

Nhóm không điện từ nặng: Chủ yếu là zircon, ít hơn là rutil, anatas, leucocen,...; nhóm không điện từ nhẹ: Chủ yếu có thạch anh, ít hơn là turmalin, sét - clorit.

Đặc điểm thành phần hóa học

- Kết quả phân tích 10 mẫu hóa quặng tinh ilmenit (quặng có hàm lượng khoáng vật ilmenit >99%) 3 chỉ tiêu đã xác định các thành phần chủ yếu có trong tinh quặng ilmenit: TiO_2 có hàm lượng 51,4÷54,15%; tổng Fe có hàm lượng 27,31÷32,1%; Cr_2O_3 có hàm lượng 0,07÷0,14%.

- Kết quả phân tích 10 mẫu hóa quặng tinh zircon (quặng có hàm lượng khoáng vật zircon > 99%) 3 chỉ tiêu đã xác định các thành phần chủ yếu gồm: ZrO_2 có hàm lượng 64,78÷65,53%; tổng Fe có hàm lượng 0,048÷0,063%; TiO_2 có hàm lượng 0,18÷0,46%.

Kết luận

Từ kết quả nghiên cứu cho phép rút ra một số kết luận như sau:

- Đối tượng chứa quặng sa khoáng ở ven biển khu vực Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình là các trầm tích hỗn hợp biển - gió Holocen muộn (mvQ_2^3), trầm tích hỗn hợp biển - gió Holocen giữa (mvQ_2^2), với địa hình đặc trưng là các bãi cát, cồn cát phân bố dọc theo ven bờ biển hiện đại và đường bờ biển cổ.

- Căn cứ vào các tài liệu hiện có và đặc điểm phân bố sa khoáng ở các vùng cho thấy quặng titan - zircon sa khoáng vùng ven biển khu vực Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình chỉ phân bố thành một lớp ở trên mặt đến độ sâu trung bình khoảng 16m, có nơi đến 24m.

Tài liệu tham khảo

1. Nguyễn Biểu, Viện Địa chất khoáng sản (1990), *Triển vọng sa khoáng titan ven biển Việt Nam*.

2. Mai Văn Hác, Liên đoàn Địa chất Bắc Trung bộ (1994), *Báo cáo kết quả tìm kiếm sa khoáng titan và các khoáng sản đi kèm ở vùng ven biển Quảng Bình, Quảng Trị, Thừa Thiên Huế*.

3. Lê Văn Đạt và n.n.k, Liên đoàn Địa chất Bắc Trung bộ (2008), Báo cáo "*Điều tra, đánh giá triển vọng sa khoáng ven biển từ Thanh Hóa đến Thừa Thiên Huế*".

4. Dương Văn Huấn và n.n.k, Liên đoàn Địa chất Bắc Trung bộ (2015), Báo cáo "*Thăm dò khoáng sản quặng titan sa khoáng tại khu vực Tây Liêm Bắc và Đông Sen Thủy thuộc xã Sen Thủy và xã Ngư Thủy Nam, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình*".

5. Hồ Văn Tú và nnk, Liên đoàn Địa chất Bắc Trung bộ (2016), Báo cáo bước III, đề án "*Điều tra, đánh giá tiềm năng khoáng sản cát trắng trên địa bàn các tỉnh ven biển từ Quảng Bình đến Quảng Nam*".

6. Hồ Văn Tú và nnk, Liên đoàn Địa chất Bắc Trung bộ (2021), Báo cáo kết quả thăm dò khoáng sản quặng titan sa khoáng và khoáng sản đi kèm tại các xã Ngư Thủy Bắc, Ngư Thủy và Hưng Thủy, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình. ■

Cơ sở lý luận và thực tiễn

Trách nhiệm BVMT của doanh nghiệp tại các KCN, KKT, các cơ sở sản xuất, kinh doanh đã được quy định trong nhiều văn bản quy phạm pháp luật, bao gồm các văn bản pháp luật điều chỉnh trực tiếp trách nhiệm, quyền hạn của doanh nghiệp trong hoạt động BVMT như Luật BVMT năm 2020 và các văn bản hướng dẫn.

Nhìn chung, công tác BVMT trong các KCN, KKT, cơ sở sản xuất, kinh doanh,... đã được nhiều địa phương, doanh nghiệp quan tâm, đạt được nhiều kết quả quan trọng, hạn chế những "điểm đen" về ô nhiễm môi trường. Mặc dù vậy, nhiều vụ việc ô nhiễm, sự cố, điểm nóng về môi trường từ các KCN, KKT, cơ sở sản xuất, kinh doanh vẫn tiếp tục xảy ra và có xu hướng gia tăng cả về số lượng, phạm vi và mức độ ảnh hưởng; không chỉ gây thiệt hại về mặt kinh tế và môi trường mà còn gây ra các tác động tiêu cực đến sức khỏe cộng đồng và ảnh hưởng đến an ninh trật tự xã hội.

Có nhiều nguyên nhân dẫn đến tình trạng này, bao gồm cả nguyên nhân khách quan và chủ quan. Nguyên nhân khách quan là do áp lực lên môi trường ngày càng lớn bởi quá trình gia tăng dân số, đẩy mạnh phát triển công nghiệp; vẫn còn tồn tại nhiều lĩnh vực, loại hình công nghiệp có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường cao, công nghệ sản xuất thấp, lạc hậu; cùng với tư duy ưu tiên thu hút đầu tư, phát triển kinh tế mà chưa quan tâm đúng mức đến BVMT,... đã làm gia tăng các nguồn gây ô nhiễm, phát sinh chất thải lớn ra môi trường. Nguyên nhân chủ quan là do chưa có biện pháp, công cụ phòng ngừa, kiểm soát ô nhiễm môi trường hiệu quả, theo kịp với những diễn biến ngày càng phức tạp của các vấn đề môi trường. Cụ thể là: hoạt động BVMT, kiểm soát ô nhiễm vẫn đặt nặng vai trò của các cơ quan quản lý, chính quyền địa phương, thiếu sự phối hợp hiệu quả từ phía cộng đồng doanh nghiệp; chưa chú trọng đúng mức phương thức tiếp cận phòng ngừa ngay từ đầu vào của quá trình sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp nhằm bảo đảm tính chủ động, toàn diện, bền vững và hiệu quả trong công tác BVMT; quy định, chính sách khuyến khích doanh nghiệp tham gia chủ động kiểm tra, giám sát, xử lý ô nhiễm môi trường chưa thống nhất; ý thức trách nhiệm và năng lực phòng ngừa, kiểm soát, BVMT của doanh nghiệp còn hạn chế, nguồn nhân lực hoạt động chuyên trách BVMT trong các KCN, KKT, cơ sở sản xuất, kinh doanh còn thiếu và yếu.

Trong giai đoạn vừa qua, Đảng và Nhà nước đã đưa ra các chủ trương, chính sách cụ thể nhằm đẩy mạnh việc chủ động phòng chống ô nhiễm môi trường trong các cơ sở sản xuất như: Nghị quyết số 24 - NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI về Chủ động ứng phó với BĐKH, tăng cường quản lý tài nguyên và BVMT và Nghị quyết số 08/NQ - CP của

Một số quy định trách nhiệm, quyền hạn, yêu cầu năng lực của bộ phận kỹ thuật môi trường trong doanh nghiệp

○ **ThS. PHẠM ÁNH HUYỀN**
Viện Chiến lược, Chính sách
Tài nguyên và Môi trường

Chính phủ ban hành Chương trình hành động thực hiện Nghị quyết số 24 - NQ/TW. Theo đó, Đảng và Nhà nước đã xác định chủ trương thực hiện cơ chế “Quản lý về BVMT theo từng loại hình và mức độ tác động đến môi trường đối với các cơ sở sản xuất, kinh doanh”. Luật BVMT số 55/2014/QH13 đã quy định rõ đối với BVMT các khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao phải có cán bộ chuyên môn, bộ phận chuyên trách về BVMT, bố trí bộ phận chuyên môn phù hợp để thực hiện nhiệm vụ BVMT. Tuy nhiên, thực tế qua 5 năm triển khai thực hiện luật, đến nay vẫn thiếu vắng các văn bản dưới luật quy định, hướng dẫn cụ thể nội dung hoạt động, trách nhiệm, quyền hạn, yêu cầu năng lực chuyên môn, kỹ thuật,... đối với các bộ phận, nhân sự phụ trách về BVMT tại các KCN, KKT, cơ sở sản xuất, kinh doanh.

Kết luận số 56 - KL/TW của Bộ Chính trị về “Tiếp tục thực hiện Nghị quyết Trung ương 7 khóa XI về chủ động ứng phó với BĐKH, tăng cường quản lý tài nguyên và BVMT” đã nêu rõ một trong những nhiệm vụ cấp bách sau năm 2020 đó là “tăng cường hệ thống quản lý nhà nước về BVMT ở Trung ương, địa phương” đồng thời với việc “đẩy mạnh quản trị môi trường trong các doanh nghiệp”.

Vấn đề môi trường và hoạt động bảo vệ môi trường (BVMT) trong khu công nghiệp, khu kinh tế (KCN, KKT) có nhiều đặc điểm khác biệt so với hoạt động chung ngoài KCN, KKT. Hoạt động BVMT tại KCN, KKT được thực hiện bởi nhiều chủ thể. Trách nhiệm BVMT trong KCN, KKT thuộc về tất cả các chủ thể hoạt động trong KCN, KKT như: Chủ cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ; và cơ quan quản lý nhà nước liên quan; do vậy đòi hỏi có các quy định, chế tài cụ thể đối với trách nhiệm BVMT của từng nhóm chủ thể trong KCN, KKT.



Ảnh minh họa

Tiếp đó, Luật BVMT năm 2020 tiếp tục quy định các cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ phát sinh chất thải lớn phải bố trí nhân sự phụ trách về BVMT được đào tạo chuyên ngành môi trường hoặc lĩnh vực chuyên môn phù hợp. Hiện nay, các văn bản hướng dẫn Luật BVMT sửa đổi năm 2020 đang được xây dựng nhằm triển khai thi hành có hiệu quả các quy định của Luật.

Xuất phát từ thực tiễn nêu trên, việc nghiên cứu hoàn thiện chính sách pháp luật về trách nhiệm, quyền hạn, yêu cầu năng lực cho đội ngũ nhân sự thực hiện nhiệm vụ BVMT trong hoạt động sản xuất, kinh doanh theo quy định của Luật BVMT năm 2020 là hết sức cần thiết, góp phần thực hiện các nhiệm vụ cấp bách theo Nghị quyết của Đảng, Nhà nước, trong đó bao gồm “Tăng cường hệ thống quản lý nhà nước về BVMT ở Trung ương, địa phương” đồng thời với việc “Đẩy mạnh quản trị môi trường trong các doanh nghiệp”.

Bảo vệ môi trường trong khu công nghiệp, khu kinh tế

KCN, KKT có vai trò quan trọng đối với sự phát triển kinh tế, đồng thời góp phần công tác bảo vệ QP-AN. Tuy nhiên, việc thành lập, mở rộng các KCN, KKT sẽ kéo theo nhiều hoạt động đầu tư, sản xuất của các doanh nghiệp, dẫn đến không thể tránh khỏi tình trạng gây ONMT, làm ảnh hưởng đến môi trường sống xung quanh cũng như sự phát triển bền vững của nền kinh tế. Do đó, song song với việc quy hoạch, xây dựng và vận hành các KCN, KKT thì mục tiêu đặt ra của mỗi quốc gia là phải BVMT hướng tới phát triển bền vững, vừa đạt được mục tiêu phát triển kinh tế nhưng phải đảm bảo được khai thác tài nguyên một cách hợp lý, phòng ngừa, ngăn chặn và kiểm soát có hiệu quả các tác động tiêu cực đến môi trường, hướng đến xây dựng KCN, KKT bền vững.

BVMT trong hoạt động của KCN, KKT được hiểu là các hoạt động có mục đích của các chủ thể từ giai đoạn chuẩn bị xây dựng đến giai đoạn đầu tư xây dựng và trong suốt quá trình hoạt động

của KCN, KKT nhằm phòng ngừa hạn chế các tác động tiêu cực đối với môi trường; ứng phó sự cố môi trường; khắc phục ô nhiễm, suy thoái môi trường do hoạt động của KCN, KKT, phục hồi và cải thiện môi trường.

Trách nhiệm xã hội và môi trường của doanh nghiệp

Hội đồng Kinh doanh Thế giới vì Sự phát triển Bền vững đưa ra định nghĩa về CSR có liên quan chặt chẽ tới sự phát triển bền vững: “Trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp là cam kết của doanh nghiệp đóng góp cho việc phát triển kinh tế bền vững thông qua việc tuân thủ chuẩn mực về BVMT, bình đẳng giới, an toàn lao động, quyền lợi lao động, trả lương công bằng, đào tạo và phát triển nhân viên, phát triển cộng đồng, bảo đảm tốt chất lượng sản phẩm,... theo cách có lợi cho doanh nghiệp cũng như cho sự phát triển chung của xã hội”.

Nhận thức được các lợi ích của CSR, Tổ chức Tiêu chuẩn quốc tế (International Standard Organization - sau đây gọi tắt là ISO) đã ban hành hướng dẫn về trách nhiệm xã hội ISO 26000 vào năm 2010. Theo cách tiếp cận của ISO 26000, CSR là trách nhiệm của một tổ chức đối với các tác động của các hoạt động và các quyết định kinh doanh đối với xã hội và môi trường. Điều này được thực hiện thông qua sự minh bạch và hành vi đạo đức nhằm đóng góp cho sự phát triển bền vững (bao gồm cả sự lành mạnh và thịnh vượng của xã hội), quan tâm đến lợi ích của các bên liên quan, tuân thủ pháp luật hiện hành và phù hợp với các nguyên tắc ứng xử quốc tế. CSR được lồng ghép trong toàn bộ tổ chức và thực thi trong các mối quan hệ của tổ chức.

Trách nhiệm xã hội và môi trường của doanh nghiệp, mở rộng ở hai khía cạnh Theo yêu cầu của ISO 26000, CSR của doanh nghiệp đối với môi trường bao gồm các nội dung cốt lõi: (i) phòng ngừa ô nhiễm; (ii) sử dụng tài nguyên bền vững; (iii) giảm nhẹ và thích nghi với biến đổi khí hậu; (iv) BVMT, đa dạng sinh học và khôi phục môi trường sống tự nhiên.



Ảnh minh họa

Quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường

Quản lý nhà nước về môi trường là quá trình mà Nhà nước, bằng chức trách, nhiệm vụ và quyền hạn của mình đưa ra các biện pháp, luật pháp, chính sách kinh tế, kỹ thuật và xã hội thích hợp nhằm bảo vệ chất lượng môi trường sống và phát triển bền vững KT-XH của quốc gia”.

Quản lý nhà nước về môi trường có năm chức năng chính là. (1) Luật định chính sách và chiến lược BVMT. Đây là chức năng quan trọng nhất trong năm chức năng; (2) Tổ chức, hình thành các nhóm chuyên môn hóa, các phần tử cấu thành hệ thống môi trường để định hướng cho các mục tiêu đã đề ra; (3) Điều khiển, phối hợp hoạt động giữa các nhóm, các phần tử trong hệ thống môi trường; (4) Kiểm tra, phát hiện kịp thời những sai sót trong quá trình hoạt động và các cơ hội đột biến trong hệ thống môi trường; (5) Điều chỉnh, sửa chữa các sai sót nảy sinh trong quá trình hoạt động phát triển, tận dụng cơ hội để thúc đẩy, bảo đảm cho hệ thống môi trường hoạt động phát triển bình thường.

Năng lực của nhân sự trong lĩnh vực bảo vệ môi trường

Các nhà nghiên cứu đã đưa ra nhiều cách nhìn nhận và định nghĩa khác nhau về năng lực. Trong khuôn khổ đề tài này, nhóm nghiên cứu đề xuất sử dụng định nghĩa về năng lực như sau: Năng lực là một tập hợp các kiến thức, kỹ năng, phẩm chất, thái độ có liên quan chặt chẽ với nhau mà một cá nhân sở hữu, có thể ảnh hưởng lớn tới khả năng hoàn thành công việc hay kết quả làm việc của cá nhân đó, có thể đo lường thông qua các tiêu chuẩn được tổ chức chấp nhận và có thể cải tiến, nâng cao thông qua các hoạt động đào tạo, bồi dưỡng.

Theo Thông tư số 56/2015/TT-BLĐTBXH của Bộ Lao động, thương binh và xã hội về hướng dẫn việc xây dựng, thẩm định và công bố tiêu chuẩn kỹ năng nghề quốc gia, khái niệm “năng lực” thể hiện khả năng chuyển tải các kỹ năng, kiến thức và thái độ vào các

tình huống trong làm việc. Đơn vị năng lực là sự trình bày chi tiết về một việc được làm như thế nào, cách thức thực hiện và kiến thức nền tảng được áp dụng. Trong đó, năng lực bao gồm 03 nhóm sau:

(1) Năng lực cơ bản: Gồm những năng lực áp dụng để làm việc nói chung không dành riêng cho một nghề hoặc một ngành sản xuất, kinh doanh, dịch vụ (sau đây gọi chung là ngành công nghiệp);

(2) Năng lực chung: Gồm những năng lực bắt buộc phải có khi làm việc trong một ngành công nghiệp cụ thể;

(3) Năng lực chuyên môn: Gồm những năng lực cần thiết của nghề mà một cá nhân cần có để được thừa nhận là có năng lực tại một cấp độ cụ thể.

Theo Quyết định số 34/2020/QĐ-TTg ngày 26/11/2020 của Thủ tướng chính phủ về ban hành danh mục nghề nghiệp Việt Nam, nội dung của một số ngành nghề thuộc lĩnh vực BVMT bao gồm:

Nhà chuyên môn về BVMT: Nghiên cứu và đánh giá tác động đến môi trường hoạt động của con người như ô nhiễm không khí, nước, tiếng ồn, ô nhiễm đất, biến đổi khí hậu, chất thải độc hại, sự cạn kiệt và suy thoái tài nguyên thiên nhiên. Họ phát triển các kế hoạch và giải pháp để bảo vệ, bảo tồn, khôi phục, giảm thiểu và ngăn ngừa thiệt hại thêm cho môi trường.

Kỹ sư môi trường: Kỹ sư môi trường tiến hành nghiên cứu, tư vấn, thiết kế, chỉ đạo thực hiện các giải pháp ngăn chặn, kiểm soát hoặc khắc phục các tác động tiêu cực của hoạt động con người đến môi trường thông qua nhiều ngành kỹ thuật khác nhau. Họ tiến hành đánh giá môi trường của các dự án xây dựng và công trình dân dụng; áp dụng các nguyên tắc kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm, tái chế và xử lý chất thải. ■



Ảnh minh họa

Nghiên cứu, đề xuất các tiêu chí, điều kiện thu hồi đất vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia

○ TS. NGUYỄN ĐẮC NHÃN và các CS
Viện nghiên cứu Quản lý đất đai

Mở đầu: Quy định tiêu chí, điều kiện thu hồi đất đối với các công trình, dự án phát triển kinh tế - xã hội (KT-XH) vì lợi ích quốc gia, công cộng sẽ góp phần xác định đúng các trường hợp được áp dụng theo cơ chế này, bảo đảm yếu tố thu hồi đất thật sự cần thiết vì lợi ích quốc gia, công cộng như Hiến pháp đã quy định. Các trường hợp thu hồi đất phải rõ ràng về khái niệm, bảo đảm hiểu đúng và thống nhất, giúp phân loại chính xác các dự án phát triển KT-XH vì mục đích quốc gia, công cộng với các dự án kinh tế vì lợi ích thuần túy

của nhà đầu tư; như vậy sẽ giảm thiểu tình trạng khiếu nại, khiếu kiện khi Nhà nước thu hồi đất.

Đề tài nghiên cứu khoa học “Nghiên cứu, đề xuất các tiêu chí, điều kiện thu hồi đất vào mục đích phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng” là nhiệm vụ cần thiết và có ý nghĩa quan trọng trong quá trình sửa đổi Luật Đất đai năm 2013 hiện nay, nhằm xác định rõ các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các công trình, dự án phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng, đáp ứng yêu cầu tháo gỡ vướng mắc hiện nay về công tác thu hồi đất, góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý, sử dụng đất trong thời đại công nghiệp lần thứ Tư.

Phương pháp nghiên cứu, điều tra, khảo sát

Phương pháp điều tra, thu thập thông tin tài liệu; xử lý số liệu; phân tích, so sánh; phương pháp chuyên gia:

Đối tượng, phạm vi nghiên cứu, phạm vi nghiên cứu

Thu hồi đất thực hiện các dự án đầu tư phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng; tự thoả thuận để nhận quyền sử dụng đất thực hiện các dự án phát triển KT-XH theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

Phạm vi nghiên cứu gồm 07 tỉnh, thành phố: Sơn La, Hà Nội, Nghệ An, Đà Nẵng, Đắk Lắk, Đồng Nai, Long An. Các tỉnh được lựa chọn đại diện cho 6 vùng KT-XH và là các tỉnh có nhiều dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất cũng như các dự án tự thoả thuận để nhận quyền sử dụng đất thực hiện các dự án đầu tư phát triển KT-XH giai đoạn 2015 - 2020.

Kết quả nghiên cứu

Đề tài đã nghiên cứu, trình bày các khái niệm liên quan đến tiêu chí, điều kiện thu hồi đất để phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng. Trên cơ sở nghiên cứu kinh nghiệm của một số nước như: Trung Quốc, Singapore, Hàn Quốc và Australia, Đề tài đã rút ra bài học kinh nghiệm cho Việt Nam về thu hồi đất để phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng là: Quy định việc thu hồi đất chỉ được thực hiện trong trường hợp thực sự cần thiết, vì yêu cầu của lợi ích công cộng; quy định cụ thể loại đất, loại công trình, dự án có mục đích công cộng; đối với một số loại đất khi thu hồi để thực hiện dự án vì mục đích quốc gia, công cộng cần có quy định một số điều kiện cụ thể ngoài các điều kiện chung; quy định trong công tác thu hồi đất phải đảm bảo sự đồng thuận của người có đất bị thu hồi.

Về thực trạng tiêu chí và điều kiện thu hồi đất để thực hiện các dự án đầu tư phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng. Trên cơ sở nghiên cứu về thực trạng các quy định pháp luật và kết quả thực hiện thu hồi đất Đề tài đã tổng hợp thành những quy định mang tính định hướng về tiêu chí và điều kiện thu hồi đất để thực hiện các dự án đầu tư phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng, gồm: Dự án phải đảm bảo tiêu chí, điều kiện “thật cần thiết”; loại dự án phải đảm bảo điều kiện được quy định trong Luật; dự án phải đảm bảo tiêu chí có trong Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; một số loại đất cần thu hồi để thực hiện dự án phải đảm bảo điều kiện được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

Đề xuất tiêu chí, điều kiện thu hồi đất nhằm điều chỉnh các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư, phục vụ việc sửa đổi Luật Đất đai năm 2013, gồm:

Đề xuất phân nhóm các dự án phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng mà phải thu hồi đất: Đề tài đã đề xuất bổ sung một số trường hợp thật cần thiết phải thu hồi đất để thực hiện dự án phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng. Các trường hợp này được phát sinh trong thực tiễn triển khai thi hành pháp luật đất đai và pháp luật khác có liên quan, đã chín, đã rõ, phù hợp với điều kiện thực tiễn và được thực tiễn chấp nhận. Trên cơ sở xác định đầy đủ các trường hợp thật cần thiết phải thu hồi đất để thực hiện dự án phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng, Đề tài đã đề xuất phân loại dự án theo 2 cách: (i) Phân loại dự án theo thẩm

quyền quyết định thực hiện dự án; (ii) Phân loại dự án theo tính chất của dự án.

Phân loại dự án theo thẩm quyền quyết định thực hiện dự án: Cách phân loại này được thực hiện trên cơ sở kế thừa, phát triển quy định hiện hành của pháp luật đất đai và pháp luật khác có liên quan. Theo thẩm quyền quyết định thực hiện dự án, các dự án phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng mà phải thu hồi đất được phân thành 04 nhóm với 36 loại dự án, bao gồm: (1) Nhóm dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, gồm 01 loại dự án; (2) Nhóm dự án do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư, gồm 11 loại dự án; (3) Nhóm dự án được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua sự cần thiết mà phải thu hồi đất, gồm 20 loại dự án; (4) Nhóm các dự án khác, gồm 04 loại dự án.

Phân loại dự án theo tính chất của dự án: Theo tính chất của dự án, Đề tài đã phân loại các dự án phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng mà phải thu hồi đất thành 06 nhóm với 31 loại dự án, bao gồm: (1) Nhóm dự án đầu tư công, đầu tư theo phương thức đối tác công tư, dự án do Quốc hội chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc dự án tạo quỹ đất do Nhà nước đầu tư, gồm 04 loại dự án; (2) Nhóm dự án sản xuất phi nông nghiệp, gồm 05 loại dự án; (3) Nhóm dự án sản xuất nông nghiệp, gồm 03 loại dự án; (4) Nhóm dự án công trình công cộng, gồm 08 loại dự án; (5) Nhóm dự án có yếu tố kinh doanh, thương mại, dịch vụ, gồm 05 loại dự án; (6) Nhóm dự án khác, gồm 06 loại dự án.

Về đề xuất các tiêu chí, điều kiện (chung và riêng) đối với các dự án phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng mà phải thu hồi đất: Đề tài đã nghiên cứu đề xuất các tiêu chí, điều kiện (chung và riêng) đối với các dự án theo từng loại dự án với 2 cách phân loại trên.

Hệ thống tiêu chí và điều kiện chung:

Hệ thống tiêu chí chung đối với các dự án phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng mà phải thu hồi đất gồm 05 nhóm tiêu chí chung: (1) Phạm vi (quy mô) tác động (về kinh tế, xã hội, môi trường) của dự án; (2) Đảm bảo an ninh, quốc phòng; (3) Phương thức giao đất, thuê đất; (4) Quy mô diện tích dự án; (5) Số hộ thu hồi đất trong dự án.

Các điều kiện chung đối với các dự án phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng mà phải thu hồi đất gồm 05 nhóm điều kiện chung: (1) Loại dự án; (2) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (QHKHS-ĐĐ); (3) Nguồn vốn thực hiện dự án; (4) Điều kiện tự nhiên địa bàn có dự án đầu tư (vị trí địa lý); (5) Điều kiện KT-XH địa bàn có dự án đầu tư (mức độ khó khăn).

Hệ thống tiêu chí và điều kiện riêng:

Hệ thống tiêu chí riêng: Hệ thống tiêu chí riêng được nghiên cứu đề xuất đối với từng nhóm dự án và quy định cụ thể đến từng loại dự án, gồm:

Hệ thống tiêu chí riêng cho từng nhóm dự án phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng mà phải thu hồi đất (các dự án được phân loại theo thẩm quyền quyết định thực hiện dự án)

Hệ thống tiêu chí riêng cho từng nhóm dự án phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng mà phải thu hồi đất (các dự án được phân loại theo tính chất dự án)

Hệ thống điều kiện riêng: Hệ thống điều kiện riêng được nghiên cứu đề xuất đối với từng nhóm dự án và quy định cụ thể đến từng loại dự án, gồm:

Các điều kiện riêng cho từng nhóm dự án phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng mà phải thu hồi đất (các dự án được phân loại theo tính chất dự án).

Các điều kiện riêng cho từng nhóm dự án phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng mà phải thu hồi đất (các dự án được phân loại theo thẩm quyền quyết định thực hiện dự án).

Đề tài đã dự thảo hai điều luật về tiêu chí, điều kiện dự án phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng mà phải thu hồi đất: “Điều 1*. Tiêu chí, điều kiện thu hồi đất để phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng”; “Điều 2*. Thu hồi đất để phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng”, kịp thời phục vụ sửa Luật Đất đai 2013.

Kiến nghị

Nhóm nghiên cứu kiến nghị cơ quan chủ trì soạn thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và các cơ quan, tổ chức có liên quan ứng dụng một trong hai cách phân loại dự án nêu trên là “Phân loại dự án theo tính chất của dự án” để quy định các trường hợp thu hồi đất phục vụ phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng trong quá trình sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai 2013. Theo đó, có 06 nhóm dự án với 29 loại dự án phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng mà phải thu hồi đất. Đồng thời ứng dụng kết quả nghiên cứu nêu trên để hoàn thiện quy định về tiêu chí, điều kiện (chung và riêng) đối với các dự án phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng mà phải thu hồi đất.

Nhóm nghiên cứu kiến nghị cơ quan chủ trì chủ trì soạn thảo Luật Đất đai (sửa đổi) sử dụng sản phẩm kết quả nghiên cứu nêu trên đưa vào các văn bản quy phạm pháp luật phù hợp theo lộ trình. Những nội dung đề xuất mang tính định hướng, tổng quát, quy định chung (tiêu chí, điều kiện chung) sẽ được nghiên cứu thể hiện trong Luật; những nội dung đề xuất chi tiết (tiêu chí, điều kiện riêng) sẽ được nghiên cứu áp dụng đưa vào Nghị định của Chính phủ hoặc Thông tư, tài liệu hướng dẫn của Bộ, ngành có liên quan. Như vậy sẽ góp phần hoàn thiện chính sách pháp luật đất đai về thu hồi đất, nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, khắc phục những tồn tại, bất cập trong công tác thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng, góp phần phát triển KT-XH trong tình hình mới.

Đề tài có mã số: TNMT.2021.01.10

ĐỀ XUẤT ĐỔI MỚI CÁC PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Đảm bảo phù hợp **VỚI** giá đất thị trường

○ **LÊ THỊ HƯƠNG THÚY**
Đại học Nông - Lâm Bắc Giang

Cơ sở đề xuất đổi mới công tác định giá đất

Nghị quyết số 18-NQ/TW Hội nghị lần thứ 5 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về “Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao” ban hành ngày 16/6/2022 đã đề ra 05 quan điểm, 3 mục tiêu tổng quát, 6 mục tiêu cụ thể, 6 nhóm giải pháp và 8 nhóm chính sách lớn trong hoàn thiện thể chế, chính sách, pháp luật về đất đai và tổ chức thực thi.

Một trong những nhóm chính sách lớn của Nghị quyết 18-NQ/TW là hoàn thiện cơ chế xác định giá đất. Để cụ thể hoá chính sách này, Nghị quyết yêu cầu bỏ khung giá đất, có cơ chế, phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường, quy định chức năng, nhiệm vụ và trách nhiệm của cơ quan có nhiệm vụ xác định giá đất. Trung ương xây dựng tiêu chí và quy trình kiểm tra, giám sát các địa phương trong việc xây dựng bảng giá đất. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định và kiểm tra, giám sát việc thực hiện giá đất. Có cơ chế hữu hiệu để nâng cao chất lượng công tác định giá đất, bảo đảm tính độc lập của hội đồng thẩm định giá đất, năng lực của tổ chức tư vấn xác định giá đất, năng lực và đạo đức của các định giá viên. Bổ sung, hoàn thiện các quy định bảo đảm công khai, minh bạch như: Công khai giá đất, bắt buộc giao dịch qua các sàn giao dịch, thanh toán qua ngân hàng, không dùng tiền mặt; xử lý nghiêm các vi phạm..

Thể chế hoá chính sách này tại Nghị quyết số 18-NQ/TW và giải quyết các vấn đề đặt ra từ thực tiễn, phù hợp với xu thế phát triển, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) Chính phủ trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội tại Phiên họp chuyên đề pháp luật tháng 9/2022 đã có chính sách về hoàn thiện cơ chế xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường, các cơ chế kiểm tra, giám sát của Trung ương và Hội đồng nhân dân cấp tỉnh trong việc xây dựng bảng giá

Vấn đề khó nhất, phức tạp nhất liên quan đến tài chính về đất đai trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) là chưa có hướng mở để đưa ra phương pháp xác định giá đất cụ thể trong các trường hợp để giải quyết tất cả vướng mắc, bất cập. Vì vậy, cần có các giải pháp chủ yếu nhằm hoàn thiện phương pháp định giá đất để bảo đảm định giá đất cụ thể phù hợp với giá đất thị trường.

đất. Bổ sung, hoàn thiện các quy định bảo đảm công khai, minh bạch như công khai giá đất, bắt buộc giao dịch qua các sàn giao dịch đối với các dự án khu dân cư, khu đô thị, nhà ở thương mại.

Như vậy, cần thiết phải nghiên cứu, đề xuất thể chế hoá chủ trương đổi mới phương pháp định giá đất để

định giá đất cụ thể theo nguyên tắc thị trường, bảo đảm công khai, minh bạch và tuân thủ các thông lệ quốc tế.

Những bài học rút ra từ những thành công cũng như những tồn tại, hạn chế trong quá trình thi hành Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 và Luật Đất đai năm 2013. Đây đều là những định hướng để tiếp tục hoàn thiện chính sách, pháp luật về các phương pháp định giá đất để định giá đất cụ thể phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường.

Trên cơ sở quan điểm trong công tác định giá đất ở nước ta, thực trạng việc áp dụng các phương pháp định giá đất để định giá đất cụ thể hiện nay cũng như các hạn chế còn tồn tại, tác giả thực hiện nghiên cứu, đề xuất đổi mới các phương pháp định giá đất với mục tiêu cụ thể sau:

Hoàn thiện về nội dung, điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất để bảo đảm việc định giá đất cụ thể phù hợp với giá đất thị trường, phát huy nguồn lực đất đai khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước và hạn chế khiếu kiện khi Nhà nước thu hồi đất.

Xây dựng quy trình định giá đất cụ thể nhằm tạo thuận lợi cho công tác định giá đất cụ thể được thuận lợi, công khai, minh bạch, từng bước ứng dụng công nghệ thông tin trong thực hiện định giá gắn với quá trình chuyển đổi kinh tế số, chuyển đổi số.

Giải quyết một số hạn chế, tồn tại trong quá trình định giá đất cụ thể và đề xuất các giải pháp để làm cơ sở cho việc áp dụng các phương pháp định giá đất để bảo đảm việc định giá đất cụ thể phù hợp với giá đất thị trường.

Đề xuất đổi mới

Theo ông Đoàn Ngọc Phương, Phó Cục trưởng Cục Quy hoạch và Phát triển tài nguyên đất (Bộ TN&MT), chủ nhiệm đề tài “Nghiên cứu cơ sở lý luận thực tiễn, đề xuất đổi mới các phương pháp định giá đất, bảo đảm việc định giá đất cụ thể phù hợp với giá đất thị trường” (mã số TNMT.2021.01.08) đã nêu ra một số đề xuất sau:

Đề xuất sửa đổi, bổ sung về điều kiện của thửa đất so sánh, cụ thể: Phương pháp so sánh trực tiếp là phương pháp định giá đất thông qua việc phân tích mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng về vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng, diện tích, hình thể, kích thước mặt tiền, chiều cao, độ sâu của công trình được phép xây dựng, hệ số sử dụng đất, tính pháp lý về quyền sử dụng đất và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) để so sánh, xác định giá của thửa đất cần định giá.

Đề xuất giao UBND cấp tỉnh tổ chức mạng lưới thu thập, theo dõi, cập nhật thông tin giá đất thị trường vào cơ sở dữ liệu giá đất và công bố định kỳ hàng tháng phục vụ việc xây dựng bảng giá đất, xác giá đất cụ thể và thẩm định giá đất.

Đề xuất giao UBND cấp tỉnh quy định các yếu tố điều chỉnh và mức điều chỉnh các yếu tố khác biệt đối với từng loại đất, theo khu vực đô thị, khu vực nông thôn nhằm bảo đảm tính công khai, minh bạch, thống nhất khi áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp để xác định giá đất cụ thể. Sở TN&MT có trách nhiệm thuê tổ chức có chức năng tư vấn giá đất điều tra, khảo sát, xây dựng bảng các yếu tố điều chỉnh, mức điều chỉnh yếu tố khác biệt trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình UBND cấp tỉnh quyết định.

Trên cơ sở giá đất đầu vào đã được chuẩn hoá, các yếu tố điều chỉnh và mức điều chỉnh các yếu tố khác biệt được xác định bằng phương pháp phân tích hồi quy đa biến, áp dụng mô hình định giá đất theo phương pháp so sánh trực tiếp ($Gđ = S + BA + BeA + GA + IA + CA + NA$) và xây dựng phần mềm để xác định giá đất theo phương pháp so sánh trực tiếp.

Đề xuất quy định cụ thể điều kiện áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp theo hướng: Phương pháp so sánh trực tiếp được áp dụng để định giá đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đất nông nghiệp không thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm khi có tối thiểu 03 thửa đất so sánh đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại khu vực có thửa đất cần định giá (sau đây gọi là khu vực định giá) hoặc khu vực lân cận với khu vực định giá trong khoảng thời gian 01 năm đến thời điểm định giá đất.

Đề xuất quy định cụ thể thứ tự ưu tiên về tính nguyên giá công trình theo: Suất vốn đầu tư có điều chỉnh chỉ số giá xây dựng, đơn giá bồi thường giải phóng mặt bằng của địa phương. Trường hợp có giá trị quyết toán của công trình hoàn thành hay dự toán chi tiết theo thiết kế bản vẽ thi công có được áp dụng không vì trong thực tế có nhiều công trình không quy ra công trình tương đương theo mức tại suất vốn hay đơn giá bồi thường.

Thời gian tính khấu hao cần thống nhất do hiện nay có thể áp dụng theo Thông tư 45/2013/TT-BTC áp dụng cho doanh nghiệp hoặc Thông tư số 45/2018/TT-BTC áp dụng trong khấu hao công trình cơ quan, tổ chức Nhà nước hoặc thời gian khấu hao công trình thời gian tính hao mòn trong giải phóng mặt bằng có mức độ chênh lệch đáng kể.

Đề xuất không qua định phương pháp chiết trừ như hiện nay mà lồng ghép nội dung của phương pháp chiết trừ vào nội dung của phương pháp so sánh trực tiếp.

Đề xuất điều kiện áp dụng phương pháp chiết trừ đối với trường hợp thửa đất so sánh có tài sản gắn liền với đất thì phải thực hiện việc loại trừ phần giá trị tài sản gắn liền với đất ra khỏi tổng giá trị bất động sản (bao gồm giá trị đất và giá trị tài sản gắn liền với đất) trước khi đưa vào so sánh, xác định giá của thửa đất cần định giá.

Đề xuất quy định cụ thể về thời gian xác định mức thu nhập ròng thu được bình quân và lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân tính đến thời điểm định giá cụ thể:

Phương pháp thu nhập là phương pháp định giá đất tính bằng thương số giữa mức thu nhập ròng thu được bình quân một năm trên một đơn vị diện tích đất so với lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm trước đó tính đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất trên địa bàn cấp tỉnh.

Đề xuất hướng dẫn cụ thể việc tính thu nhập ròng, quy định cụ thể thời gian tối thiểu xác định có phát sinh thu nhập từ công trình hiện có trên đất theo công năng được quy định trong quyết định cho thuê, giao đất do kết quả định giá của phương pháp thu nhập và phương pháp thặng dư là rất lớn, đối với các công trình sắp hoàn thành hoặc hoàn thành nhưng chưa tạo doanh thu trong việc áp dụng phương pháp định giá.

Đề xuất quy định cụ thể đối với trường hợp thửa đất cần định giá nhưng không xác định được thu nhập ròng cụ thể: Đối với trường hợp thửa đất cần định giá không xác định được thu nhập ròng thì phải phân tích mức thu nhập ròng bình quân của tối thiểu 03 thửa đất cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng hoặc gần tương đồng về vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất và các yếu tố khác

ảnh hưởng đến giá đất tại khu vực định giá hoặc tại khu vực lân cận với khu vực định giá để so sánh, xác định giá của thửa đất cần định giá.

Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất nông nghiệp đang sử dụng và có thu nhập từ việc sử dụng đất. Thu nhập ròng được xác định bằng bình quân tổng thu nhập của thửa đất cần định giá trừ đi bình quân tổng chi phí để tạo ra thu nhập trong khoảng thời gian 03 năm đối với đất nông nghiệp và 05 năm đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở.

Đề xuất phương pháp thặng dư là phương pháp định giá đối với khu đất, thửa đất thực hiện theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng để sử dụng đất hiệu quả cao nhất và tốt nhất bằng cách loại trừ tổng chi phí đầu tư phát triển ước tính ra khỏi tổng doanh thu phát triển ước tính của bất động sản.

Trên cơ sở những thực tiễn thực hiện và những hạn chế còn tồn tại, đề xuất đổi mới trình tự, thủ tục trong công tác định giá đất cụ thể như: Hoàn thiện các mốc thời gian trong quá trình xác định giá đất cụ thể từ thời điểm bắt đầu tiến hành xây dựng phương án giá đất đến khi ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể. Đặc biệt là thời điểm bắt đầu tiến hành xác định giá đất cần được quy định cụ thể trong các trường hợp giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất trên cơ sở kế hoạch định giá đất cụ thể đã được UBND cấp tỉnh phê duyệt. Đồng thời, xác định rõ trách nhiệm các cơ quan, đơn vị tư vấn xác định giá đất trong quá trình thực hiện.

Từ lý luận về giá đất, định giá đất và kinh nghiệm của một số nước trên thế giới, với đặc điểm chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, Nhà nước là đại diện chủ sở hữu của Việt Nam thì việc Nhà nước ban hành bảng giá đất và quyết định giá đất cụ thể là đòi hỏi cần thiết, trong đó yêu cầu phải đổi mới nội dung, điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất để bảo đảm việc định giá đất cụ thể phù hợp với giá đất thị trường tại thời điểm định giá nhằm phát huy nguồn lực đất đai cho phát triển KT-XH và giảm thiểu khiếu kiện khi Nhà nước thu hồi đất.

Các phương pháp định giá đất như phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp chiết trừ, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư phù hợp với thông lệ quốc tế và có điều chỉnh, chỉnh bổ sung, giúp cho công tác định giá đất cụ thể phù hợp hơn với giá đất thị trường, góp phần tăng thu cho ngân sách nhà nước. Tuy nhiên, nội dung và điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất hiện nay vẫn còn những tồn tại, hạn chế, chưa phù hợp với thực tiễn, trong đó phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm thực chất là điều chỉnh bảng giá đất nên áp dụng để xác định giá đất cụ thể không bảo đảm phù hợp với giá đất thị trường; việc áp dụng phương pháp chiết trừ áp dụng để định giá đất chỉ là một công đoạn khi áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp (áp dụng đối với trường hợp thửa đất so sánh có tài sản gắn liền với đất, phải bóc tách riêng giá trị tài sản gắn liền với thửa đất so sánh).

Việc thực hiện áp dụng các phương pháp định giá đất để định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước đã được các địa phương chú trọng thực hiện, tuân thủ đúng trình tự, thủ tục xác định giá đất, thẩm định giá đất. Tuy nhiên, còn lúng túng trong việc áp dụng các phương pháp định giá đất, nhất là áp dụng kết hợp các phương pháp để xác định giá khu đất có nhiều mục đích sử dụng, các công trình chưa có định mức, đơn giá xây dựng; việc định giá cụ thể còn chậm trễ, ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện các dự án đầu tư, đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Có nhiều nguyên nhân làm cho việc định giá đất cụ thể chưa phù hợp với giá đất thị trường, trong đó có nội dung, điều kiện áp dụng cụ thể các phương pháp định giá đất chưa phù hợp với thực tiễn của Việt Nam. Bên cạnh đó, còn có nguyên nhân quan trọng là thông tin giá đất thị trường không chính xác, không phản ánh đúng giá trị chuyển nhượng thực tế trên thị trường; chưa xây dựng được cơ sở dữ liệu giá đất thị trường; năng lực của đơn vị tư vấn xác định giá đất, của cán bộ làm công tác định giá đất thuộc Sở TN&MT và của Hội đồng thẩm định giá đất còn hạn chế.

Các giải pháp chủ yếu nhằm hoàn thiện phương pháp định giá đất để bảo đảm định giá đất cụ thể phù hợp với giá đất thị trường bao gồm: (1) sửa đổi, bổ sung nội dung, điều kiện áp dụng các phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư, phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm định giá đất tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trong một số trường hợp; lồng ghép phương pháp chiết trừ vào phương pháp so sánh trực tiếp; ưu tiên trong việc áp dụng phương pháp định giá đất; (2) sửa đổi, bổ sung về trình tự, thủ tục thực hiện định giá đất cụ thể, thẩm định giá đất cụ thể; (3) sửa đổi, bổ sung về tổ chức thực hiện, trong đó phân cấp cho UBND cấp huyện thực hiện định giá đất đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; (4) bổ sung quy định về đăng ký giá đất, tính thuế chuyển quyền sử dụng đất dựa trên bảng giá đất, không lấy theo giá đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc giao dịch quyền sử dụng đất qua sàn giao dịch bất động sản, thanh toán qua hệ thống ngân hàng...; (5) đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao năng lực định giá đất cho đội ngũ cán bộ làm công tác giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất; tăng cường sự tham gia của các tổ chức tư vấn về giá đất nhằm nâng cao tính khách quan, tính độc lập trong việc định giá đất cụ thể; (6) xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất, từng bước áp dụng công nghệ thông tin hỗ trợ việc định giá đất gắn với quá trình chuyển đổi số; (7) đẩy mạnh thực hiện công tác kiểm tra, thanh tra, giám sát việc định giá đất cụ thể của UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. ■

Kinh nghiệm quốc tế về thực thi pháp luật bảo vệ môi trường trong doanh nghiệp, khu công nghiệp, khu kinh tế

○ ThS. NGUYỄN XUÂN TỨ

Kinh nghiệm quốc tế về trách nhiệm, quyền hạn và yêu cầu năng lực đối với nhân sự chuyên trách về bảo vệ môi trường trong doanh nghiệp, khu công nghiệp, khu kinh tế là một phần của nội dung nghiên cứu của đề tài có Mã số: TNMT.2021.01.01 do ThS. Phạm Ánh Huyền, Viện Chiến lược, Chính sách Tài nguyên và Môi trường làm chủ nhiệm. Xin giới thiệu đến bạn đọc mà đề tài đã nghiên cứu về kinh nghiệm ở một số nước sau đây.

Kinh nghiệm của Nhật Bản

Năm 1971, Nhật Bản đã ban hành “Luật Cải thiện Hệ thống phòng ngừa ô nhiễm tại một số loại hình cơ sở sản xuất đặc thù, theo đó yêu cầu thiết lập hệ thống nhân sự kiểm soát ô nhiễm tại một số loại hình cơ sở sản xuất có các công trình/thiết bị phát sinh muội than, bụi, nước thải, tiếng ồn, độ rung, dioxin ở quy mô lớn (chẳng hạn có lưu lượng khí thải phát sinh trên 40.000 m³/giờ và lưu lượng nước thải phát sinh trên 10.000 m³/giờ); và các cơ sở có các công trình/thiết bị phát sinh chất thải nguy hại.

Hệ thống nhân sự kiểm soát ô nhiễm tại cơ sở đặc thù của Nhật Bản bao gồm ba vị trí việc làm: (i) Giám đốc kiểm soát ô nhiễm là nhân sự cấp cao của doanh nghiệp có trách nhiệm đề ra các giải pháp và giám sát việc thực hiện các giải pháp đó nhằm kiểm soát các vấn đề ô nhiễm; (ii) Trưởng phòng kiểm soát ô nhiễm có trách nhiệm chỉ đạo và giám sát hoạt động của nhân sự kiểm soát ô nhiễm tại các đơn vị trực thuộc nhà máy/cơ sở sản xuất.

Nhân sự kiểm soát ô nhiễm có trách nhiệm giám sát việc sử dụng nguyên vật liệu, giám sát công trình/thiết bị phát sinh chất thải, vận hành/kiểm tra và bảo dưỡng công trình/thiết bị xử lý chất thải, quan trắc chất thải, triển khai các biện pháp phòng ngừa, ứng phó với sự cố môi trường.

Bên cạnh đó, các nhân sự thuộc hệ thống kiểm soát ô nhiễm tại các cơ sở phát thải lớn nêu trên, trừ vị trí Giám đốc kiểm soát ô nhiễm, cần phải có bằng cấp chuyên môn, chứng chỉ phù hợp được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Các nhân sự có trình độ học vấn và kinh nghiệm nhất định này sẽ tham gia các kỳ thi cấp quốc gia hoặc các khóa học để lấy các chứng chỉ kiểm soát ô nhiễm theo từng chuyên đề như ô nhiễm không khí, ô nhiễm nước, chất thải nguy hại,...

Từ năm 1987, Hiệp hội Quản lý môi trường công nghiệp Nhật Bản đã được chỉ định là cơ quan tổ chức kỳ thi quốc gia về kiểm soát ô nhiễm hằng năm. Các kỳ thi quốc gia này được tổ chức tại 9 địa điểm trên toàn Nhật Bản. Ngoài ra, các khóa đào tạo cấp chứng chỉ kiểm soát ô nhiễm được tổ chức bởi 03 tổ chức đào tạo được cấp phép, bao gồm:

JEMAI, Hiệp hội Thiết bị và Máy tàu thủy Nhật Bản và Hiệp hội Đá dăm Nhật Bản.

Hệ thống kiểm soát ô nhiễm đã góp phần thay đổi nhận thức và hành vi của doanh nghiệp đối với hoạt động BVMT tại các cơ sở sản xuất phát thải quy mô lớn. Theo đó, các doanh nghiệp đã tăng kinh phí đầu tư cũng như phát triển, áp dụng các thiết bị, công cụ kỹ thuật tiên tiến nhằm kiểm soát có hiệu quả phát thải ô nhiễm. Đến nay, hệ thống này đã góp phần giải quyết vấn nạn ô nhiễm tại đa số các cơ sở gây ô nhiễm nghiêm trọng tại Nhật Bản.

Kinh nghiệm của Hàn Quốc

Nội dung về trách nhiệm, quyền hạn và yêu cầu về năng lực đối với nhân sự phụ trách BVMT tại các doanh nghiệp đã được lồng ghép trong Luật Bảo tồn không khí sạch, Luật Kiểm soát tiếng ồn và độ rung, Luật Bảo tồn môi trường nước và văn bản hướng dẫn các Luật này.

Theo Luật Bảo tồn không khí sạch, cơ sở sản xuất phải bố trí tối thiểu 01 (một) kỹ sư môi trường để vận hành và quản lý các công trình xả khí thải và các công trình xử lý khí thải. Kỹ sư môi trường có trách nhiệm hướng dẫn, giám sát các nhân sự tham gia vận hành các công trình xả khí thải và các công trình xử lý khí thải nhằm tuân thủ Luật Bảo tồn không khí sạch và các văn bản hướng dẫn Luật, đồng thời thực hiện các nhiệm vụ đảm bảo việc tuân thủ các quy định BVMT có liên quan.

Bộ trưởng Bộ Môi trường có trách nhiệm phân loại các loại hình dự án (từ loại 1 đến loại 5) theo lượng phát sinh khí thải của các công trình thuộc dự án nhằm đảm bảo việc lắp đặt và quản lý hiệu quả các công trình xả khí thải. Tiêu chí phân loại được quy định tại Nghị định hướng dẫn Luật Bảo tồn không khí sạch. Tiêu chuẩn năng lực của kỹ sư môi trường được quy định cụ thể đối với từng loại hình dự án/cơ sở sản xuất có phát sinh khí thải.

Đồng thời, theo Luật Bảo tồn chất lượng nước, cơ sở sản xuất có trách nhiệm bố trí tối thiểu một (01) kỹ sư môi trường để vận hành và quản lý các công trình xả nước thải và các công trình xử lý nước thải. Yêu cầu về tiêu chuẩn năng lực đối với kỹ sư môi trường tại các cơ sở có phát sinh nước thải được

quy định cụ thể theo từng loại hình dự án (Bảng 2).

Bên cạnh đó, theo Luật Kiểm soát tiếng ồn và độ rung, chủ cơ sở có trách nhiệm bố trí 01 kỹ sư môi trường để vận hành và quản lý các công trình phát thải và phòng ngừa ô nhiễm tiếng ồn và độ rung. Quy định này không áp dụng trong trường hợp nhân sự đang thực hiện nhiệm vụ với vai trò kỹ sư môi trường phụ trách các vấn đề môi trường khác. Tiêu chuẩn năng lực của kỹ sư môi trường đối với từng loại hình dự án/cơ sở sản xuất.

Theo Điều 46 Luật Kiểm soát tiếng ồn và độ rung, kỹ sư môi trường phụ trách vấn đề tiếng ồn và độ rung phải hoàn thành chương trình đào tạo, tập huấn được tổ chức bởi Bộ trưởng Bộ môi trường, Thị trưởng thành phố theo quy định. Kinh phí khóa đào tạo, tập huấn có thể được chi trả bởi cơ sở sử dụng kỹ sư môi trường theo quy định.

Kinh nghiệm của Liên minh châu Âu

Nhằm ngăn ngừa và giảm thiểu ô nhiễm do hoạt động của các cơ sở sản xuất công nghiệp, Liên minh châu Âu đã xây dựng và ban hành một số quy định pháp luật quan trọng. Trong đó, Chỉ thị Phát thải công nghiệp (Industrial Emission Directive - IED) có hiệu lực từ ngày 7/1/2013 đã thiết lập các quy tắc để phòng ngừa và giảm thiểu phát thải các chất ô nhiễm vào môi trường không khí, nước và đất cũng như giảm phát sinh chất thải công nghiệp. Chỉ thị này áp dụng cho các hoạt động công nghiệp trong các lĩnh vực sau: Năng lượng, sản xuất và gia công kim loại, khai khoáng, hóa chất, quản lý chất thải, sản xuất giấy và bột giấy, lò giết mổ gia súc, cơ sở chăn nuôi gia cầm và lợn tập trung. Tất cả các loại hình cơ sở nêu trên phải áp dụng Kỹ thuật tốt nhất hiện có (Best Available Techniques - BAT), sử dụng năng lượng hiệu quả, ngăn ngừa và quản lý chất thải, triển khai các biện pháp phòng ngừa và ứng phó sự cố.

Chỉ thị IED cũng yêu cầu các cơ sở chỉ có thể vận hành sau khi được cấp phép và tuân thủ các điều kiện cấp phép. Các điều kiện trong giấy phép dựa trên hướng dẫn về BAT của Ủy ban châu Âu. Theo đó, các giá trị giới hạn phát thải được thiết lập ở mức đảm bảo việc phát thải các chất ô nhiễm không vượt quá mức phát thải khi áp dụng BAT, trừ trường hợp chi phí không tương xứng so với lợi ích môi trường. Chỉ thị IED quy định các yêu cầu tối thiểu cho các ngành cụ thể liên quan tới các cơ sở sử dụng lò đốt, các lò đốt chất thải (các yêu cầu về vận hành, giới hạn phát thải, các quy tắc giám sát và tuân thủ...); các cơ sở sử dụng dung môi hữu cơ (yêu cầu về giới hạn phát thải, các chương trình giảm thiểu và các yêu cầu thay thế các chất độc hại); các cơ sở sản xuất titan điôxit (yêu cầu về giới hạn phát thải, quy tắc giám sát, cấm thải bỏ một số chất thải gây ô nhiễm vào môi trường nước...).

Bên cạnh đó, IED cũng đưa ra điều khoản về chương trình kiểm toán môi trường và quản lý sinh thái (Eco-Management and Audit Scheme - EMAS). Theo

đó, các Quốc gia Thành viên khi triển khai các đoàn kiểm tra thực tế hoạt động bảo vệ môi trường phải dựa trên hệ thống đánh giá rủi ro môi trường của các cơ sở có liên quan, trong đó bao gồm tiêu chí “sự tham gia của chủ cơ sở trong chương trình EMAS”.

Chỉ thị IED không quy định các điều khoản cụ thể về yêu cầu năng lực đối với bộ phận chuyên trách về BVMT trong cơ sở. Thay vào đó, các điều khoản về nội dung này được lồng ghép trong các văn bản về BATs và EMAS do Ủy ban châu Âu ban hành.

Kinh nghiệm của Trung Quốc

Trung Quốc đã đưa ra các yêu cầu về nhân sự chuyên trách BVMT đối với các cơ sở sản xuất, doanh nghiệp tại Luật Kiểm soát ô nhiễm không khí, Luật Kiểm soát ô nhiễm nước và Luật Kiểm soát hóa chất độc hại. Theo đó, các cơ sở công hoặc tư đã được cơ quan có thẩm quyền cấp trung ương cấp phép phải có trách nhiệm thành lập các bộ phận hoặc bố trí các nhân sự chuyên trách về kiểm soát ô nhiễm không khí. Các nhân sự chuyên trách phải có bằng cấp chuyên môn do cơ quan có thẩm quyền trung ương cấp và phải có chứng chỉ nghiệp vụ thông qua các khóa đào tạo, tập huấn phù hợp (Điều 34 Luật Kiểm soát ô nhiễm không khí) Bên cạnh đó, doanh nghiệp hoặc cơ sở có hệ thống thoát nước thải phải thiết lập các bộ phận hoặc bố trí nhân sự chuyên trách về xử lý nước thải. Cơ quan có thẩm quyền ở cấp trung ương có trách nhiệm ban hành quy định quản lý đối với việc thiết lập các bộ phận hoặc bố trí nhân sự chuyên trách về xử lý nước thải; trình độ và đào tạo của nhân sự chuyên trách; cấp, thu hồi và hủy bỏ các chứng chỉ năng lực của nhân sự chuyên trách; và các vấn đề có liên quan khác (Điều 21 Luật Kiểm soát ô nhiễm nước). Bên cạnh đó, theo Luật Kiểm soát hóa chất độc hại (Điều 18), cơ sở sản xuất, sử dụng, lưu giữ hoặc vận chuyển các hóa chất độc hại phải bố trí nhân sự quản lý kỹ thuật chuyên nghiệp theo quy định để kiểm soát ô nhiễm hóa chất độc hại và ngăn ngừa rủi ro.

Căn cứ trên các điều khoản nêu trên, Trung Quốc đã ban hành Luật về Nhân sự và bộ phận chuyên trách về môi trường, trong đó quy định chi tiết về trách nhiệm và quyền hạn của bộ phận/nhân sự chuyên trách về kiểm soát ô nhiễm không khí, kiểm soát ô nhiễm nước, kiểm soát sản xuất, sử dụng và lưu trữ hóa chất độc hại. Các loại nhân sự này được chia thành thành các cấp (cấp A, B và C), theo đó mỗi cấp có các tiêu chí cụ thể về năng lực, chẳng hạn như yêu cầu về chuyên ngành, cơ sở đào tạo, kinh nghiệm làm việc thực tế và đặc biệt là yêu cầu về việc tham gia và hoàn thành các khóa đào tạo theo quy định.

Kinh nghiệm của Thái Lan

Thái Lan là một trong những quốc gia đầu tiên trong khu vực châu Á ban hành các đạo luật về bảo vệ môi trường. Năm 2011, Bộ Công nghiệp Thái Lan đã ban hành văn bản số B.E.2554 (sửa đổi) quy định

về các loại hình và quy mô của các cơ sở; quy trình kiểm soát chất thải; trách nhiệm, quyền hạn và các tiêu chuẩn trình độ chuyên môn của nhân sự giám sát và nhân sự vận hành và các yêu cầu cho việc đăng ký nhân sự giám sát hệ thống phòng ngừa ô nhiễm. Theo quy định tại văn bản này, nội hàm của các nhân sự chuyên trách về môi trường được hiểu như sau:

Nhân sự về môi trường là người giám sát và vận hành hệ thống ngăn ngừa ô nhiễm.

Nhân sự giám sát là người được đăng ký để thực hiện việc kiểm tra, kiểm soát, giám sát, vận hành và bảo trì các hệ thống xử lý ô nhiễm nước, không khí và chất thải công nghiệp hoặc các máy móc, thiết bị, dụng cụ được lắp đặt cho công trình ngăn ngừa ô nhiễm trong nhà máy. Nhân sự giám sát bao gồm một nhân viên tư vấn và một nhân viên quản lý môi trường.

Nhân sự chuyên trách là người được thông báo để thực hiện kiểm tra, kiểm soát, giám sát và bảo trì hệ thống xử lý ô nhiễm nước, không khí và chất thải công nghiệp hoặc máy móc, công cụ hoặc bất kỳ thiết bị nào được lắp đặt để kiểm soát, xử lý hoặc tiêu hủy chất ô nhiễm và được lắp đặt như là công trình ngăn ngừa ô nhiễm trong nhà máy.

Nhân sự tư vấn là người cung cấp dịch vụ tư vấn được đăng ký hoạt động với vai trò là giám sát ô nhiễm nước, giám sát ô nhiễm không khí, giám sát quản lý chất thải công nghiệp tùy từng trường hợp.

Bài học cho Việt Nam

Bài học về thể chế hóa mô hình nhân sự chuyên trách về bảo vệ môi trường

Một trong các yếu tố cốt lõi đối với sự thành công của các mô hình nhân sự chuyên trách về BVMT trên thế giới là việc thể chế hóa mô hình này trong hệ thống quy định pháp luật của các quốc gia đang áp dụng. Một số quốc gia thể chế hóa bằng cách lồng ghép trong các luật có liên quan trong khi một số nước khác ban hành đạo luật riêng biệt.

Sau khi nghiên cứu kinh nghiệm của một số quốc gia nói trên, có thể thấy rằng nội dung về nhân sự chuyên trách BVMT được quy định rất cụ thể về phạm vi và đối tượng áp dụng; số lượng, loại hình nhân sự; quyền hạn, trách nhiệm cũng như các yêu cầu về trình độ chuyên môn nghiệp vụ, kinh nghiệm đối với từng vị trí liên quan tới nhiệm vụ BVMT tại doanh nghiệp. Nhìn chung, các cơ sở sản xuất, kinh doanh có trách nhiệm thiết lập bộ phận/nhân sự chuyên trách về BVMT đều là các cơ sở phát sinh các chất gây ô nhiễm ở quy mô lớn như muội than, bụi, nước thải, tiếng ồn, độ rung, dioxin hoặc các cơ sở sản xuất, sử dụng, lưu giữ hoặc vận chuyển các hóa chất độc hại. Các cơ sở này thuộc các loại hình như lọc hóa dầu, sản xuất xi măng, sắt, thép, giấy, bột giấy, sản xuất hoạt chất hoặc thuốc bảo vệ thực vật, phân bón hóa học, sản xuất cao su, nhựa tổng hợp, nhựa hoặc sợi tổng hợp, luyện kim, nhiệt điện, xử lý, tái chế chất thải công nghiệp, chất thải nguy hại,...

Các yêu cầu về loại, số lượng và năng lực của nhân sự BVMT khác nhau tùy theo loại hình cơ sở sản xuất, kinh doanh. Tuy nhiên, nhìn chung đều yêu cầu các loại hình nhân sự sau: Nhân sự kiểm soát ô nhiễm không khí, nhân sự kiểm soát ô nhiễm nước, nhân sự kiểm soát ô nhiễm tiếng ồn/độ rung, nhân sự kiểm soát ô nhiễm dioxin, nhân sự kiểm soát ô nhiễm các hóa chất độc hại. Bộ phận chuyên trách về BVMT thường bao gồm tối thiểu một nhân sự điều hành bộ phận hay nhân sự quản lý kiểm soát ô nhiễm; và các nhân sự chuyên trách kiểm soát các loại hình ô nhiễm (chẳng hạn như nước, không khí,...). Các nhân sự chuyên trách về BVMT được yêu cầu có bằng cấp và chứng chỉ chuyên môn nghiệp vụ phù hợp với vị trí công tác. Theo đó, phần lớn yêu cầu tối thiểu nhân sự có bằng đại học hoặc cao đẳng trong các lĩnh vực như môi trường, kỹ thuật môi trường, khoa học môi trường, kỹ thuật hóa học, kỹ thuật dân dụng, kỹ thuật điện, kỹ thuật cơ khí, khoa học khí quyển, vật lý khí quyển, y tế công cộng, an toàn và sức khỏe công nghiệp/khai thác mỏ, hóa học, thủy lực hoặc các ngành khác có liên quan,... Đặc biệt, các nhân sự còn được yêu cầu có chứng chỉ nghiệp vụ về lĩnh vực công tác như kiểm soát ô nhiễm không khí, ô nhiễm nước, ô nhiễm tiếng ồn/độ rung, ô nhiễm hóa chất thông qua các khóa đào tạo, bồi dưỡng phù hợp. Bên cạnh đó, các nhân sự chuyên trách về BVMT được yêu cầu có tối thiểu hai năm kinh nghiệm trong các lĩnh vực có liên quan.

Xây dựng và triển khai chương trình đào tạo cho nhân sự chuyên trách về bảo vệ môi trường

Qua nghiên cứu kinh nghiệm của một số quốc gia và đối chiếu với hệ thống pháp luật và điều kiện của Việt Nam, một số nội dung về xây dựng và triển khai chương trình đào tạo cho nhân sự chuyên trách về BVMT tại doanh nghiệp có thể được đề xuất như sau:

Thứ nhất, khuyến khích các cơ sở có trách nhiệm bố trí nhân sự chuyên trách về BVMT theo quy định pháp luật cử các nhân sự của mình tham gia các khóa đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ phù hợp.

Thứ hai, Bộ TN&MT tổ chức xây dựng các chương trình đào tạo, bồi dưỡng và cấp chứng chỉ theo quy định như: Xây dựng và phát hành Chương trình đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ BVMT; tổ chức phổ biến, tập huấn Chương trình đào tạo cho cán bộ làm công tác đào tạo nghiệp vụ BVMT của đơn vị được giao tổ chức Chương trình đào tạo, bồi dưỡng; giao các đơn vị có chức năng phù hợp tổ chức Chương trình đào tạo, bồi dưỡng.

Thứ ba, xây dựng các khung chương trình đào tạo, bồi dưỡng về kiểm soát ô nhiễm không khí, ô nhiễm nước, tiếng ồn/độ rung, quản lý chất thải,... nhằm cung cấp cho các nhân sự chuyên trách BVMT tại doanh nghiệp các kiến thức và năng lực để có thể thực hiện được các nghiệp vụ cơ bản về BVMT trong một số loại hình sản xuất, kinh doanh phát thải lớn trong khu công nghiệp, khu kinh tế. ■

Kinh nghiệm định giá đất ở một số nước trên thế giới

○ TS. ĐOÀN NGỌC PHƯƠNG và các CS
 Trung tâm Định giá đất và Kiểm định địa chính
 Tổng cục Quản lý Đất đai (cũ)

Qua nghiên cứu kinh nghiệm quốc tế về định giá đất của một số quốc gia trên thế giới cho thấy việc định giá đất đai nói riêng hay bất động sản nói chung phụ thuộc nhiều vào chế độ sở hữu đất đai. Hầu hết các nước phát triển đều

thuộc nhóm sở hữu tư nhân về đất đai và do đó cũng đã tác động tới hình thành các kỹ thuật về định giá đất. Tuy nhiên, mặc dù có sự khác nhau về hình thức và tổ chức bộ máy nhà nước, nhưng công tác định giá đất tại các nước nêu trên đều có những điểm tương đồng.

Đây là một trong những nội dung nghiên cứu của Đề tài “Nghiên cứu cơ sở lý luận thực tiễn, đề xuất đổi mới các phương pháp định giá đất bảo đảm việc định giá đất cụ thể phù hợp với giá đất thị trường” (mã số TNMT.2021.01.08). Để giúp các nhà quản lý, người dân, doanh nghiệp có thêm những thông tin rộng mở hơn trong định giá đất, nhóm nghiên cứu của xin giới thiệu kinh nghiệm định giá đất ở Nhật Bản, Hà Quốc, Malaysia,.

Nhật Bản: Chế độ sở hữu đất đai của Nhật Bản thừa nhận sở hữu và thừa kế của tư nhân. Các giao dịch về đất được tiến hành thông qua thị trường. Việc giao dịch đó đặt dưới sự kiểm soát của các cơ quan quản lý. Đất đai cũng được quy định thuộc sở hữu của Nhật Hoàng. Nhật Bản là một nước theo hệ thống quân chủ lập hiến. Chế độ sở hữu đất đai của Nhật Bản thừa nhận sở hữu và thừa kế của tư nhân. Các giao dịch về đất được tiến hành thông qua thị trường. Việc giao dịch được đặt dưới sự kiểm soát của các cơ quan quản lý. Đất đai cũng được quy định thuộc sở hữu của Nhật Hoàng.

Nhật Bản áp dụng mô hình định giá hàng loạt thửa chuẩn - thửa cụ thể, tiến hành định giá cụ thể dựa vào lịch sử giao dịch thực tế và giao dịch cho thuê, xây dựng và áp dụng logic định giá cho toàn bộ giá trị bất động sản thông qua sự so sánh đặc tính so với thửa cụ thể.

Việc định giá bất động sản đã giải quyết được 2 vấn đề rất cơ bản đó là: Các loại bất động sản thuộc đối tượng phải định giá và phạm vi định giá bất động sản.

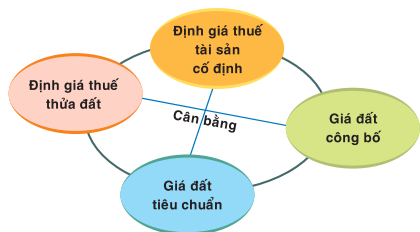
Công bố giá đất được thực hiện với mục đích hoàn thiện thị trường đất đai bằng cách điều tra giá đất tại nhiều địa điểm tại cùng một thời điểm trên toàn quốc và thực hiện công bố giá đất hàng năm để hình thành nên mức giá hợp lý. Giá đất công bố sẽ trở thành trụ cột trong hệ thống định giá đất công.

Giá đất công bố sẽ làm tiêu chuẩn cho giá mua bán nhà đất đại trà; sẽ áp dụng để định giá

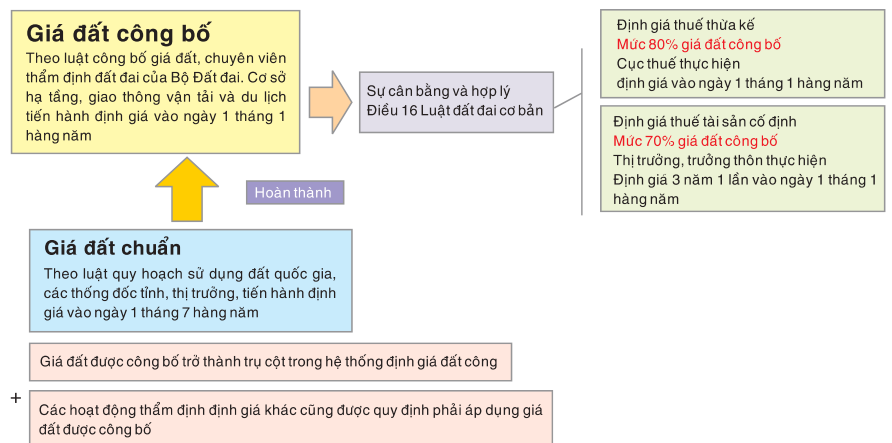
thuế thừa kế, ước lượng định giá thuế tài sản cố định; làm quy chuẩn cho việc thẩm định giá đất của chuyên viên thẩm định bất động sản; làm quy chuẩn cho việc quyết toán giá mua bán đất công trong thu hồi đất công. Trong công bố giá đất sẽ lựa chọn một số lượng đáng kể “thửa đất chuẩn” và công bố giá của “thửa đất chuẩn”. Theo đó, “thửa đất chuẩn” phải là “một khu đất nằm trong khu vực được coi là có giá trị sử dụng tương tự nhìn từ điều kiện tự nhiên và xã hội, có tình hình sử dụng đất và môi trường,... được coi là bình thường.

Các phương pháp pháp định giá được sử dụng bao gồm:

Phương pháp so sánh trực tiếp: Là phương pháp trong đó thu thập nhiều ví dụ giao dịch thực tế, chọn ra các giao dịch phù hợp, hiệu chỉnh thông tin và chỉnh sửa thời điểm nếu cần đối với giá giao dịch liên quan của các giao dịch này, thực hiện so sánh các yếu tố về



Các mục đích định giá tại Nhật Bản



Vai trò của giá đất công bố tại Nhật Bản

khu vực, so sánh các yếu tố riêng biệt để cân nhắc so sánh với giá đã tính, tính ra giá tạm tính của bất động sản cần xác định giá.

Phương pháp thu nhập: Là phương pháp tính ra giá tạm tính của bất động sản cần xác định giá bằng cách tính tổng giá trị hiện tại của thu nhập ròng mà bất động sản đó được kỳ vọng sẽ sinh ra trong tương lai.

Phương pháp thặng dư: Là phương pháp trong đó khi việc sử dụng cả khu đất trống được coi là hợp lý, ở thời điểm định giá thì giá định việc xây dựng công trình kiến trúc có hiệu quả sử dụng cao nhất trên khu đất trống đó, từ tổng số tiền bán khấu trừ đi số tiền tương đương chi phí xây dựng công trình kiến trúc thông thường, chi phí kèm theo thông thường mà bên đặt hàng phải chịu trực tiếp để tính ra giá tạm tính.

Phương pháp chiết trừ: Là phương pháp tính ra giá gốc để thay thế bất động sản cần định giá ở thời điểm tính giá, thực hiện điều chỉnh giá trị hao mòn và tính ra giá tạm tính của bất động sản đó.

Các kinh nghiệm tại Nhật Bản về định giá hàng loạt cho thấy, điều kiện quan trọng để ứng dụng phương pháp này là cần hình thành hành lang pháp lý và hệ thống ngân hàng dữ liệu về đất đai đầy đủ 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 trừ 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.

Hàn Quốc: Thời gian gần đây, Hàn Quốc đẩy mạnh xây dựng môi trường phát triển và hiện đại hóa công nghệ thông tin, cũng như tạo lập môi trường hành chính trong sạch, tăng cường xây dựng các dự án tin học hóa và hệ thống thông tin triển khai trong thời gian qua, đẩy mạnh tiện ích trong dịch vụ nghiên cứu tổng hợp bất động

sản, nâng cao sự tiện lợi cho người dân. Sự thay đổi môi trường trong hành chính đất đai này giúp tạo điều kiện cho việc phát triển ứng dụng điều tra hiện trạng di động, tăng cường tính nhanh chóng và tính hiệu quả trong quy trình điều tra và định giá đất công khai.

Phương pháp định giá đất công khai của Hàn Quốc được chia thành các bước như sau: (1) Lựa chọn và định giá thửa chuẩn; (2) Lập bảng so sánh giá đất; (3) Chọn và áp dụng giá đất công khai cho thửa cụ thể. Quy trình định giá này được tiến hành theo các bước trong chuỗi quy trình và có sự liên kết chặt chẽ giữa các bước trong chuỗi.

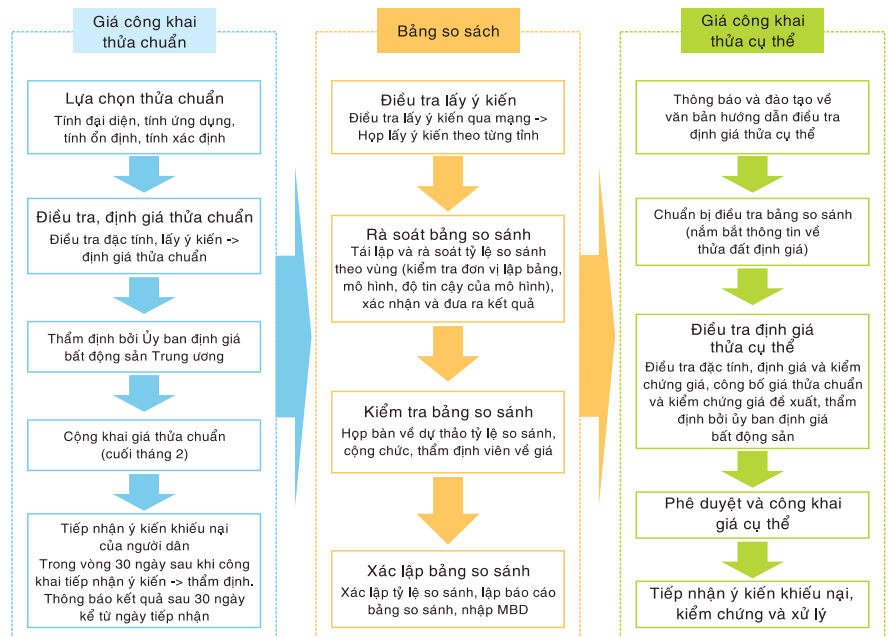
Tại Hàn Quốc, giá đất công khai của thửa chuẩn là giá đất hợp lý trên mỗi đơn vị diện tích (m²) được định giá và đưa ra công khai sau quá trình lựa chọn, điều tra thửa các thửa có tính đại diện (500.000 thửa đất) trong tổng số tất cả các thửa đất trên cả nước (khoảng 30 triệu thửa đất). Để xác định giá đất của một mảnh đất, các định giá viên lựa chọn khu đất tiêu chuẩn để tham chiếu. Điều tra khảo sát các đặc điểm hình thành giá đất của mảnh đất cần định giá.

So sánh các đặc điểm hình thành giá đất của thửa đất cần

định giá với các đặc điểm hình thành giá của thửa đất tiêu chuẩn để xác định các hệ số điều chỉnh. Giá đất của thửa đất = giá đất tiêu chuẩn của thửa đất x hệ số điều chỉnh. Đối với khu vực giáp ranh, các công ty tư vấn hội ý thống nhất để đưa ra giá công bằng, hợp lý. Trong suốt quá trình định giá, Nhà nước chỉ giám sát việc thực hiện các quy định về định giá mà không can thiệp vào công việc của Định giá viên. Giá đất cụ thể được công bố vào tháng 5 do phải thực hiện sau khi có giá đất.

Hệ thống định giá đất của Hàn Quốc trên thực tế đã phát huy hiệu quả tích cực, đã đem lại độ tin cậy trong thị trường bất động sản, cung cấp các thông tin thị trường một cách đầy đủ, tránh thất thu cho ngân sách nhà nước thông qua việc thu thuế sử dụng đất, thuế bất động sản. Do quá trình xác định giá đất tiêu chuẩn có sự tham gia của người dân, vì vậy hạn chế được những khiếu kiện phát sinh trong việc xác định giá đất để bồi thường và tính thuế. Vấn đề đất giáp ranh được xử lý. Tính công khai minh bạch thực hiện nghiêm túc nên đã hạn chế được việc tăng giá đất bất thường góp phần ổn định thị trường bất động sản.

Malaysia: Tại Malaysia, bộ



Hệ thống định giá đất công khai tại Hàn Quốc

tiêu chuẩn định giá được hình thành lần đầu vào năm 1998 và được sửa đổi cập nhật nhiều lần, hiện nay tiêu chuẩn cuối cùng được ban hành vào năm 2017. Theo cơ quan thẩm định giá bất động sản Malaysia, đây là những tiêu chuẩn đúc rút từ những thành quả phát triển mới nhất của định giá quốc tế tại các nước phát triển. Với việc ban hành những tiêu chuẩn này, các nhà chuyên môn về định giá và Bộ Tài chính hy vọng sẽ nâng cao trình độ phát triển của định giá Malaysia ngang tầm với định giá quốc tế.

Trong hệ thống các cơ quan nhà nước về định giá tại Malaysia, việc chuyên môn hoá giữa các định giá viên được thể hiện rất rõ thông qua công việc liên quan đến định giá.

Tại Malaysia, có 6 phương pháp định giá khi định giá tài sản nói chung và định giá đất đai nói riêng, theo đó các định giá viên sẽ sử dụng các phương pháp để phù hợp trong từng trường hợp cụ thể như sau:

Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh, còn được gọi là phương pháp so sánh doanh số bán hàng hoặc phương pháp tiếp cận dữ liệu thị trường. Đây là một trong những phương pháp được sử dụng phổ biến nhất để định giá các loại tài sản khác nhau ở Malaysia, chẳng hạn như nhà ở, văn phòng, cửa hàng và thậm chí cả nhà kho. Với phương pháp này, định giá viên cần biết được vị trí, tình trạng và kích thước của đối tượng định giá, sau đó tìm một số thuộc tính tương tự - còn được gọi là thuộc tính có thể so sánh được hoặc 'so sánh' - với các tính năng tương tự.

Phương pháp lợi nhuận: Phương pháp lợi nhuận thường được sử dụng khi không có giao dịch cho thuê hoặc bán có thể so sánh được đối với bất động sản.

Phương pháp chi phí: Sử dụng phương pháp này nhằm xác định giá trị của đất mà tài sản được xây dựng trên đó. Thường phương pháp này chủ yếu được áp dụng

cho các đối tượng được xây dựng và không được bán. Những tài sản này bao gồm trường học, tòa nhà chính phủ, cơ sở tôn giáo và bệnh viện.

Phương pháp thặng dư: Chủ yếu được sử dụng để xác định giá trị của bất động sản và đất trống có tiềm năng phát triển hoặc tái phát triển.

Phương pháp của nhà thầu phương pháp của nhà thầu giúp các nhà phát triển bất động sản xác định giá trị của các bất động sản đặc biệt và không điển hình.

Phương pháp đầu tư: sử dụng định giá cho các bất động sản thông qua lợi tức đầu tư của chủ căn hộ dưới dạng thu nhập cho thuê.

Thái Lan: Phương pháp định giá đất của Thái Lan chủ yếu dùng phương pháp so sánh giá thị trường trong trường hợp khu vực định giá chưa có giá thị trường thì lấy theo khu vực khác có điều kiện tương tự). Theo đó, phương pháp này sẽ so sánh tài sản cần định giá và dữ liệu thị trường thu được từ khảo sát các tài sản tương tự về các khía cạnh kích thước, hình dạng, vị trí, khả năng tiếp cận, môi trường và những giao dịch gần nhất. Sau khi dữ liệu thu thập xong sẽ dùng phương pháp cho điểm trọng số (bằng cách cho điểm đối với khu đất đó trong các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị của nó, chẳng hạn như vị trí, giao thông và khả năng tiếp cận, đặc điểm vật lý, tiềm năng phát triển,

môi trường, tiện ích, tình trạng công trình, loại công trình và diện tích sử dụng,...).

Ngoài ra, trong một số trường hợp (thường không phổ biến) cũng sử dụng các phương pháp khác như sau:

Phương pháp thặng dư: Chủ yếu được áp dụng trong thẩm định giá bất động sản có tiềm năng phát triển.

Định giá bằng phương pháp so sánh: Xác định giá trị của thửa đất cần định giá dựa trên cơ sở phân tích dữ liệu của thị trường để so sánh và có được kết quả cuối cùng. Dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản tương tự với tài sản cần thẩm định đã giao dịch thành công hoặc đang mua - bán trên thị trường vào thời điểm thẩm định.

Phương pháp lợi nhuận: Chủ yếu được áp dụng trong thẩm định giá các tài sản mà việc so sánh với những tài sản tương tự gặp khó khăn, do giá trị của tài sản chủ yếu phụ thuộc vào khả năng sinh lời, như khách sạn, nhà hàng, rạp chiếu bóng,...

Phương pháp định giá bất động sản tiếp cận thị trường: Cơ bản tương đồng như phương pháp so sánh, Theo đó sẽ thẩm định giá các tài sản hoặc tương tự với giá thực trên thị trường.

Phương pháp phân tích giá thành: Chủ yếu được áp dụng trong thẩm định giá các tài sản chuyên dùng, ít hoặc không có



Ảnh minh họa

mua, bán phổ biến trên thị trường. Tài sản đã qua sử dụng, tài sản không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh hoặc các phương pháp khác.

Bài học kinh nghiệm và khả năng áp dụng vào điều kiện của nước ta

Định giá đất nói chung được xác định là một trong những nội dung hoạt động quản lý nhà nước đối với tài sản đất đai, thông qua hoạt động này, thu ngân sách nhà nước được đảm bảo đầy đủ, công bằng và ổn định dưới các hình thức thuế và lệ phí mà người sở hữu bất động sản phải nộp theo quy định của pháp luật.

Hoạt động định giá đất tại hầu hết các quốc gia đều có lịch sử khá lâu dài. Một số quốc gia phát triển như Mỹ, Anh, Nhật bản, Hàn Quốc,... về cơ bản đã cơ bản xác lập các phương pháp định giá, quy trình định giá đi vào ổn định, trong khi các quốc gia đang phát triển cũng vẫn đang từng bước hoàn thiện và phát triển. Sự phát triển và ổn định thể hiện ở chỗ, tại mỗi nước đều đã xác lập được hành lang pháp lý cho hoạt động định giá và quản lý nhà nước về định giá đất/bất động sản.

Về chế độ, mô hình định giá đất, qua nghiên cứu các trường hợp áp dụng tại các nước nghiên cứu cũng luôn tồn tại hai mô hình định giá là mô hình định giá hàng loạt và mô hình định giá cụ thể.

Theo đó, các nước đang có chế độ sở hữu đất đai tư nhân và Nhà nước, mô hình định giá hàng loạt về cơ bản sẽ phục vụ cho việc tính thuế, phí của Nhà nước và mô hình định giá cụ thể sẽ phục vụ tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất hoặc cho các giao dịch phi Nhà nước.

Các kinh nghiệm nước ngoài về định giá cụ thể cho 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 về đất đai đầy đủ. Bên cạnh đó, các cơ sở thông tin phải chính xác và dễ tiếp cận. Việc ứng dụng công nghệ trong định giá được các quốc gia chú trọng, đặc biệt trong việc xây dựng và hoàn thiện cơ sở dữ liệu giá đất và các thuật toán trong định giá.

Về nội dung, trình tự, thủ tục định giá bất động sản: Trình tự, thủ tục định giá đất tại mỗi nước có thể được phân chia thành các bước khác nhau, nhưng nội dung và sản phẩm định giá được quy định là cơ bản tương tự nhau, căn cứ sản phẩm của từng công đoạn, quá trình định giá bất động sản có thể khái quát theo trình tự các bước sau đây:

Chuẩn bị tài liệu, bản đồ nền phục vụ cho việc điều tra, khảo sát; Thực hiện việc điều tra khảo sát, thu thập thông tin; Cập nhật và xử lý thông tin; Phân tích thông tin và tiến hành đánh giá; Báo

cáo trình duyệt kết quả định giá; Sử dụng kết quả định giá.

Về phương pháp định giá đất: Các phương pháp định giá đang được áp dụng rộng rãi trên thế giới, đó là: Phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập, phương pháp chiết trừ và phương pháp thặng dư. Tại hầu hết các quốc gia nghiên cứu, về cơ bản các hướng dẫn áp dụng phương pháp định giá đất cũng đã nêu với loại hình đất đai, bất động sản nào thì sẽ khuyến nghị nên áp dụng phương pháp nào cho phù hợp. Áp dụng các phương pháp định giá đất để định giá đất cụ thể tại thời điểm định giá đất nên phản ánh tương đối chính xác giá đất thị trường, như ở Úc có mức sai số cho phép là $\pm 10\%$ giá đất thị trường.

Đối với Việt Nam, các phương pháp định giá đất hiện nay cơ bản như phương pháp định giá bất động sản của các nước đang triển khai; chỉ có “phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất” không thấy có quốc gia nào thực hiện. Tuy nhiên, cần nghiên cứu hoàn thiện nội dung, điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất cho phù hợp với thực tiễn.

Về tổ chức, chức năng, nhiệm vụ và cơ chế hoạt động của cơ quan định giá: Các nước nêu trên đều quan tâm phát triển hai mô hình tổ chức định giá: Tổ chức định giá của nhà nước và tổ chức định giá của tư nhân. Hai mô hình tổ chức nêu trên, tuy có địa vị pháp lý rất khác nhau (tổ chức định giá tư nhân chịu sự quản lý về mặt nhà nước của cơ quan định giá nhà nước), nhưng chúng hoàn toàn bình đẳng và độc lập trước pháp luật về kết quả định giá.

Tổ chức định giá tư nhân được thành lập và tổ chức hoạt động theo các điều kiện do pháp luật quy định, trong đó, một trong những điều kiện tiên quyết là phải có định giá viên (người hành nghề định giá bất động sản). Đây chính là sự bảo đảm để hoạt động định giá bất động sản đúng pháp luật, kết quả định giá khách quan, hiệu quả. ■



Kinh nghiệm quốc tế về xây dựng và phát triển hạ tầng dữ liệu không gian địa lý quốc gia

○ NGUYỄN VĂN THẢO

Hội Trắc địa - Bản đồ - Viễn thám Việt Nam

Hoa Kỳ

Từ 1994 đến nay, Hoa Kỳ đã có nhiều kế hoạch, chiến lược phát triển NSDI theo từng giai đoạn khác nhau. Theo Ủy ban dữ liệu quốc gia Hoa Kỳ (FGDC), một nghiên cứu của Boston Consulting Group (BCG) ước tính rằng, ngành công nghiệp không gian địa lý của Hoa Kỳ tạo ra doanh thu hàng năm khoảng 73 tỷ USD và bao gồm ít nhất 500.000 việc làm với mức lương cao. BCG cũng phát hiện ra rằng các dịch vụ không gian địa lý mang lại hiệu quả tăng trong phần còn lại của nền kinh tế được đánh giá cao gấp nhiều lần quy mô của chính ngành - với các dịch vụ không gian địa lý mang lại doanh thu 1,6 nghìn tỷ USD và tiết kiệm 1,4 nghìn tỷ USD. Dữ liệu và dịch vụ không gian địa lý hiện có mặt ở khắp mọi nơi và được tích hợp vào hầu hết mọi lĩnh vực, dẫn đến những thay đổi đáng kể trong cuộc sống của người dân và nền kinh tế.

Năm 2018, Hoa Kỳ ban hành Luật về Hạ tầng dữ liệu không gian địa lý quốc gia (GDA), khuyến khích việc tiếp cận và sử dụng thông tin, dữ liệu của Chính phủ nhiều hơn, khởi dậy các dịch vụ và khởi nghiệp mới, sáng tạo; thúc đẩy tăng trưởng kinh tế trong nhiều lĩnh vực, bao gồm cả dịch vụ không gian địa lý; nghiên cứu khoa học tiên tiến; thúc đẩy quyền truy cập của công chúng vào các dịch vụ và dữ liệu do Liên bang tài trợ; cải thiện quyền truy cập vào dữ liệu không gian địa lý cho các mục đích của xã hội.

Theo quy định của Luật, Bộ Nội vụ đã thành lập Ủy ban Dữ liệu địa lý Liên bang (FGDC) gồm 16 thành viên, đại diện cho các cơ quan được giao xây dựng các chủ đề dữ liệu của NSDI để chỉ đạo việc phát triển, thực hiện và xem xét các chính sách, thông lệ và tiêu chuẩn liên quan đến dữ liệu không gian địa lý của NSDI Hoa Kỳ. GDA tuyên bố rằng FGDC “và mỗi cơ quan được giao thực hiện các chủ

Hạ tầng dữ liệu không gian địa lý quốc gia (NSDI) là công cụ phục vụ xây dựng Chính phủ điện tử, góp phần hiệu quả vào sự phát triển kinh tế, xã hội, bảo vệ môi trường và nhiều mục đích khác. Hiện nay, trên thế giới có hàng trăm NSDI đã được xây dựng. Tham khảo NSDI của các quốc gia trên thế giới sẽ giúp cho việc xây dựng và phát triển NSDI của Việt Nam có lộ trình phù hợp, thích ứng với điều kiện Việt Nam và hội nhập quốc tế.



đề dữ liệu phải tối đa dựa vào khu vực tư nhân ở Hoa Kỳ để cung cấp dữ liệu và dịch vụ không gian địa lý”.

Đồng thời, theo quy định tại Thông tư A - 16 của Văn phòng Quản lý và Ngân sách (OMB) được cập nhật năm 2015, Ủy ban cũng có trách nhiệm thúc đẩy việc thu thập tài liệu, bảo trì, phân phối và bảo quản dữ liệu có hiệu quả về chi phí; tận dụng các nguồn lực của Liên bang và không thuộc Liên bang bằng cơ chế hợp tác, phối hợp giữa các cơ quan của Chính phủ Liên bang, Nhà nước, bộ lạc và chính quyền địa phương, các tổ chức giáo dục đại học và khu vực tư nhân trong việc thu thập, sản xuất, chia sẻ và sử dụng thông tin không gian địa lý của NSDI.

Luật cũng quy định, Bộ trưởng Bộ Nội vụ sẽ thành lập Ủy ban Cố vấn về Không gian Địa lý Quốc gia gồm không quá 30 thành viên tư vấn và kiến nghị với Chủ tịch Ủy ban. Các thành viên phải được phân bố đều ở các khu vực, các lĩnh vực, chính phủ Liên bang, các tổ chức, các chuyên gia thu thập dữ liệu không gian địa lý được cấp phép,...

Căn cứ vào kết quả đã thực hiện những năm trước đây, tháng 12/2019, Hoa Kỳ đã ban hành Chiến lược phát triển Hạ tầng dữ liệu không gian quốc gia giai đoạn 2021 - 2024. Chiến lược đưa ra một tầm nhìn và sứ mệnh quốc gia rộng lớn cho NSDI, bao gồm các mục tiêu phát triển bền vững của NSDI. FGDC sẽ hợp tác với các đối tác để thực hiện kế hoạch với mục tiêu chung là cung cấp hệ thống tích hợp tài nguyên không gian địa lý quốc gia dựa trên vị trí thông tin phục vụ nhu cầu của Quốc gia và lợi ích toàn cầu một cách rộng rãi.

NSDI Hoa Kỳ sẽ đảm bảo rằng dữ liệu không gian địa lý từ nhiều nguồn (bao gồm các cơ quan liên quan, Nhà nước, địa phương và bộ lạc chính

phủ, khu vực tư nhân và các tổ chức giáo dục đại học) sẵn có và dễ dàng tích hợp để nâng cao hiểu biết về thể chất và văn hóa của thế giới.

Chiến lược này đã đưa ra các mục tiêu rất chi tiết, cụ thể về các nội dung liên quan đến NSDI và khẳng định: NSDI Hoa Kỳ đã trở thành hình mẫu cho các quốc gia khác trên thế giới.

Các cơ chế, chính sách để phát triển NSDI Hoa Kỳ được thể hiện trong Luật Hạ tầng dữ liệu không gian địa lý quốc gia, Chiến lược phát triển Hạ tầng dữ liệu không gian quốc gia giai đoạn 2021 - 2024, tập trung vào một số vấn đề chính như sau:

Tăng cường sự phối hợp giữa các cơ quan được giao trách nhiệm và tận dụng các nguồn lực, chuyên môn và đầu tư thông qua quan hệ đối tác tổ chức để tạo lập, quản lý và cung cấp dữ liệu địa lý đảm bảo độ chính xác cao nhất theo tiêu chuẩn thống nhất, cung cấp đầy đủ, kịp thời, không trùng lặp, có thể tái sử dụng; tăng cường quan hệ đối tác, khuyến khích các cá nhân và tổ chức cung cấp dữ liệu không gian địa lý hoặc siêu dữ liệu cho NSDI.

Bảo vệ lợi ích độc quyền liên quan đến thông tin và dữ liệu được cấp phép; bảo vệ tính toàn vẹn, quyền riêng tư, bảo mật, bảo quản và an ninh quốc gia; nâng cao nhận thức và mở rộng việc sử dụng các dịch vụ dùng chung quốc gia, để xuất bản, tích hợp, quảng bá, trực quan hóa, phân tích và phổ biến dữ liệu không gian địa lý quốc gia; khuyến khích sự đổi mới và tạo một môi trường học tập; quyền truy cập mở và miễn phí cho công chúng vào dữ liệu không gian địa lý, thông tin và các sản phẩm chi tiết, phù hợp với quy định của Văn phòng Quản lý và Ngân sách; cơ chế giám sát công việc và tài chính thực hiện.

Châu Âu

Ngày 14/3/2007, Nghị viện châu Âu và Hội đồng Liên minh châu Âu gồm 27 quốc gia đã thống nhất ban hành Chỉ thị 2007/2/EC về Thiết lập Hạ tầng Thông tin Không gian trong Cộng đồng châu Âu (INSPIRE). INSPIRE có tổng số hơn 80 tổ chức thuộc các quốc gia, thành phố, các trường đại học, doanh nghiệp và 200 chuyên gia tham gia.

INSPIRE quy định cơ sở dữ liệu không gian địa lý gồm 3 nhóm với tổng số 34 chủ đề. Mục đích của INSPIRE là hỗ trợ chính sách môi trường và vượt qua các rào cản lớn ảnh hưởng đến tính sẵn có và khả năng tiếp cận của các dữ liệu liên quan.

Chỉ thị INSPIRE không yêu cầu thu thập dữ liệu mới và không áp đặt bất kỳ nghĩa vụ nào đối với nhà cung cấp dữ liệu phải thay đổi quy trình công việc hiện có. Bằng cách cho phép khả năng tương tác, dữ liệu có thể được sử dụng một cách chặt chẽ, không phụ thuộc vào việc một tập dữ liệu hiện có được chuyển đổi vĩnh viễn hay chỉ được chuyển đổi tạm thời bởi một dịch vụ mạng để tích hợp vào INSPIRE.

Các cơ chế, chính sách của Chỉ thị này tập trung



để giải quyết các vấn đề chính như sau: Siêu dữ liệu để mô tả các nguồn thông tin hiện có để dữ liệu có thể được tìm thấy và truy cập dễ dàng hơn; làm hài hòa hóa các chủ đề dữ liệu không gian chính cần thiết để hỗ trợ các chính sách môi trường ở EU; thỏa thuận về các dịch vụ và công nghệ mạng để cho phép tra cứu, xem và tải xuống các nguồn thông tin và truy cập vào các dịch vụ liên quan; thỏa thuận chính sách về chia sẻ và truy cập, bao gồm cấp phép và tính phí; cơ chế điều phối và giám sát; trong đó, giám sát định lượng diễn ra hàng năm, báo cáo các khía cạnh định tính hơn ba năm một lần.

Từ các vấn đề trên đây, INSPIRE đã yêu cầu các quốc gia trong EU có các chính sách hợp lý để vượt qua các rào cản lớn làm ảnh hưởng đến tính khả dụng và khả năng tiếp cận của dữ liệu liên quan; trong đó, các quốc gia thành viên cần phải tìm cách loại bỏ các trở ngại thực tế mà các cơ quan công quyền ở cấp quốc gia, khu vực và địa phương khi thực hiện nhiệm vụ công của họ có thể tác động trực tiếp hoặc gián tiếp tới môi trường, bao gồm: Thỏa thuận về các dịch vụ và công nghệ mạng để cho phép truy cập, xem và tải xuống các tài nguyên thông tin và truy cập vào các dịch vụ liên quan; cơ chế phối hợp giữa các quốc gia thành viên

đối với việc mô tả và vị trí đối tượng chung nằm trên phạm vi các quốc gia đó; thỏa thuận chính sách về chia sẻ và truy cập, bao gồm cấp phép và tính phí. INSPIRE đã chỉ ra rằng, các cơ quan chính quyền phải có quyền truy cập thông suốt tới các chức năng và tập dữ liệu không gian liên quan trong suốt quá trình thực hiện nhiệm vụ công của họ và không tính phí. Cơ chế chia sẻ dữ liệu không gian giữa Chính phủ và các cơ quan hành chính khác cũng như giữa thể nhân hoặc pháp nhân thực hiện chức năng hành chính công theo luật quốc gia phải được tính vào khả năng tài chính của các cơ quan công quyền, đặc biệt là những nơi có nhiệm vụ tăng thu nhập. Trong mọi trường hợp, bất kỳ khoản phí nào được áp dụng cũng không được vượt quá chi phí của việc thu thập, sản xuất, tái sản xuất và phổ biến cùng với sự đầu tư xoay vòng hợp lý.

Đồng thời, căn cứ kinh nghiệm của các quốc gia thành viên, INSPIRE quy định phải có một số lượng tối thiểu chức năng, dữ liệu không gian được cung cấp miễn phí cho công dân. Do đó, tùy theo điều kiện cụ thể, các quốc gia thành viên cần sẵn có một số chức năng miễn phí tối thiểu để truy cập và khai thác, sử dụng dữ liệu không gian địa lý.

Trong quá trình thực hiện INSPIRE, Cộng đồng Châu Âu luôn có những điều chỉnh kịp thời các quy định để phù hợp với tình hình thực tế. Hàng năm, các quốc gia đều gửi báo cáo chi tiết về tình hình cập nhật dữ liệu theo quy định.

Căn cứ quy định của INSPIRE, hầu hết các quốc gia thành viên EU đã ban hành Luật Hạ tầng dữ liệu không gian địa lý của quốc gia mình, nội dung đảm bảo cơ bản phù hợp, thống nhất với INSPIRE về các nội dung: Phải đảm bảo sự sẵn có của dữ liệu; bảo đảm quyền sở hữu trí tuệ đối với dữ liệu; kinh phí xây dựng, duy trì dữ liệu của NSDI do nhà nước cung cấp; cổng thông tin địa lý quốc gia đảm bảo khả năng tương tác với cổng địa lý của Cộng đồng châu Âu; có một số chức năng miễn phí như: tra cứu, xem dữ liệu không gian địa lý; các dịch vụ như: tải về, chuyển đổi hoặc sử dụng trực tiếp thì phải trả phí; các cơ quan công quyền sử dụng dữ liệu địa lý cho mục đích của công việc công thì không phải trả phí; có chính sách ưu tiên, miễn phí sử dụng dữ liệu không gian địa lý trong một số trường hợp khẩn cấp hoặc đối tượng sử dụng; đối với dữ liệu địa lý sử dụng cho mục đích cá nhân: không thu phí hoặc thu phí sử dụng dữ liệu với mức thấp nhất; đối với dữ liệu sử dụng cho mục đích thương mại: thu phí sử dụng dữ liệu với mức phù hợp với loại sản phẩm đảm bảo có hiệu quả; bảo mật các dữ liệu liên quan đến quyền riêng tư, tư pháp, bí mật thương mại, an ninh quốc gia.

Trên cơ sở quy định của Luật NSDI, các quốc gia đều xây dựng chiến lược, lộ trình thực hiện NSDI, trong đó, bao gồm việc thành lập Cơ quan điều phối NSDI của quốc gia (Hội đồng hoặc Ủy ban). ■

