này và tòa thị chính cần chuyển các thông tin đó vào các dữ liệu ghi nhận về đặc tính của bất động sản.

*** Nga: Chuyển đổi mạnh mẽ sang cơ chế định giá theo thị trường**

Hệ thống thuế từ trước năm 2006 sử dụng mức giá quy định cho đất đã không phản ánh được mối liên hệ giữa giá trị của đất và thuế đất. Sự cải tổ hệ thống thuế ở Liên Bang Nga đòi hỏi sự thay đổi cách tiếp cận thuế đất, chuyển sang đánh thuế đất dựa trên cơ sở giá trị thị trường.

Năm 2006, lần đầu tiên sau 7 năm bắt đầu thực hiện công tác thẩm định giá hàng loạt trên toàn bộ lãnh thổ Liên bang Nga kết quả của thẩm định giá đất hàng loạt đã được sử dụng làm cơ sở tính thuế đất. Ngoài ra, ở nhiều vùng thuộc Nga kết quả của thẩm định giá hàng loạt còn được sử dụng để xác định tiền thuế đất đối với đất thuộc sở hữu nhà nước. Thẩm định giá đất hàng loạt ở Nga được thực hiện dựa trên sự phân loại đất theo mục đích và loại hình sử dụng đất, công tác này được tiến hành nhiều nhất 3 năm một lần và ít nhất 5 năm một lần. Ngày nay tất cả những thông tin về giá trị địa chính của các loại đất ở Nga có thể đến được với toàn xã hội. Bằng dịch vụ thông tin “Bản đồ địa chính”, những ai quan tâm có thể tìm hiểu những thông tin mới nhất về giá trị địa chính của những lô đất mà mình đang sở hữu. Phân tích các kinh nghiệm nước ngoài về thẩm định giá hàng loạt ta thấy điều kiện tối quan trọng để ứng dụng phương pháp này là cần hình thành hành lang pháp lý và hệ thống ngân hàng dữ liệu để thực hiện kiểu đánh giá này. Bên cạnh đó, các cơ sở thông tin phải chính xác và dễ tiếp cận. Ngoài ra, hệ thống thẩm định giá hàng loạt cần trả định khả năng cập nhật các thay đổi về các thuộc tính của bất động sản để cung cấp một quan niệm đúng đắn về các quy luật của sự phát triển thị trường.

*** Trung Quốc: Tập trung hóa và định kỳ cập nhật giá đất**

Tại Trung Quốc, việc định giá bất động sản được thực hiện tập trung bởi một cơ quan cấp trung ương. Trung tâm tư vấn và định giá bất động sản (CRECAC) được thành lập từ tháng 8/1992 với nhiệm vụ thực hiện quản lý nhà nước về định giá bất động sản trên phạm vi cả nước, thực hiện các dịch vụ liên quan đến định giá bất động sản, quản lý và tư vấn các giao dịch bất động sản. CRECAC trực thuộc Cục đất đai, là cơ quan độc lập về tổ chức và quản lý chuyên môn.

Về thời gian công bố giá đất, tại Trung Quốc, giá đất được nhà nước công bố công khai và thay đổi theo định kỳ 3 năm công bố giá đất một lần hoặc khi có biến động lớn về giá đất. Giá đất này thường thấp hơn giá đất trên thị trường, chỉ bằng khoảng 71,36% hoặc 87,2% (theo kết quả đánh giá năm 2006).

2.2. Bài học kinh nghiệm cho Việt Nam

Từ các kinh nghiệm quốc tế, có thể rút ra một số bài học quan trọng nhằm cải thiện hệ thống xác định giá đất tại Việt Nam:

Một là, bảo đảm tính độc lập và chuyên nghiệp trong tổ chức định giá

Nhiều quốc gia thiết lập các cơ quan chuyên trách độc lập thực hiện định giá đất để đảm bảo tính khách quan, tránh can thiệp hành chính. Điều này đặc biệt cần thiết trong bối cảnh Việt Nam hiện nay, khi công tác định giá đất vẫn còn chịu ảnh hưởng từ chính quyền địa phương.

Hai là, ưu tiên áp dụng giá thị trường cho các nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất

Việc tính thuế, phí, bồi thường thu hồi đất cần dựa trên giá thị trường để phản ánh đúng giá trị quyền sử dụng đất. Các phương pháp định giá như so sánh, chiết trừ và thu nhập cần được áp dụng linh hoạt và phù hợp với điều kiện thực tế.

Ba là, tăng cường công khai, minh bạch và định kỳ cập nhật giá đất

Nhiều quốc gia quy định cập nhật giá đất theo chu kỳ 1 đến 3 năm để đảm bảo sát với biến động thị trường. Việc công khai dữ liệu cũng góp phần nâng cao tính minh bạch, tạo điều kiện cho người dân và doanh nghiệp dễ tiếp cận.

Bốn là, ứng dụng mạnh mẽ công nghệ thông tin và mô hình thẩm định giá hàng loạt

CAMA là công cụ đắc lực trong việc chuẩn hóa quy trình thẩm định, tăng hiệu quả và giảm chi phí vận hành. Việt Nam cần xây dựng hệ thống dữ liệu đất đai đồng bộ, dễ truy cập và có khả năng tích hợp phân tích.

Năm là, xác định rõ mục đích định giá và lựa chọn phương pháp phù hợp

Nhiều nước áp dụng định giá hàng loạt cho mục đích thuế và định giá cụ thể cho bồi thường hoặc giao dịch. Việt Nam cần phân biệt rõ giữa các mục tiêu định giá để đảm bảo lựa chọn phương pháp và công cụ phù hợp, tránh áp dụng một khung giá cho nhiều mục đích như hiện nay.

Sáu là, hoàn thiện hành lang pháp lý và cơ sở dữ liệu quốc gia

Công nghệ và phương pháp hiện đại chỉ phát huy hiệu quả khi có hành lang pháp lý đồng bộ và cơ sở dữ liệu đầy đủ. Việt Nam cần sớm hoàn thiện Luật Đất đai, các văn bản hướng dẫn và đầu tư cho hệ thống quản lý dữ liệu địa chính hiện đại.

3. Kết luận: Việt Nam đang đứng trước yêu cầu cải cách sâu rộng trong lĩnh vực định giá đất. Việc học hỏi kinh nghiệm quốc tế là cần thiết để Việt Nam xây dựng hệ thống định giá đất hiện đại, đặc biệt là áp dụng công nghệ và mô hình thẩm định giá hàng loạt, cùng với các chính sách phù hợp, sẽ giúp nâng cao hiệu quả, tính minh bạch và công bằng trong quản lý đất đai và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội bền vững. Để đạt được điều này, cần sự phối hợp đồng bộ giữa cải cách pháp luật, hiện đại hóa hạ tầng công nghệ và nâng cao năng lực tổ chức thực hiện.

Tài liệu tham khảo:

International Association of Assessing Officers (IAAO). (2013). *Standard on Mass Appraisal of Real Property*.
 Malpezzi, S. (2003). *Hedonic Pricing Models: A Selective and Applied Review*. In: *Housing Economics and Public Policy*.
 Department of Lands, New South Wales (2018). *Valuation of Land Act and Guidelines*.
 Swedish Tax Agency (2020). *Property Taxation and Valuation Manual*.
 Ministry of Land and Resources, China (2019). *Land Valuation Practices in China*.
 World Bank (2021). *Modernizing Land Valuation Systems for Better Land Management*.