



LẠM BÀN VỀ CÁCH TÍNH GIÁ TÀI SẢN & GIÁ ĐẤT

Tô Văn Trường

Đất nước ta có đến gần 80 % các vụ khiếu kiện của nhân dân liên quan đến giá tài sản và giá đất đều bù gây nên bất ổn xã hội và sút mẻ lòng tin của nhân dân về hiệu năng của chính quyền Nhà nước. Trong thực tế, nếu để người dân đang sử dụng đất và các đại gia có nhu cầu được chuyển nhượng quyền sử dụng đó thương lượng thì dường như có sự thỏa thuận mà không cần phải sử dụng những căn cứ khoa học để xác định giá.

Thế nhưng trong trường hợp này, người dân đặc biệt là nông dân luôn bị thiệt thòi bởi vì trình độ kiến thức còn hạn chế, thiếu các thông tin công khai, minh bạch nên khi các đại gia đưa ra một giá, so với thu nhập thực tế của họ thì giá đó khá cao, nên nông dân chấp nhận. Sau đó, vì thấy đại gia đó thu lợi nhuận kékch xù thì nông dân đòi hỏi phải nâng giá lên. Đến lúc này, các đại gia lại dựa vào bộ máy chính quyền để áp dụng cơ chế thu hồi đất, giao đất cho các đại gia với giá thấp, thì mới phát sinh các khiếu nại tố cáo, dẫn đến cưỡng chế thu hồi đất. Trong lúc này, chính quyền dựa vào "giá theo sát giá thị trường" để ép nông dân. Vì thế, nên việc tính giá tài sản, giá đất như thế nào, để giải đáp thỏa đáng mối quan hệ mua-bán quyền sử dụng đất dựa trên căn cứ khoa học và thực tiễn, đảm bảo hài hòa giữa lợi ích của người dân đang sử dụng đất, lợi ích của các đại gia và lợi ích của Nhà nước vẫn là bài toán cần được được xem xét, phân tích đánh giá một cách logic, thuyết phục.

Theo tôi hiểu về nguyên tắc thì giá trị của tài sản có hai phần:

1. Phần hữu hình thể hiện thành cơ sở vật chất kỹ thuật cụ thể. Phần này, có thể tính được dựa vào chi phí đầu tư xây dựng. Trong quá trình sử dụng thì phải tính khấu hao và tính giá trị còn lại sau khi trừ khấu hao. Rắc rối là thời giá có thay đổi nên giá trị còn lại có thể phải điều chỉnh theo giá hiện hành.

2. Phần vô hình được tính dựa vào lợi thế do địa điểm xây dựng đem lại, dựa vào lợi thế về thương hiệu của doanh nghiệp được sự tín nhiệm trên thị trường như thế nào, thương hiệu của sản phẩm ra sao. Phần này khó định lượng. Ví dụ khi áp dụng công thức toán học được sử dụng của EVN để tính giá điện lại đòi hỏi phải giải bài toán khác, mang tính chất liên quan đến công tác định mức. Đơn giản là công thức để giải phương trình bậc hai là rất rõ ràng. Nếu đem vào áp dụng trong quản lý kinh tế thì các nhà quản lý phải tính được giá trị của các tổng số a, b, c thì mới có thể từ đó tính được nghiệm của công thức. Rắc rối chính là làm sao tính được giá trị chính xác của các thông số a, b, c.

Theo kinh nghiệm của chuyên gia quốc tế có thể dùng net rent/net income (thu nhập thuần) để tính. Gọi là net rent hay địa tô (theo cách gọi của các nhà Mác xít) là để chỉ cho các tài sản không thể tự tạo (nonproduced assets) và do đó, không được tính vào GDP. Gọi là net income là để chỉ cho trường hợp từ sản xuất mà ra, do đó được tính vào GDP. Quan điểm về địa tô của Marx dùng là lấy từ Ricardo. Cách tính đó chính là dùng địa tô để tính giá đất. Địa tô chính là cái người dùng sẵn sàng chi trả, nó không liên quan đến lao động mà chỉ liên quan đến cung và cầu mảnh đất và khả năng sử dụng nó để tạo ra thu nhập thuần/địa tô. Khi chúng ta nói đến phần vô hình thì nó đã thể hiện trong thu nhập thuần/địa tô mà nó có thể tạo ra cho người sử dụng nó. Địa tô như vậy tùy thuộc vào khả năng của người sử dụng và hình thức sử dụng được phép. Xin lưu ý, nếu được làm nhà cho thuê, xây dựng khu công nghiệp thì địa tô sẽ khác hẳn so với nếu chỉ được phép trồng lúa. Các nhà kinh tế tư bản chỉ nhằm vào phân tích tiềm năng sử dụng trên thị trường chứ không tìm giá trị tự tại của nó, bởi vì giá tự tại là do thị trường quyết định.

Theo tôi hiểu riêng với công thức tính giá đất thì phức tạp hơn tính giá trị tài sản là một bất động sản vì chưa thể tính được chi phí đầu tư xây dựng tài sản đó. Khi đưa vào kinh doanh thì thực hiện chuyển dịch dần vào giá thành dưới hình thức khấu hao. Với đất, về nguyên tắc, có hai cách chủ yếu để tính :

Cách tính thứ nhất là hao phí lao động để tạo ra giá trị sử dụng đất. Trong thực tế, đất được sử dụng qua nhiều thế hệ (chủ yếu với đất nông lâm nghiệp) và mỗi thế hệ đều có bổ xung thêm lao động xã hội để tăng giá trị sử dụng. Đó là chưa kể đến vai trò của tự nhiên dẫn đến hình thành vùng đất phù sa màu mỡ tại các đồng bằng Sông Hồng, đồng bằng sông Cửu Long, đến việc hình thành lớp đất mùn màu mỡ do lá rừng rụng xuống trở thành phân bón hữu cơ cho đất rừng. Ông cha ta, trong chừng mực nhất định đã biết khai thác tác động này của tự nhiên. Với vùng đất bồi ven biển, ông cha ta cũng đã từng khai phá, lấn biển khai phá sử dụng tài nguyên như Nguyễn Công Trứ đã làm ở Nam Định và Thái Bình (quê tôi) để rồi, qua nhiều thế hệ, tạo thành đất thực. Đất do gia đình ông Đoàn Văn Vươn (Tiền Lãng) lấn biển cũng nằm trong tình cảnh đó. Với trường hợp đất của ông Vươn thì có thể định lượng được tương đối chính xác hao phí lao động cụ thể đã bỏ ra để tạo ra giá trị của mảnh đất lấn biển. Thế nhưng với vùng đất mà tổ tiên đã lấn biển để trở thành đất thực thì làm thế nào để tính được? Cảm nhận là các nhà khoa học chưa quan tâm đúng mức đến vấn đề này.

Cách tính thứ hai là tính giá trị thu được từ việc khai thác, sử dụng đất. Đây là cách tính có thể định lượng được. Thế nhưng cũng cần chú ý là người dân vẫn tiếp tục đầu tư để tăng giá trị sử dụng của đất. Đồng thời, cũng có thể chuyển đổi cây trồng đem lại thu hoạch cao hơn chứ không chỉ đầu tư để tăng độ phì của đất. Dân Văn Giang chuyển đổi từ trồng lúa sang trồng cây cảnh thì giá trị thu được tăng lên đáng kể. Rắc rối là khi tính giá trị của đất để thu hồi cho nhà đầu tư dùng vào mục đích khác. Tính đền bù bằng giá trị thu được từ đất trong bao nhiêu năm là vừa khi người dân sử dụng giá trị đó để nuôi sống nhau từ đời ông đến đời cha, đời con, đời

cháu? Đó là chưa kể đến tình hình giá cánh kéo (chênh lệch giữa giá nông sản và công nghệ phẩm) làm cho giá trị thu hồi được từ sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp thấp hơn rất nhiều so với sử dụng vào mục đích kinh doanh phi nông nghiệp.

Các nước tư bản chủ nghĩa phương Tây cũng đã nhận thức được về giá cánh kéo nên đã hình thành chính sách trợ giá cho nông dân để họ có được mức lợi nhuận bình quân, không bỏ ruộng vì nếu bỏ ruộng đất thì sẽ dẫn đến mất cân đối cơ cấu liên ngành công-nông nghiệp. Giá trị sử dụng của đất nông nghiệp của chúng ta, nếu tính theo giá trị sản phẩm thu được thì rất thấp nên cần có sự điều chỉnh giá đó theo một tỷ lệ nào đó để xóa chênh lệch của giá cánh kéo. Việc tính chỉ số điều chỉnh này, cũng như tính số năm đền bù là những vấn đề chưa được quan tâm làm rõ và chưa được thể hiện trong công thức tính giá đất.

Theo chuyên gia Vũ Quang Việt cách tính giá trị đất hay bất cứ tài sản gì trong kinh tế tư sản khá đơn giản về lý thuyết nhưng phức tạp về thực hiện. Nếu là người có đất thì tính theo công thức sau:

$$V_0 = p_0 + \frac{p_1}{(1+r_1)} + \frac{p_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{p_n}{(1+r_n)^n}$$

V_0 là giá trị đất cần tính ở thời hiện tại (thời 0). p_i là thu nhập thuần ở thời i ; Thu nhập thuần là thu nhập nhận được trừ đi mọi chi phí trong việc dùng miếng đất (kể cả khấu hao các đầu tư làm cho mảnh đất màu mỡ, và cả đóng thuế). r_i là tỷ suất chiết khấu, tức là lãi suất có thể nhận được với số tiền bỏ ra. Các giá trị trong tương lai nhận được phải chiết khấu để đưa đến giá trị hiện tại. Giá trị đất như vậy là tổng của giá trị thuần nhận được cho đến thời n , ở đây n là vô cực. Thường đối với đất có thể dùng $n=100$. Có dài hơn thì V_0 cũng sẽ không thay đổi đáng kể.

Cách tính đơn giản. Để tính nhất là dùng tiền cho thuê đất trên thị trường để tính p (phải trừ chi phí để cho thuê, kể cả đóng thuế). Trên thị trường, V_0 sẽ khác nhau với từng người sử dụng. Một nông dân làm ăn dở V_0 sẽ thấp. Làm ăn tốt, hiệu quả thì V_0 sẽ cao. Nếu nằm trong khu vực sẽ phát triển V_0 còn cao hơn nữa. Do đó, giá của V_0 trên thị trường là giá mà người sở hữu và người muốn mua đồng ý bán, và tất nhiên trên cơ sở là ai cũng tính toán cái giá mình sẵn sàng chấp nhận. Vậy bảo Nhà nước tính giá thì Nhà nước đứng trên quan điểm của ai? Như vậy giá tài sản không chỉ phản ánh sử dụng bây giờ mà còn trong tương lai của người sử dụng.

Cách tính phức tạp. Công thức trên chỉ có giá trị khi người ta biết được thu nhập trong tương lai và tỷ lệ chiết khấu của từng kỳ. Điều này đòi hỏi phải tính được lạm phát. Vì không tính được lạm phát, nên phải giả thiết là không có lạm phát, và như vậy tỷ lệ chiết khấu phải là tỷ lệ thực, dài lâu, không tính tới lạm phát. Thường người ta dùng tỷ lệ chiết khấu là 3%.

Tôi vẫn băn khoăn về việc giá trị tự tại do thị trường quyết định có nội hàm nào? Căn cứ vào đâu mà thị trường quyết định?. Mặt khác, sự vận hành của thị trường có thể vận hành theo bàn tay vô hình, có kết hợp sự quản lý của Nhà nước

để khắc phục tính tự phát của thị trường. Do đó, liệu có thể giá cả chỉ do bàn tay vô hình của thị trường quyết định một cách tự phát được không ?

Các chuyên gia phương Tây không đứng trước yêu cầu này nên khó có thể trả lời cho đúng với thực tế ở Việt Nam. Thế nhưng có thể tìm hiểu căn cứ giải quyết quan hệ giữa các bộ tộc da đỏ với chính quyền Mỹ và các đại gia kinh doanh trên đất của họ để rút kinh nghiệm. Hiện tại Mỹ có khoảng 300 vùng đất thuộc sở hữu của các bộ tộc da đỏ. Trong Bộ Nội vụ của Mỹ có một cơ quan chuyên trách quản lý và bảo vệ quyền lợi của các Bộ tộc da đỏ. Vì trong thực tế, các nhà kinh doanh trên đất của các bộ tộc da đỏ đã vi phạm quyền lợi của các bộ tộc nên các bộ tộc đã liên kết để kiện Chính phủ Mỹ. Năm 2010, Chính phủ Mỹ đã phải bồi thường 2,4 tỷ đô la cho một số bộ tộc da đỏ. Tháng 4/2012, Chính phủ Mỹ phải trả 1 tỷ đô la cho 41 bộ tộc đứng đơn kiện. Từ tìm hiểu cụ thể hơn thực tế này, có thể rút ra những kinh nghiệm cần thiết cho việc xác định căn cứ khoa học của việc tính giá đất và có cách vận dụng thích hợp vào điều kiện của Việt Nam.

Về giá đất chỉ có thể áp dụng cách thứ hai vì nó là “nonproduced asset”, không có khấu hao. Như trong công thức ở trên, nếu ta biết được thu nhập thuần thì tính được. Nông dân trồng lúa có thu nhập thuần thấp nhất, nếu gần thành phố lớn đem trồng rau có thu nhập thuần cao. Nếu biến thành như ở Văn Giang trồng cây cảnh có thu nhập thuần cao nhất. Giá trị của mảnh đất vào thời điểm nào đó có nhiều giá khác nhau. Giá thị trường là giá mà những người sử dụng đang có đất sẵn sàng bán và người muốn đưa vào sử dụng khác sẵn sàng mua.

Thay cho lời kết. Ngay ở Mỹ cũng phải đối phó thường xuyên khi vì lợi ích công, họ có thể lấy đất hay tài sản xây dựng trên đất của dân. Cái này luật gọi là “Eminent Domain”. Tuy nhiên, luật Mỹ đòi hỏi Nhà nước phải đem ra tòa, tài sản phải được đánh giá (appraisal) và Nhà nước phải trả dựa theo giá sử dụng cao nhất (giá thị trường hoặc giá mà sử dụng mới đem lại). Hai bên đều có thể thuê chuyên gia đánh giá. Cách đánh giá phải dựa vào luật qui định cách đánh giá. Quan tòa như vậy có quyền xem xét giá có phải chăng không (fair market value). Như vậy, nếu nhìn vào Việt Nam thì rõ ràng dân không có tiếng nói gì và chẳng có một qui định về phương pháp đánh giá và cũng chẳng có qui định gì về vai trò của tòa án. **Luật Việt Nam cho phép Nhà nước đưa giá và cũng không dựa trên giá trị mà sử dụng mới đưa lại.**

Luật đất đai sửa đổi đang lấy ý kiến của nhân dân không còn chỉ là câu chuyện thu hồi đất mà cần phải làm rõ khái niệm chỉ mua và trưng mua quyền sử dụng đất là thứ quyền tài sản hay nói cách khác là hàng hóa chỉ được mua bán trên cơ sở tính giá “thuận mua, vừa bán”! Không được ngụy biện dưới mọi danh nghĩa để thu hồi đất của dân gây bất ổn trong xã hội.

Theo cách tính được trình bày ở trên, giá đất đưa ra ai cũng có lợi. Người đang sử dụng đất sẽ bán được giá cao hơn giá dựa vào thu nhập thuần và người mua sẽ mua, nếu họ làm ra lời (tức là không lời tối đa dựa vào giá thấp nhất họ đưa ra nhưng vẫn lời). Các thông tin về tương lai kể cả con số lạm phát bao giờ cũng

khó xác định hơn tình hình hiện tại và các giả định trong tính toán. Giá cuối cùng có thể là giá trung bình cộng của giá tối đa và giá tối thiểu vẫn là đáp số dễ được các bên chấp nhận nhất vì quyền lợi chung của cả cộng đồng.