

**Vietnam Land Policy Support:
Overview of Land Valuation Modernization**

**Hỗ trợ chính sách đất đai Việt Nam:
Tổng quan về hiện đại hóa định giá đất**



WORLD BANK GROUP
Urban, Disaster Risk Management, Resilience & Land

Prof. William McCluskey and Kathrine Kelm

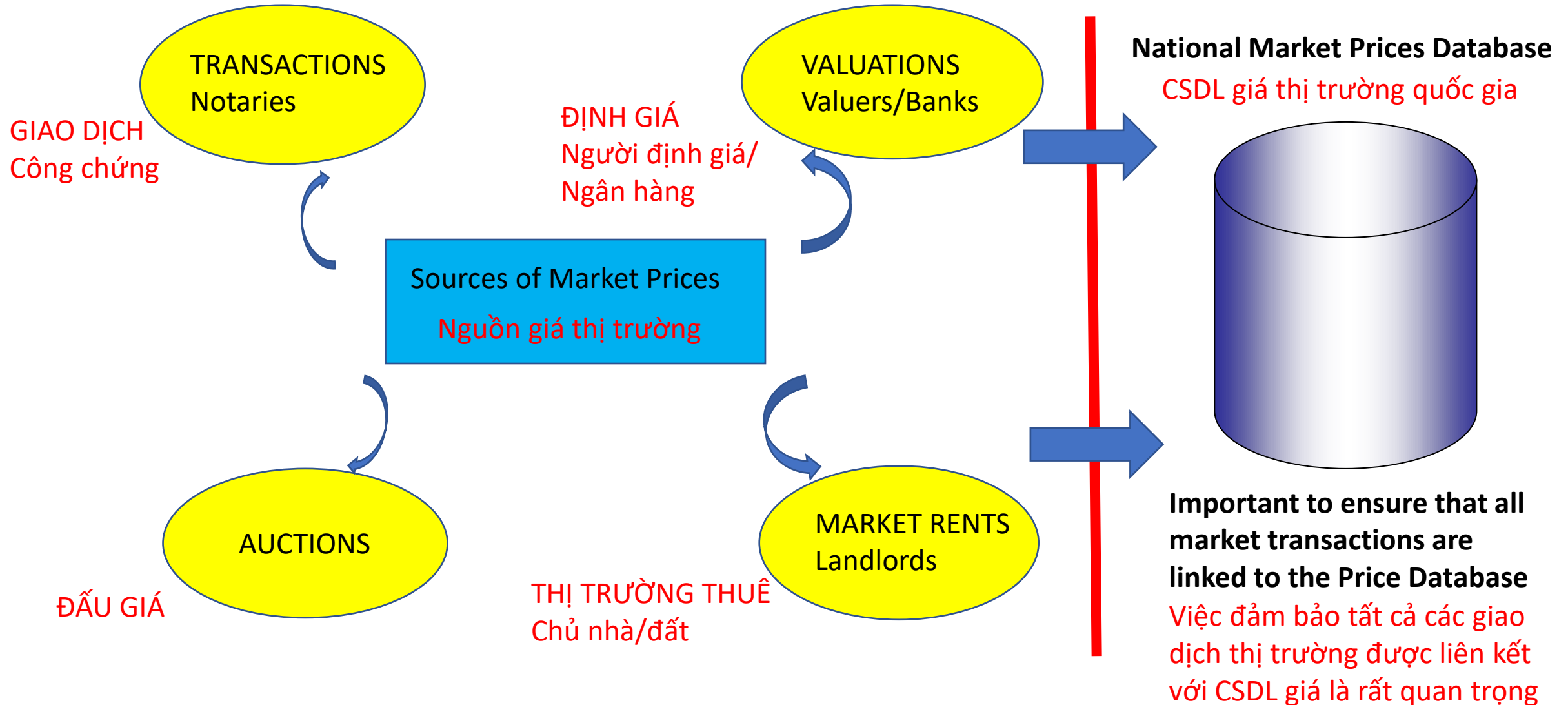
May, 2022

VALUATION TOPOLOGY – ASIA/ CẤU TRÚC ĐỊNH GIÁ - CHÂU Á

	Capital Value/ Giá trị vốn			
	Land/Đất	Buildings/ Tòa nhà	Responsibility for Valuation/ Trách nhiệm định giá	Revaluation Frequency/ Tần suất định giá lại
Indonesia	Market Value/ Giá trị thị trường	Cost/ Chi phí	Local/ Địa phương	3 Yearly/ 3 năm
Philippines	Market Value/ Giá trị thị trường	Cost/ Chi phí	Local / Địa phương	3 Yearly/ 3 năm
Thailand	Market Value/ Giá trị thị trường	Cost/ Chi phí	Central/ Trung ương	4 Yearly/ 4 năm
Japan	Market Value/ Giá trị thị trường	Cost/ Chi phí	Local/ Địa phương	Annual/ / hàng năm
South Korea	Market Value/ Giá trị thị trường	Cost/ Chi phí	Central/ Trung ương	Annual/ / hàng năm
Taiwan	Market Value/ Giá trị thị trường	Cost/ Chi phí	Central/ Trung ương	3 Yearly/ 3 năm
Vietnam	Price Table/ Bảng giá đất	NOT VALUED/ Không định giá	Provincial/ Tỉnh	5 yearly/5năm

In the case of Vietnam, land is valued at less than Market Value (on a 5 year cycle). Assets or buildings are not part of the tax base/ Đối với trường hợp của Việt Nam, đất đai được định giá thấp hơn giá trị thị trường (theo chu kỳ 5 năm). Tài sản hoặc tòa nhà không thuộc cơ sở tính thuế.

Market Valuation requires evidence on Market Prices/ Định giá thị trường đòi hỏi sự minh bạch về giá thị trường

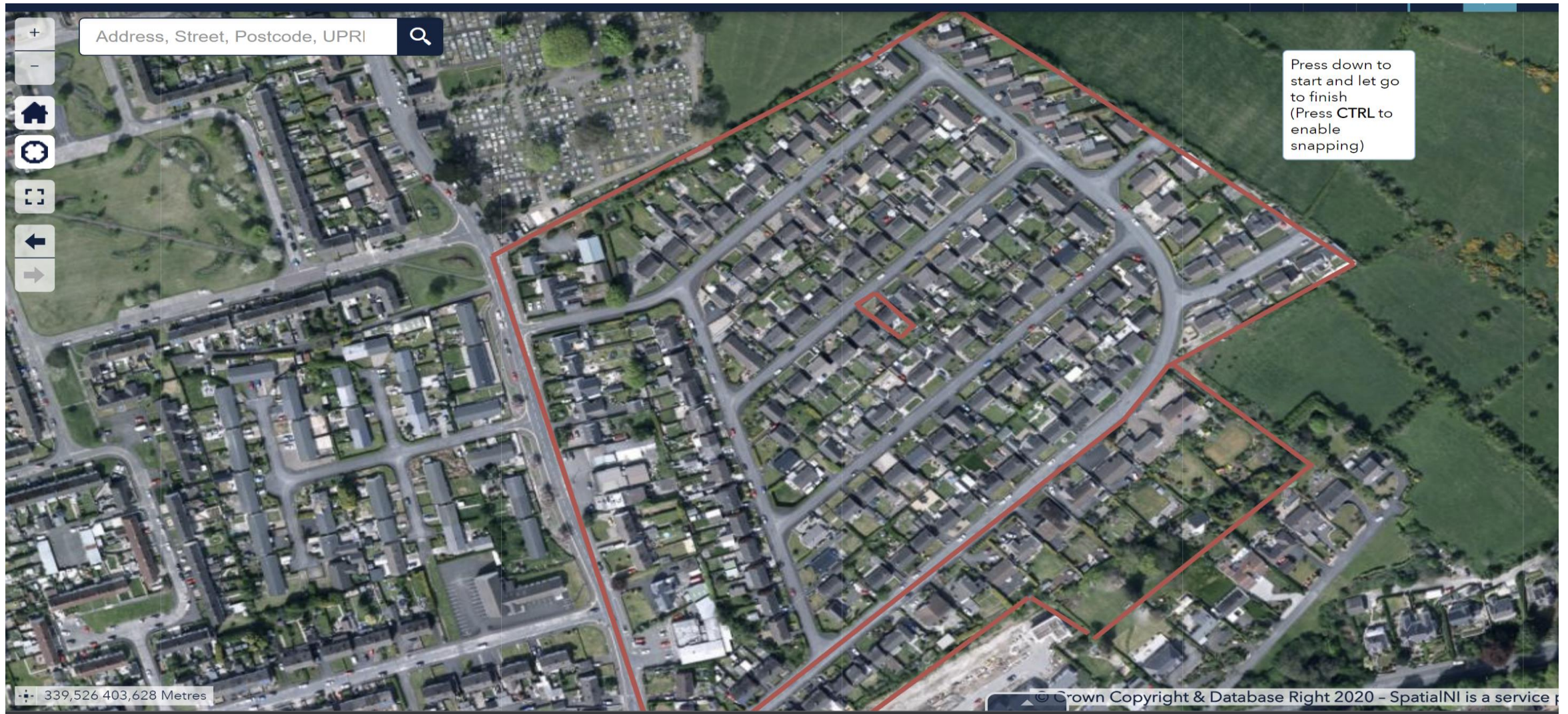


Land Price Frame and Tables - Market Prices?/

Khung giá đất và Bảng giá đất - Giá thị trường?

- The Land Price Frame is a constraint on developing the Land Price Tables aligned with market prices from the real estate market/ Khung giá đất là một sự trở ngại trong việc xây dựng bảng giá đất sát giá thị trường trong thị trường bất động sản.
- As the Land Price Table is used for several valuation purposes such as Land Tax, fee and other charges it must be aligned with market prices/ Bảng giá đất được sử dụng cho mục đích tính thuế, phí và các nghĩa vụ tài chính khác bảng giá đất phải phù hợp với giá thị trường.
- Transfer/ allocation of land should be conducted through the auction process/ Việc định giá đất để giao đất, cho thuê đất phải thông qua đấu giá.
- For the Land Price Table to be aligned to the real estate market it should be updated annually/ Để bảng giá đất phù hợp với thị trường bất động sản, bảng giá đất cần phải được cập nhật hàng năm.
- The use of the coefficient method should be a method of last resort and not a primary method/ Việc sử dụng phương pháp hệ số nên là phương pháp áp dụng cuối cùng và không phải là phương pháp cơ bản.
- The road map should consider a transition to using Land Value Zones and the Standard Parcel as a replacement of the Land Price Table/ Xem xét chuyển sang sử dụng vùng giá trị và thửa chuẩn thay thế cho bảng giá đất theo lộ trình.

Land Value Zones – Northern Ireland/ **Vùng giá trị - Bắc Ireland**



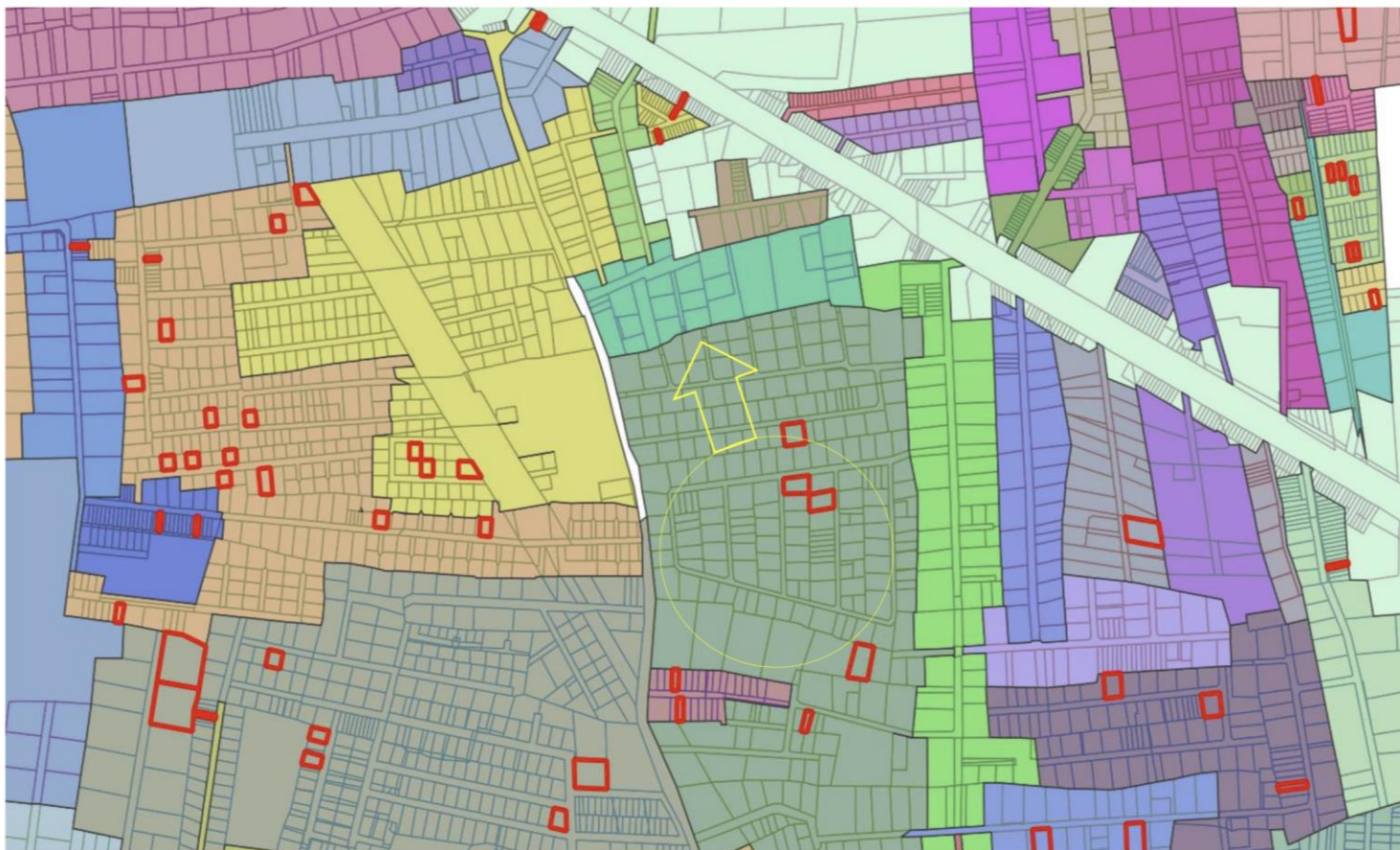
An important point is that Value Zones are widely used internationally as a supporting valuation methodology

Một điểm quan trọng là vùng giá trị được quốc tế sử dụng rộng rãi như một phương pháp định giá hỗ trợ

Land Parcel Valuation: Thailand/ Định giá thửa đất: Thái Lan

The valuation of land parcels follows a fairly standard process which involves the analysis of land sales in Value Zones and then applying adjusted values per square metre to adjoining similar parcels.

Việc định giá các thửa đất theo một quy trình tiêu chuẩn tương đối, có liên quan đến phân tích giá bán đất trong các vùng giá trị và sau đó áp các giá trị đã điều chỉnh trên mỗi m² cho các thửa đất tương tự liền kề.



- Critical is to have a comprehensive national digitized land cadaster/ Quan trọng là phải có dữ liệu địa chính đã được số hóa trên toàn quốc.
- Adopt a GIS based solution to display spatially the Value Zones and the Standard Parcel/ Chọn giải pháp dựa trên GIS để hiển thị không gian vùng giá trị và thửa chuẩn.

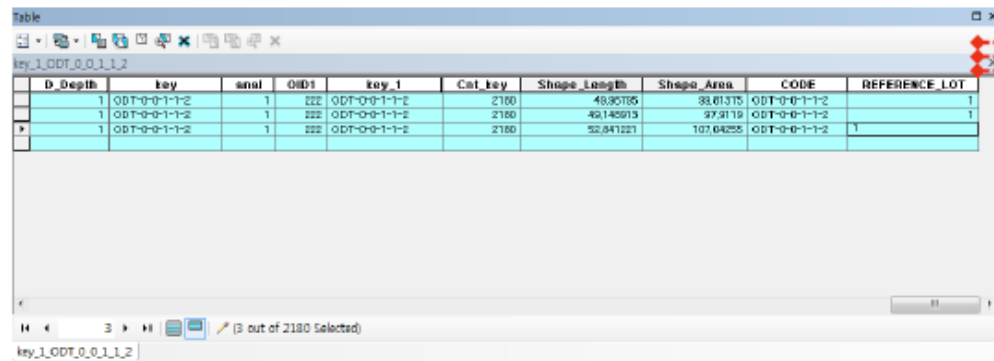
Property Sales recorded by the Department of Lands/ Doanh số bán tài sản do Sở Đất đai tổng hợp

Vietnam has experience from Value Zone/Standard Parcel Pilot

Việt Nam có kinh nghiệm thí điểm vùng giá trị và thửa chuẩn

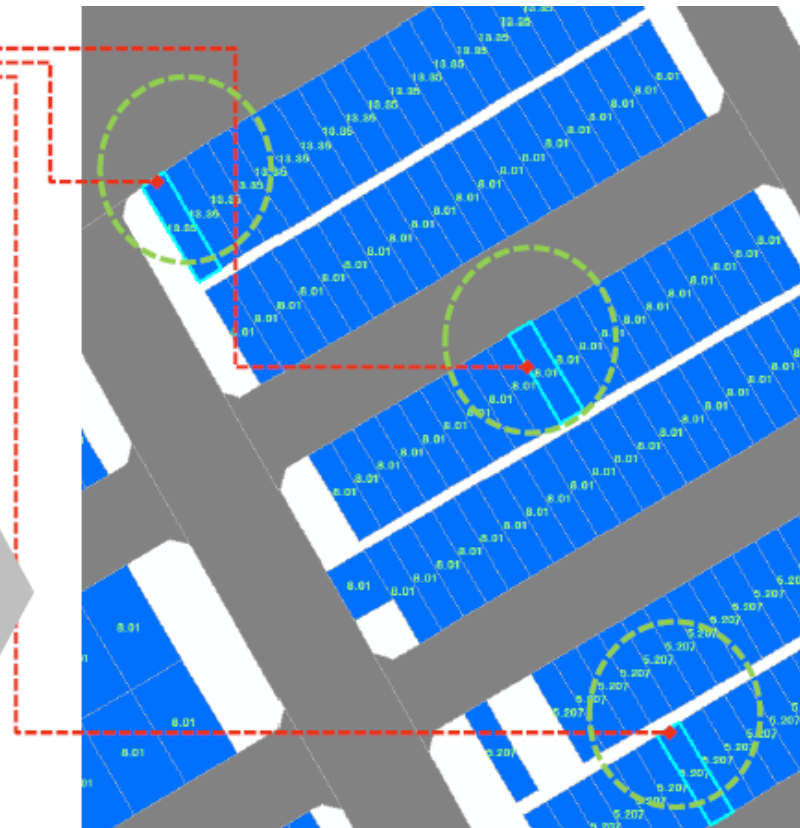
Pilot project in 4 provinces (Danang, Vinh Phuc, Bac Ninh and Can Tho) developed and tested value zone/standard parcel methodology. The experience and lessons learned from this pilot provides the basis for developing and implementing the methodology as part of the valuation modernization transition plan.

Dự án án thí điểm tại 4 tỉnh (Đà Nẵng, Vĩnh Phúc, Bắc Ninh và Cần Thơ) đã thực hiện và thử nghiệm phương pháp vùng giá trị/ thửa chuẩn. Kinh nghiệm và bài học rút ra từ thí điểm này cung cấp cơ sở để xây dựng và thực hiện phương pháp luận như là một phần của kế hoạch chuyển đổi hiện đại hóa định giá.



D_Depth	key	snol	OBD1	key_1	Cat_key	Shape_Length	Shape_Area	CODE	REFERENCE_LOT
1	ODT-0-0-1-1-2	1	222	ODT-0-0-1-1-2	2100	48,80185	38,81315	ODT-0-0-1-1-2	1
1	ODT-0-0-1-1-2	1	222	ODT-0-0-1-1-2	2100	48,145913	37,9119	ODT-0-0-1-1-2	1
1	ODT-0-0-1-1-2	1	222	ODT-0-0-1-1-2	2100	52,641221	107,64255	ODT-0-0-1-1-2	1

Enhancement of Efficiency
of Reference Lot Selection
by GIS utilization



Digital Land Information and Infrastructure: Foundation for Valuation Modernization in Vietnam

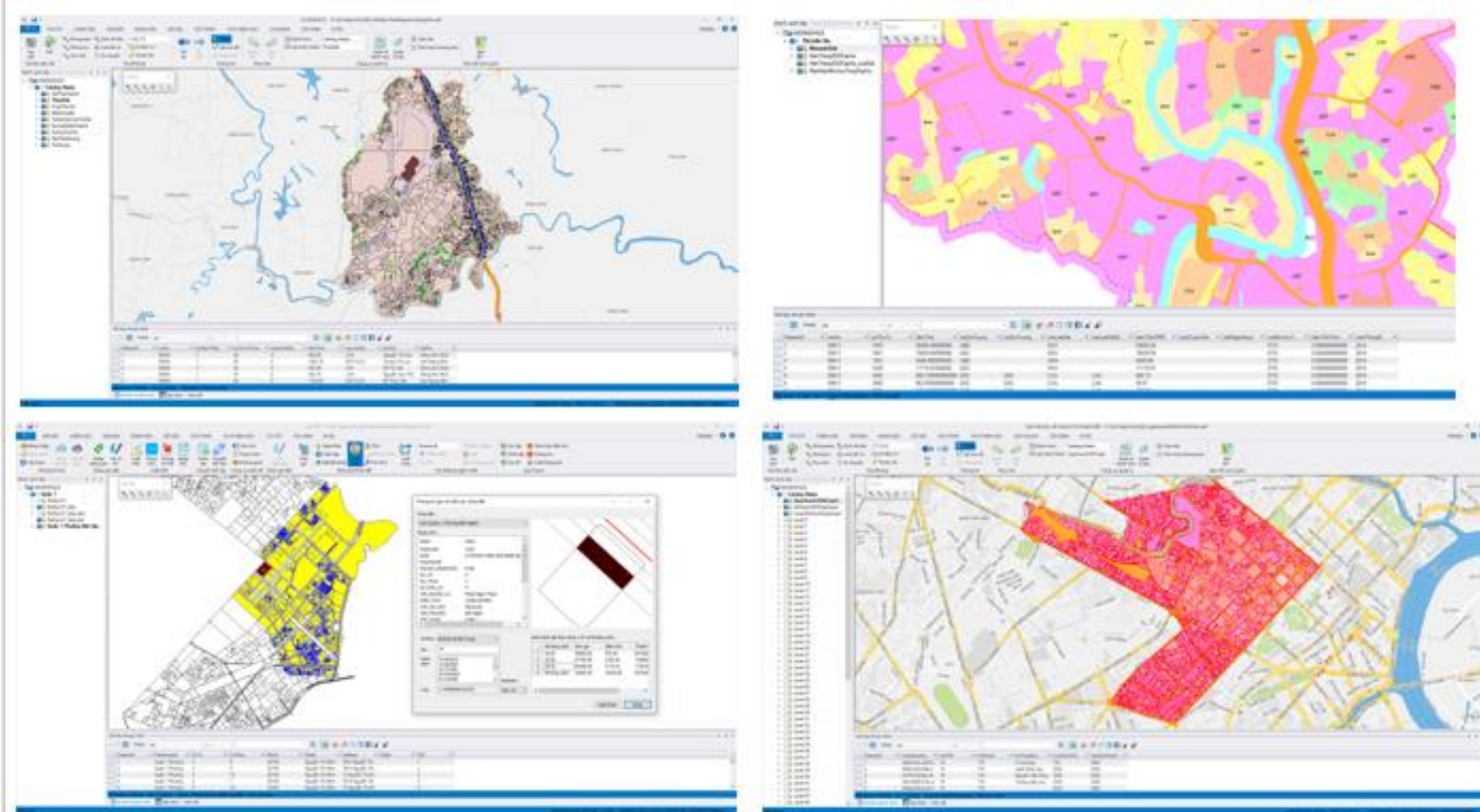
Hạ tầng và thông tin đất đai số: Nền tảng cho hiện đại hóa định giá ở Việt Nam

World Bank financed Improved Land Governance and Database Project: (2017-2023)

Project cost: \$130 mill. (IDA \$90 mill.) in 30 Project Provinces

Ngân hàng thế giới tài trợ cho Dự án tăng cường quản lý đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai: (2017 - 2023)

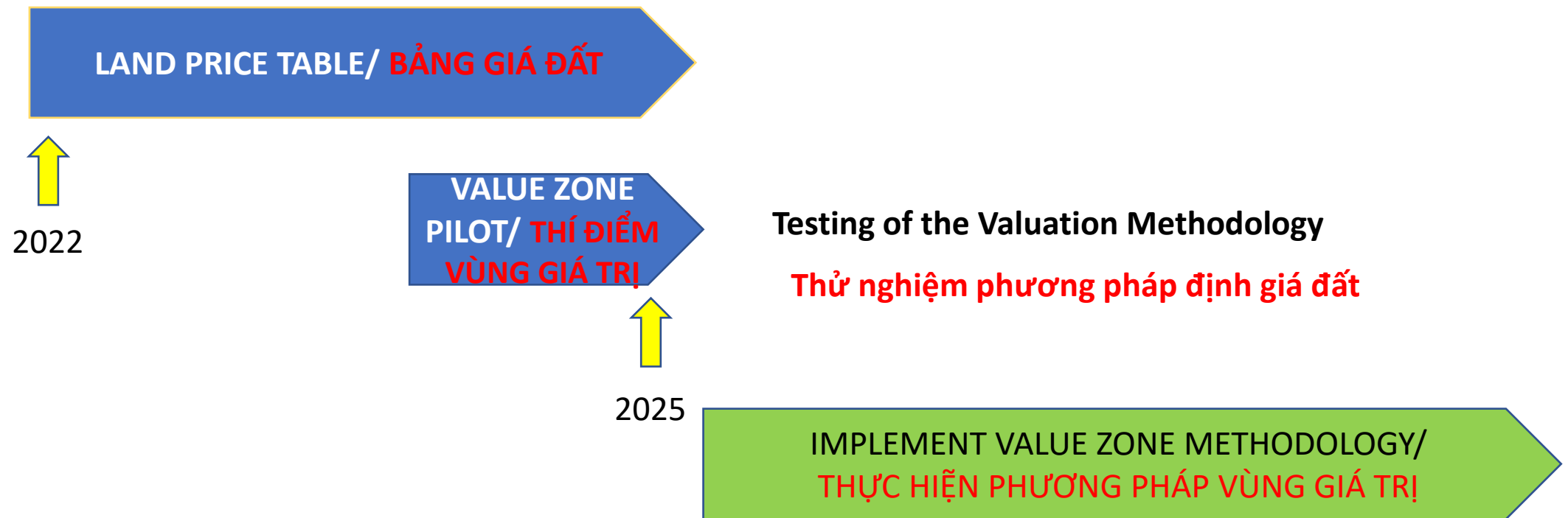
Chi phí dự án: \$130 triệu. (IDA \$90 triệu) tại 30 tỉnh dự án



Modernizing digital land information and integrated services in Vietnam- foundation for valuation transformation. The new system includes: / Hiện đại hóa thông tin đất đai số và các dịch vụ tích hợp ở Việt Nam - nền tảng cho việc chuyển đổi định giá. Hệ thống mới bao gồm:

- **Cadastral / Địa chính**
- **Land Price/Value / Giá đất/ giá trị**
- **Land Zoning / Phân vùng đất đai**
- **Land Use/Statistics / Sử dụng đất/ Thống kê**

Transition from Land Price Tables to Land Value Zones and Standard Parcel/ Chuyển đổi từ bảng giá đất sang vùng giá trị và thửa chuẩn



The Road Map to assist in the Transition from Land Price Tables to Land Value Zones and Standard Parcel

Lộ trình hỗ trợ chuyển đổi từ bảng giá đất sang vùng giá trị và thửa chuẩn

Legal and Policy Framework

Khung pháp lý và chính sách

- Review the law to give effect on the changes required to implement the transition to the value zone and standard parcel methodology/ **Rà soát các quy định pháp luật để đưa ra các quy định cần thiết để thực hiện chuyển đổi sang phương pháp vùng giá trị và thửa chuẩn**
 - Real estate financing should be processed through the banking sector/ **Hoạt động tài chính bất động sản nên thông qua ngân hàng**
 - Reassess the use of land price frame/ **Đánh giá lại việc áp dụng khung giá đất**
-

Valuation Governance

Quản trị việc định giá

- Define the role of national, provincial governments/agencies in the application of new valuation methodologies/ **Xác định vai trò của các cơ quan / chính quyền cấp quốc gia, cấp tỉnh trong việc áp dụng các phương pháp định giá mới**
- Improve the collection of transaction evidence from various sources (notaries, auctions, banks, valuers etc)/ **Cải thiện việc thu thập bằng chứng giao dịch từ nhiều nguồn khác nhau (công chứng, đấu giá, ngân hàng, định giá viên...)**
- Valuation profession: streamline certification, strengthen education through tertiary degree programs/ **Nghề định giá: hợp lý hóa việc cấp chứng chỉ, tăng cường chất lượng đào tạo thông qua các chương trình đại học và sau đại học.**

**Technical Infrastructure/
Cơ sở hạ tầng kỹ thuật**

- Complete the national digital cadaster and land database/ Hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai và địa chính số quốc gia
 - Adopt the Value Zone and Standard Parcel to simplify assessment, permit mass valuation and allow the annual valuation of land parcels/ Áp dụng vùng giá trị và thửa chuẩn để đơn giản hóa việc đánh giá, cho phép định giá hàng loạt và cho phép định giá hàng năm các thửa đất.
 - Undertake pilot project/ Thực hiện dự án thử nghiệm
 - Harmonize the current valuation standards to provide clarity to the valuation profession; align with international standards/ Kết hợp hài hòa các tiêu chuẩn định giá hiện hành để tạo sự rõ ràng cho nghề định giá; phù hợp với các tiêu chuẩn quốc tế
-

Benefits of adopting the Road Map to improve real estate market transparency

Lợi ích của việc áp dụng lộ trình để cải thiện tính minh bạch của thị trường bất động sản

- Opportunity to apply cutting edge technology such as GIS, automation, spatial techniques and databases/ Cơ hội ứng dụng công nghệ tiên tiến như GIS, tự động hóa, kỹ thuật không gian và cơ sở dữ liệu.
- Updating property values more frequently/ Cập nhật giá trị thuộc tính thường xuyên hơn.
- Adopting international best practices and standards/ Áp dụng các tiêu chuẩn và thông lệ quốc tế tốt.
- Establishing accurate and market aligned property values will increase potential government revenue/ Việc thiết lập các giá trị tài sản chính xác và phù hợp với thị trường sẽ làm tăng nguồn thu cho Ngân sách.
- Citizens will have more confidence in government assessed land and property values therefore reducing legal challenges and disputes/ Người dân tin tưởng hơn vào giá đất của Nhà nước và do vậy sẽ giảm bớt các tranh chấp và khiếu kiện.