

Giá đất và xác định giá đất trong bồi thường khi nhà nước thu hồi đất

Dương Anh Sơn, Trương Trọng Hiếu*

TÓM TẮT

Sau gần ba mươi năm kể từ ngày Luật đất đai 1993 đặt nền móng cho việc xác định giá trị quyền sử dụng đất và xây dựng giá đất, việc định giá quyền sử dụng ở Việt Nam vẫn còn hiện diện không ít vướng mắc. Cơ chế hai giá đất gồm giá do nhà nước quy định và giá thị trường mà thực tế có sự chênh lệch khá lớn giữa hai mức giá này gây ra không ít trở ngại trong quá trình thực thi các quy định pháp luật đất đai, đặc biệt là xác định giá đất trong bồi thường thiệt hại cho người có đất bị thu hồi. Việc xây dựng và xác định giá đất trong thời gian tới cần được tiếp tục cải cách. Quan trọng hơn hết là cần xác định rõ hướng tiếp cận của pháp luật, trong đó lấy mục tiêu phát triển kinh tế thị trường làm trung tâm và pháp luật đất đai cần tạo dựng khung pháp lý để vận hành quyền sử dụng đất vào thị trường một cách trôi chảy. Trên cơ sở đó, việc xác định giá đất và phương thức sử dụng giá đất cần hạn chế tối đa mức độ hành chính hóa các quan hệ tài sản, tránh nguy cơ bị lợi dụng để trục lợi và phục vụ cho các nhóm lợi ích riêng biệt. Giải pháp quan trọng cho các mục tiêu này chỉ là đồng nhất giá đất qua việc xúc tiến mạnh mẽ quá trình hình thành dữ liệu về giá đất trên cả nước và xem đó là nhiệm vụ quan trọng trong thực thi pháp luật đất đai như Nghị quyết 18-NQ/TW đã khẳng định.

Từ khóa: Giá đất, quyền sử dụng đất, tài sản, thu hồi đất, bồi thường.

DẪN NHẬP

Nếu cho rằng, Luật đất đai năm 1993 là hiện thân của pháp luật đất đai được xây dựng cho mục tiêu phát triển nền kinh tế theo cơ chế thị trường có định hướng của nhà nước thì cũng từ thời điểm đó, vấn đề định giá giá trị quyền sử dụng đất và xác định giá đất được bàn thảo nhiều. Thực tế, Việt Nam đã nỗ lực để “sử dụng cách thức vận hành quyền sử dụng đất trong cơ chế thị trường thay cho vận hành đất đai trong cơ chế thị trường” nhưng cho đến nay đều chưa giải quyết tận gốc cả về mặt lý luận lẫn thực tiễn [1, p. 32]. Đơn cử, trong suốt ba mươi năm qua chúng ta vẫn cứ loay hoay trong việc xác định giá đất để nhà nước quy định và giá thị trường cũng như mối liên hệ giữa hai loại giá này. Thậm chí, việc hình dung thị trường hay trong môi trường pháp lý lẫn đời sống xã hội tồn tại hai mức giá đó đã cho thấy những gút mắc có thể phát sinh trong việc khoanh vùng phạm vi áp dụng của từng loại giá.

Vấn đề trở nên phức tạp hơn khi nhà nước xác định mức giá đất để bồi thường thiệt hại cho người có đất bị thu hồi. Theo dõi tiến trình pháp điển hóa quy định về xác định giá đất và mức giá bồi thường thiệt hại cho người có đất bị thu hồi trong các Luật đất đai được ban hành và sửa đổi trong suốt thời gian qua có thể nhận thấy sự phân vân của nhà làm luật trong việc

sử dụng loại giá để làm căn cứ xác định giá trị quyền sử dụng đất trong những tình huống này. Từ những quy định đầu tiên về giá đất trong Luật đất đai 1993 (Điều 3), để dung hòa, quy định gần đây của Luật đất đai năm 2003 và Luật đất đai 2013 đều khẳng định là mức giá do nhà nước quy định, đặc biệt là giá dùng để bồi thường khi thu hồi đất, do nhà nước quy định nhưng phải sát hay phù hợp với mức giá phổ biến trên thị trường. Nhưng cũng có một thực tế dễ dàng nhận ra là mặc dù quy định của Luật đất đai không ít lần nhắc đến giá thị trường nhưng không hề có quy định nào chỉ rõ cách thức xác định giá thị trường và giá nào là giá thị trường và thị trường là thị trường nào [2, p. 47]. Sự lúng túng này cần phải được giải quyết. Hay nói cách khác, các quy định về xác định giá đất và xác định giá trị quyền sử dụng đất khi bồi thường cho người có đất bị thu hồi cần phải được nghiên cứu và điều chỉnh trong lần sửa đổi Luật đất đai tới.

ĐỊNH GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ NHỮNG VẤN ĐỀ PHÁT SINH TRONG BỒI THƯỜNG KHI THU HỒI ĐẤT

Bắt cập từ cơ chế định giá đất hiện tại

Có thể chia quá trình pháp điển hóa pháp luật đất đai thành ba giai đoạn: (i) Trước Luật đất đai 2003 (theo Luật đất đai 1993 và các Luật sửa đổi, bổ sung Luật đất

Trường Đại học Kinh tế - Luật,
ĐHQG-HCM

Liên hệ

Trương Trọng Hiếu, Trường Đại học Kinh tế
- Luật, ĐHQG-HCM

Email: hieutt@uel.edu.vn

Lịch sử

- Ngày nhận: 29-5-2023
- Ngày chấp nhận: 12-7-2023
- Ngày đăng: 31-12-2023

DOI:

<https://doi.org/10.32508/stdjelm.v7iS1.1255>



Bản quyền

© ĐHQG Tp.HCM. Đây là bài báo công bố mở được phát hành theo các điều khoản của the Creative Commons Attribution 4.0 International license.



Trích dẫn bài báo này: Sơn D A, Hiếu T T. **Giá đất và xác định giá đất trong bồi thường khi nhà nước thu hồi đất.** *Sci. Tech. Dev. J. - Eco. Law Manag.* 2023; 7(S1):S135-S143.

đai 1993), (ii) Từ khi có Luật đất đai 2003, và (iii) từ khi có Luật đất đai 2013 cho đến nay. Gắn với mỗi giai đoạn này là sự hiện diện của những phương thức định giá đất chủ đạo. Xuất phát từ nhiều lý do, trong đó có lý do là cơ sở pháp lý cho việc xác định giá đất chưa đầy đủ và đồng nhất, giai đoạn trước Luật đất đai 2003 là giai đoạn chứng kiến hiện tượng “loạn giá” do các cơ quan quản lý ở địa phương được quyền “đặt” giá và đẩy giá đất trượt theo hệ số “k” được xác định một cách rất chủ quan và tùy tiện [3, p. 16]. Để chấm dứt tình trạng này, Luật đất đai 2003 tìm mọi cách để áp dụng cơ chế “một giá” và là giá thực tính theo đơn vị “đồng” trên mỗi mét vuông đất, do các tỉnh ban hành và rà soát, điều chỉnh hàng năm. Quá trình áp dụng bảng giá này trên thực tế không phải vì vậy mà trở nên dễ dàng hay nhẹ nhàng cho mọi tình huống. Giải pháp này đến nay không còn sử dụng nữa. Luật đất đai 2013 đã thay thế bảng giá hàng năm bằng bảng giá năm năm, và cho phép các tỉnh được linh hoạt quyền áp dụng giá cụ thể cho từng trường hợp cụ thể. Trên thực tế, giá cụ thể này trên chủ yếu được xác định bằng phương pháp định giá theo hệ số điều chỉnh, được tính bằng cách nhân hệ số với bảng giá đất mà tỉnh ban hành áp dụng cho chu kỳ năm năm vừa nói. Chủ tịch UBND cấp tỉnh có quyền quyết định hệ số điều chỉnh này và được điều chỉnh hệ số đó hàng năm.^a Đến nay, không ai gọi các hệ số này là hệ số “k” và ví nó như hệ số “k” được sử dụng trong giai đoạn trước nhưng không thể phủ nhận rằng sự tương đồng đó. Điều quan trọng là, từ Luật đất đai 2013, ngay với giá đất do nhà nước quy định đã tồn tại hai loại giá (bảng giá và giá cụ thể) và Luật cũng quy định rõ là trường hợp nào thì áp dụng loại giá nào (Điều 114 Luật đất đai 2013).

Dù vậy, việc thực hiện quy định về giá đất trong Luật đất đai 2013 đến nay vẫn để lộ không ít vướng mắc. Trong đó, có thể thấy các hiện tượng sau: (i) sự thiếu tương đồng giữa bảng giá và giá cụ thể, (ii) sự thiếu tương đồng giữa các mức giá cụ thể được áp dụng cho các trường hợp cụ thể, và (iii) sự chênh lệch giữa bảng giá và kể cả giá cụ thể với giá thị trường vẫn còn lớn. Đối chiếu với mức giá đất mà các dự án kinh doanh bất động sản đang chào hàng và đặc biệt là các mức giá thông qua các phiên đấu giá và giao dịch thực tế khác, chúng ta có thể nhận thấy điều này. Thậm chí, không thể phủ nhận thực tế rằng pháp luật đất đai đến nay chưa loại trừ được tình huống thị trường lấy giá do nhà nước quy định để làm cơ sở, cộng thêm một tỷ suất lợi rồi hình thành giá cho giao dịch. Điều này cũng có nghĩa, pháp luật chưa thể triệt tiêu triệt để tình huống tiếp cận quyền sử dụng đất thông qua

^aĐiều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014.

quyết định giao đất, cho thuê đất của nhà nước để chuyển quyền, thu lợi. Khi cơ chế thụ hưởng lợi ích này chưa được triệt tiêu thì sự cấu kết giữa các nhóm lợi ích trong tiếp cận và phân phối đất công không hợp pháp, thiếu hợp lý vẫn chưa thể được xử lý triệt để.

Wướng mắc trong xác định giá bồi thường khi thu hồi đất

Điều quan trọng nhất đối với các quy định về định giá đất là không tạo ra sự chênh lệch giữa các loại giá cũng như loại bỏ cơ chế định giá tạo ra mức chênh lệch và gây ra sự bất cân xứng trong thụ hưởng lợi ích giữa các bên⁴. Có thể thấy, quy định về xác định giá trong bồi thường thiệt hại cho người có đất và thu tiền sử dụng đất đối với nhà đầu tư được giao đất, cho thuê đất (sau thu hồi) bộc lộ yếu điểm này. Bỏ qua các khía cạnh pháp lý liên quan đến thủ tục thu hồi đất và việc tuân thủ các thủ tục này trong thực tế (vì ngoài phạm vi của bài viết) cũng như các trường hợp thu hồi khác, bài viết tập trung đề cập đến trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế, là trường hợp gây tranh cãi cũng như khiếu nại, khiếu kiện nhiều nhất. Luật đất đai 2013 đã khẳng định rõ, nhà nước chỉ thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (Điều 62 Luật đất đai 2013). Điều đó có nghĩa, mục đích “thu lợi” trong các trường hợp thu hồi đất này là không có, ngay cả khi thu hồi đất để thực hiện “dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới; chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn...” (Điểm d Khoản 3 Điều 62 Luật đất đai 2013). Như vậy, người sử dụng đất có đất bị thu hồi chỉ nhận được tiền bồi thường tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất được thu hồi (và khoản hỗ trợ nếu có), nhà nước cũng thu hồi đất để “để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng” chứ không phải để giao đất, cho thuê đất nhằm thu tiền sử dụng đất, thu đất.

Lập luận này cần được hiểu theo bảng 1 như sau: Nhà nước khi giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất mới (chủ đầu tư dự án) đối với đất mà nhà nước đã thu hồi từ người sử dụng đất trước nhà nước phải thu tiền sử dụng đất, tiền thu đất đúng với giá trị quyền sử dụng đất mà nhà nước giao, cho thuê. Giá trị quyền sử dụng lúc đó bao gồm giá trị quyền sử dụng đất mà nhà nước thu hồi (tương đương chi phí bồi thường – gọi là A), chi phí đầu tư (gọi là B) cũng như phần giá trị tăng thêm của giá trị quyền sử dụng đất nếu có (gọi là C). Như vậy, nhà nước gần như chỉ thu lại chi phí bỏ ra và có thể chỉ là một khoản chênh lệch C không đáng kể. Nếu nhà nước thu được khoản chênh lệch C quá lớn thì đồng nghĩa là nhà nước đang “hưởng lợi” và lý do “để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng” không còn vững bền. Thậm chí,

có không ít địa phương cho rằng, thu hồi đất để thực hiện các dự án này là phương thức quan trọng để nhà nước thu ngân sách. Cách tiếp cận này cực kỳ nguy hiểm, vì nhà nước có thể rơi vào tình thế, thu tiền sử dụng dụng đất, tiền thu đất nhiều lần trên một thửa đất mà chỉ cần thông qua thao tác... thu hồi đất.

Đối với nhà đầu tư, khi nhận dự án, họ sẽ phải trả khoản tiền sử dụng đất, thuê đất như đã nói, bao gồm cả A và C. Triển khai dự án, họ sẽ phải đầu tư thêm chi phí (gọi là D), và cũng như tạo ra các giá trị giá tăng mới thông qua việc phát triển các sản phẩm mới (ví dụ nhà, căn hộ... trên đất) (gọi là E) và vì vậy sẽ được bán sản phẩm với giá kèm theo khoản chi phí và giá trị này để thu lợi. Nhưng nếu như vậy, tại sao nhà đầu tư không tự thương lượng với người sử dụng đất để nhận lại đất mà thông qua kênh nhà nước thu hồi đất (để giao, cho thuê lại). Logic thông thường cho rằng, giá giao dịch giữa nhà đầu tư và người sử dụng đất cao hơn mức chi phí gồm A và C mà nhà đầu tư trả cho nhà nước. Như vậy, trong cả hai góc độ, người có đất bị thu hồi đều không được hưởng lợi đối với chính mảnh đất của mình mà lợi ích đó lại thuộc về nhà nước và người sử dụng đất mới. Vấn đề vì vậy sẽ nguy hiểm hơn nếu cơ quan quản lý nhà nước tìm mọi cách thu hồi đất để giao hoặc cho nhà đầu tư thuê để thực hiện dự án kinh doanh thu lợi chứ không phải là dự án “để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.”

Phân chia hợp lý giá trị đất đai nhất là khi có giá trị tăng thêm là đòi hỏi quan trọng trong thực hiện hiệu quả chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai [1, p. 35]. Đòi hỏi đó trước hết đặt ra yêu cầu đối với quá trình xây dựng giá đất cũng như giá để bồi thường khi thu hồi đất. Luật đất đai 2013 đưa ra mức giá đất cụ thể là để giải quyết vấn đề này. Theo đó, khi tính tiền bồi thường thiệt hại cho người có đất bị thu hồi, cơ quan quản lý có thể nâng hệ số giá dựa trên giá trị tăng thêm của quyền sử dụng đất bị thu hồi. Tuy nhiên, các mức giá cụ thể trên thực tế tuy có cao hơn giá trong bảng giá (vì hệ số luôn lớn hơn 1) nhưng cũng chỉ sát với giá thị trường. Khi các mức giá này chưa thể bằng với giá thị trường ở thời điểm hiện tại thì khó có cơ sở để nói rằng hệ số đã ước tính giá trị tăng thêm; và vì vậy, nếu tình trạng này tiếp tục diễn ra thì yêu cầu về “hài hòa lợi ích của Nhà nước, người có đất bị thu hồi và nhà đầu tư theo quy định của Hiến pháp và pháp luật” như Nghị quyết 18-NQ/TW nêu ra khó có thể đạt được [5, Mục 2.3]. Như đã đề cập ở trên, với quy định về giá do nhà nước quy định như hiện nay, thì giá thị trường còn lấy giá này để làm chuẩn và cộng thêm. Điều quan trọng, nếu giá cụ thể để tính bồi thường đã cộng góp phần giá trị đó thì nhà nước không còn hi vọng nhiều để thu hồi đất nhằm thu ngân sách hay

nhà đầu tư “thân hữu” nhận đất được thu hồi để làm dự án.

ĐỊNH HƯỚNG TRONG XÂY DỰNG VÀ SỬ DỤNG GIÁ ĐẤT

Xác định rõ ràng hướng tiếp cận trong xây dựng quy định về giá đất

Pháp luật đất đai trong vòng hai mươi năm trở lại đây, cụ thể là từ Luật đất đai 2003 và Luật đất đai 2013, cũng như nội dung thể hiện trong dự thảo Luật đất đai sửa đổi hiện tại đều ghi nhận cơ chế hai giá đất trong quản lý và sử dụng đất ở nước ta: Giá do nhà nước quy định và giá thị trường. Các cuộc thảo luận về mặt học thuật cũng chỉ ra rằng, việc xác định giá đất trên thực tế cũng chỉ hướng đến phục vụ cho hai mục tiêu: (i) hoạt động của thị trường bất động sản và (ii) phục vụ cho hoạt động quản lý của nhà nước [6, p. 67]. Từ đó, các văn bản pháp luật quan trọng đều đưa ra quy định về trường hợp áp dụng giá do nhà nước quy định và cả trường hợp áp dụng giá thị trường (ví dụ như thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá hay thu thuế thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất...) (Điều 108 Luật đất đai 2013) vì giá thị trường và giá do nhà nước quy định đều có thể xuất hiện và phục vụ cho cả hai mục tiêu nói trên. Tuy nhiên, việc áp dụng các loại giá này trong nhiều trường hợp là chưa hợp lý. Cụ thể, có tình huống nên áp dụng giá do nhà nước quy định thì nhà nước lại sử dụng giá thị trường. Ngược lại, giá do nhà nước quy định lại được sử dụng trong các quan hệ vận hành theo cơ chế thị trường.

Thực chất, thực trạng này phát khởi từ những lẩn cẩn trong định vị tính chất và bản chất của các mối quan hệ. Đặc biệt, nhà nước vì tham gia vào quan hệ đất đai với hai tư cách [1, p. 35] nên rất khó phân định đâu là quan hệ nhà nước đóng vai trò là người quản lý, và vì vậy sử dụng các phương pháp và hình thức quản lý nhà nước, kể cả giá đất do nhà nước quy định và đâu là quan hệ tài sản mà nhà nước chỉ là một bên thực hiện các quyền tài sản của mình. Kéo theo, trong một số trường hợp, dù các bên trong quan hệ chỉ là quan hệ tài sản hay dân sự thuần túy thì nhà nước đã tham gia và dùng quyền lực nhà nước để can thiệp.

Đơn cử là trường hợp thu hồi đất. Nhà nước một khi đã ghi nhận quyền sử dụng đất của người sử dụng đất thì đồng nghĩa nhà nước đã thừa nhận quyền tài sản của người sử dụng đất. Vì vậy, quyền lợi của người sử dụng đất đối với đất và quyền sử dụng đất tiếp theo đó là quyền của chủ thể có quyền tài sản và quan hệ phát sinh cần được giải quyết như một quan hệ tài sản. Cơ chế thu hồi đất và bồi thường bằng một mức giá được áp đặt cần phải cân nhắc và đặc biệt là cần phải tính toán kỹ lưỡng. Nhà nước có quyền thu hồi đất

Bảng 1: Mô hình chiết tính phần giá trị đất tăng thêm

Nhà nước		Nhà đầu tư		Người sử dụng đất		Cân bằng
Thu	Chi	Thu	Chi	Thu	Chi	
	A		A	A	QSD đất	0 và 0
C > B			C			C-B>0
			D			
		E > D				E-D>0

Ghi chú: A: Chi phí bồi thường
 B: Chi phí thu hồi/ đầu tư vào đất
 C: Giá trị tăng thêm của quyền sử dụng đất
 D: Chi phí triển khai dự án
 E: Giá trị gia tăng của dự án

để sử dụng cho các mục đích chung nhưng sẽ hợp lý hơn nếu việc lấy đất của nhà nước được bồi thường ngang giá dựa trên mặt bằng giá chung đối với giá trị của quyền sử dụng đất bị thu hồi đó. Quy định của Luật đất đai 2013 thực ra đã áp dụng cơ chế này đối với trường hợp trưng dụng quyền sử dụng đất^b nhưng rất tiếc là tiếp cận đó chưa được phát triển để áp dụng cho cả trường hợp mà nhà nước thu hồi đất. Vì vậy, có thể nói, việc áp dụng khung giá do nhà nước ấn định trong bồi thường khi thu hồi đất đã “cản trở tiến trình thương lượng về giá đền bù”⁴ mà đáng lý ra quá trình thương lượng đó cần phải xuất hiện trong các mối quan hệ như thế này.

Cũng tương tự như vậy, nhà đầu tư muốn nhận đất để tiến hành hoạt động kinh doanh thì phải thiết lập và thông qua các mối quan hệ về tài sản, hay nói cách khác là cần tiến hành các giao dịch về quyền sử dụng đất với người có đất. Trong các giao dịch đó, nhà đầu tư cần song phẳng trao đổi ngang giá theo mặt bằng giá thị trường để có được quyền sử dụng đất. Đương nhiên, cả Luật đất đai 2003, Luật đất đai 2013 và dự thảo Luật đất đai sửa đổi hiện tại đều khẳng định điều này. Tuy nhiên, như đã đề cập, nếu cơ chế xác định và áp dụng giá nhà nước khi thu hồi đất vẫn còn tồn tại thì vì cơ hội thụ hưởng lợi ích do có sự chênh lệch giá luôn thúc đẩy nhà đầu tư kết nối với các nhóm lợi ích khác để tiến hành đưa dự án vào diện thu hồi đất, thậm chí là thu hồi đất không đúng như thực tế đã xảy ra.

Cuối cùng, có thể đề cập đến trường hợp thu lệ phí trước bạ. Đây là khoản thu định hình từ hoạt động quản lý và quá trình vận hành của bộ máy nhà nước. Luật đất đai vì vậy khẳng định giá tính lệ phí trước bạ

^b Điểm b khoản 7 điều 72 Luật đất đai 2013 quy định: *Trường hợp đất trưng dụng bị hủy hoại thì việc bồi thường được thực hiện bằng tiền theo giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường tại thời điểm thanh toán.*

là giá được ghi nhận trên bảng giá đất (Điều 114 Luật đất đai 2013). Tuy nhiên, Nghị định 10/2022/NĐ-CP ngày 15 tháng 01 năm 2022 về lệ phí trước bạ lại đã xác định “trường hợp giá nhà, đất tại hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cao hơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành thì giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà, đất là giá tại hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà” (điểm d khoản 1 điều 7). Chưa bàn đến giá trị pháp lý và cũng như việc bảo đảm pháp chế khi quy định tại một văn bản dưới luật đã điều chỉnh hướng tiếp cận và quy định nền tảng được nêu ra trong luật, đây là một quy định để tận thu. Lập luận cho việc xác định giá tính thuế theo giá của giao dịch nhằm để bảo đảm quyền của chủ sở hữu tài sản (là đất đai), bảo toàn khoản thu sẽ không thuyết phục. Hay nói cách khác, dù quan hệ thu ngân sách trong trường hợp này đơn thuần là quan hệ quản lý, nhưng trong trường hợp này nhà nước đã khéo léo lựa chọn giá thị trường.

Đương nhiên, việc xác định giá giao dịch trong trường hợp này được thực để đồng thời xác định giá tính thuế thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất. Cơ sở lý luận quan trọng trong việc sử dụng giá ghi trên hợp đồng để tính thuế xuất phát từ yêu cầu thu đúng và thu đủ khoản thuế nhà nước được thu, là thu nhập thực tế của người giao dịch quyền sử dụng đất. Dù vậy, nếu cơ quan quản lý thuế không có cơ sở cũng như không đủ điều kiện để định giá thì cần phải có mức giá chuẩn để đảm bảo chức năng và tiếp tục vận hành. Giá đất là căn cứ tính thuế lúc này là giá do nhà nước quy định. Ngay cả khi có dấu hiệu cho thấy bảng giá này thấp hơn rất nhiều với “giá đất phổ biến trên thị trường” thì nhà nước cũng phải chấp nhận vì đó là giá do nhà nước quy định và nhà nước cũng chưa thể ban hành được bảng giá mới. Thực chất, nhà nước có thua thiệt đôi chút với dân chúng cũng là lựa chọn bình thường

thay vì giải pháp bắt dân chúng gánh vác phần thiệt thòi do những khiếm khuyết trong quá trình vận hành bộ máy, pháp luật và hoạt động quản lý công. Điều này cũng tương tự cách thức nhà nước xác định trị giá hải quan đối với hàng hóa xuất nhập khẩu và tính giá tính thuế trong nhiều trường hợp khác. Quan trọng hơn hết là để đảm bảo hoạt động quản lý, nhà nước cần có bảng giá để thực hiện các chức năng và nghiệp vụ chứ không phải lựa chọn phương án... trả hồ sơ yêu cầu người sử dụng đất khai lại giá như thời gian vừa qua⁷. Cho nên, luật đất đai cần được xây dựng và định hình trên nền tảng phân định rõ hoạt động quản lý và giảm thiểu mức độ hành chính hóa quan hệ pháp luật đất đai là quan hệ tài sản. Có ý kiến cho rằng, mục tiêu của Luật đất đai 2013 là tăng cường quản lý nhà nước về đất đai chứ chưa thật sự hướng đến việc nâng cao hiệu quả, hiệu suất sử dụng đất [1, p. 32]. Thậm chí, quản lý đất đai cần được phải chuyển hướng nhiều hơn nữa sang “quản trị đất đai,” minh bạch hóa thông tin và nâng cao trách nhiệm giải trình của cơ quan quản lý [8, p. 12]. Một trong những yêu cầu cụ thể hơn là trong quản lý nhà nước về đất đai, “người quản lý chung phải đứng ngoài lợi ích từ đất” để đưa ra các quyết định quản lý cũng là các quyết định có ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của đối tượng quản lý [1, p. 32]. Thậm chí, nhà nước cần phải giảm thiểu tối đa sự can thiệp vào quá trình định giá đất [1, p. 40].

Xác định rõ vai trò của từng loại giá đất

Quy định tại mục 2 chương 8 Luật đất đai 2013 cho thấy, giá đất do nhà nước quy định gồm có Khung giá, Bảng giá và Giá cụ thể. Khung giá đất do Chính phủ ban hành chỉ có ý nghĩa đối với các địa phương khi xây dựng và ban hành Bảng giá đất ở địa phương mình. Cụ thể, mức giá trong Bảng giá do UBND các tỉnh ban hành không thể nào vượt ngưỡng tối đa và trần giá tối thiểu mà Khung giá đã đưa ra đối với từng loại đất tương ứng. Trên thực tế, gần như điều đó không xảy ra Khung giá đất gần như không được tham khảo nhiều vì trên thực tế một khung mức giá chung tại Khung giá đất khó có thể cung cấp đúng mức giá cần tham khảo cho các vùng có sự khác biệt rất lớn, là giữa giá đất tại Hà Nội, TP.HCM, các đô thị lớn khác với các khu vực kém phát triển còn lại [2, p. 48]. Thậm chí, việc ban hành Khung giá đất của Chính phủ khó có thể được triển khai một cách quy củ và đầy đủ nghiệp vụ định giá. Hay nói cách khác, mức giá đất chung cho cả nước chỉ có thể được hình thành khi nước ta thiết lập được bộ dữ liệu quốc gia về giá đất và mức giá đó sẽ được thiết lập thông qua các dữ liệu về giá được thu thập từ tất cả các khu vực. Tuy nhiên, nếu cơ sở dữ liệu về giá đất được hình thành thì dữ liệu này

bản thân nó đã là một nguồn tham khảo chính yếu và chính thống nếu được thừa nhận. Chính vì vậy, có ý kiến cho rằng, Luật đất đai sửa đổi trong thời gian tới cần bỏ quy định về Khung giá đất và các tỉnh tự ban hành Bảng giá như những gì đang diễn ra trên thực tế hiện nay.

Đến lượt mình, xác định và áp dụng Bảng giá đất (cũng như giá cụ thể) cần được điều chỉnh lại. Theo quy định hiện tại, nhà nước sẽ định giá đất “phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường...” (Điều c khoản 1 Điều 112 Luật đất đai 2013) trong khi đó thị trường thường lấy giá đất của nhà nước để làm giá. Cho nên, quy trình hình thành giá đất ở Việt Nam đang chạy theo đường vòng mà sau mỗi lượt, giá đất đều sẽ được cộng thêm. Điều này cũng cho thấy, việc xác định giá đất theo nguyên tắc “phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường...” cũng chính là một mắc xích kích ứng các mức giá đất cao trên thị trường.

Sẽ hiệu quả hơn nếu pháp luật đất đai kéo gần mức độ cách biệt giữa giá đất do nhà nước quy định và giá thị trường. Giải pháp tối ưu là đồng nhất các mức giá và chỉ sử dụng một mức giá chung đó cho tất cả các tỉnh hưởng phát sinh. Trên cơ sở tiếp cận quan hệ pháp luật đất đai là quan hệ tài sản và pháp luật đất đai là pháp luật về tài sản, người viết cho rằng, giá thị trường cần được sử dụng là căn cứ để xác định giá trị quyền sử dụng đất [9, pp. 1-5].^c Và đương nhiên, đây là mức giá được sử dụng để bồi thường khi nhà nước thu hồi đất hay trưng mua đất trong trường hợp cơ chế thỏa thuận giá không đạt được¹⁰. Bài viết sẽ bàn về phương thức hình thành nên mức giá này ở phần nội dung tiếp theo. Đương nhiên, giá đất do nhà nước quy định vẫn cần thiết, nhưng nên giới hạn trường hợp sử dụng, thậm chí là chỉ ban hành mang tính chất dự phòng để được sử dụng đối với các hoạt động quản lý của nhà nước. Khi cơ chế một giá được sử dụng cho hầu hết các trường hợp, những than phiền, thậm chí là tranh cãi về sự mức cao, thấp hay chênh lệch giữa các mức giá sẽ không còn. Đặc biệt là, khả năng giá kéo, giá đẩy để đẩy giá đất tăng cao khó có thể tiếp diễn.

Thúc đẩy việc hình thành cơ sở thông tin và dữ liệu về đất đai

Dễ nhận thấy, không ít những trục trặc trong hoạt động quản lý lẫn việc tiến hành các giao dịch trên thị trường bất động sản thời gian qua có nguyên nhân từ việc thiếu vắng cơ sở dữ liệu đất đai, đặc biệt là giá đất. Vì thiếu thông tin về giá đất phổ biến trên thị trường, giá đất do nhà nước quy định đa phần khá lạc hậu, giá

^cỞ Anh, dù toàn bộ đất đai thuộc quyền sở hữu của Hoàng gia thì pháp luật đất đai vẫn được tiếp cận như là luật về tài sản, cụ thể là luật về bất động sản.

cụ thể được áp dụng bởi thường cho người sử dụng đất trong nhiều dự án còn thấp, giá giao dịch để tính thuế thu nhập từ việc chuyển quyền chưa thể được xác định chính xác khi các bên cố tình khai gian... [11, p. 51]. Cho nên, việc cần thiết nhất trong giai đoạn hiện tại chính là tăng cường việc hình cơ sở dữ liệu và xem đó là nhiệm vụ quan trọng trong thực thi pháp luật đất đai như Nghị quyết 18-NQ/TW đã khẳng định [5, Mục 2.6].

Thực chất, nội dung này đã được quy định tại Luật đất đai 2003 và quy định có phần cụ thể hơn tại Luật đất đai 2013 nhưng việc triển khai thực hiện trên thực tế chưa được diễn ra mạnh mẽ. Luật đất đai sửa đổi vì vậy cần chú ý nội dung này và đưa ra quy định cụ thể về cách thức triển khai thực hiện. Việc ứng dụng khoa học công nghệ, thậm chí là phát triển phần mềm hay ứng dụng trên điện thoại thông minh hay các công cụ hỗ trợ tiện ích khác là không khó với trình độ phát triển khoa học công nghệ hiện nay. Điều quan trọng còn lại là dữ liệu để “chạy” các ứng dụng này [12,13]. Bộ Tài nguyên và môi trường vì vậy cần chủ động và đóng vai trò điều phối chính trong triển khai và thiết lập dữ liệu. Xét về mặt cấu trúc, dữ liệu đất đai quốc gia gồm dữ liệu về quản lý đất đai và dữ liệu về sử dụng đất. Xét về mặt kỹ thuật, việc xây dựng dữ liệu có thể được xúc tiến như sau:

Thứ nhất, trên cơ sở kết quả của các đề án trước đây, dữ liệu quản lý đất đai hiện nay đều được quản lý dưới hình thức dữ liệu số. Từ dữ liệu này, Bộ Tài nguyên và Môi trường xây dựng kịch bản yêu cầu các địa phương chuyển dữ liệu về một đầu mối mình quản lý, thường xuyên cập nhật; và ngược lại, Bộ Tài nguyên và môi trường sẽ cấp quyền cho các cơ quan quản lý ở địa phương tiếp cận và sử dụng nguồn dữ liệu này. Kinh nghiệm của các nước cho thấy, cải cách và nâng cao hiệu quả hoạt động đăng ký và quản lý thông tin, dữ liệu về đất đai có ý nghĩa quan trọng [14, p. 103].

Thứ hai, triển khai phương thức hình thành dữ liệu về sử dụng đất, trong đó có hai loại dữ liệu là giá đất và diện tích đất có nhu cầu giao dịch. Từ cổng thông tin dữ liệu chung được thiết lập, Bộ Tài nguyên và môi trường có lộ trình và đẩy nhanh việc kết nối với các trang web lần dữ liệu về các đối tượng quyền sử dụng đất và bất động sản khác được được lưu giữ tại các sàn giao dịch bất động sản. Kết quả giao dịch của các bất động sản tại các sàn, đặc biệt là giá giao dịch, được cập nhật lên hệ thống. Mục tiêu “hoàn thiện cơ sở pháp lý và tăng cường thực hiện thanh toán không dùng tiền mặt trong giao dịch bất động sản” [5, Mục 2.6] khi đạt được cũng sẽ tạo cú hích quan trọng cho tiến trình hình thành bộ dữ liệu này của thị trường bất động sản. Lấy mục tiêu minh bạch hóa thị trường và hoạt động quản lý cũng như sự vận hành của thị

trường bất động sản, pháp luật về xác định giá trị tính thuế cũng cần nhân nhượng một bước để tạo cơ chế người sử dụng đất sẵn sàng ghi giá trị giao dịch thực tế trên hợp đồng. Lúc đó, giá trị quyền sử dụng đất để tính thuế thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất trong giai đoạn hiện tại nên chọn giá do nhà nước quy định là căn cứ [8, p. 12]. Trong tương lai, khi chuẩn giá thị trường được dễ dàng xác định qua dữ liệu giá đất, thì giá theo dữ liệu giá sẽ trở thành căn cứ quan trọng, vì lúc đó giá do nhà nước quy định cũng có thể được thay thế bởi mức giá này.

Song song đó, thứ ba, thông tin dữ liệu giao dịch từ các kênh khác cũng được kết nối, như hoạt động cấp tín dụng, thế chấp hay đăng ký giao dịch bảo đảm [14, p. 101] hay từ các văn phòng công chứng [15, p. 20]... Một trong những yêu cầu đặt ra đối với bên có liên quan chính là cơ quan quản lý thuế. Thông tin từ các giao dịch được khai thuế buộc phải được nhập liệu số và cơ quan thuế có nghĩa vụ chuyển đến cổng thông tin dữ liệu đất đai do Bộ TNMT quản lý. Để cải tiến quy trình và tiết kiệm thời gian, chi phí quy trình khai thuế online được áp dụng bắt buộc trước khi các bên chuyển hồ sơ gốc đến cơ quan thuế để cơ quan thuế đối chiếu, kiểm tra. Điều quan trọng hơn hết là chính các hoạt động này từng bước lành mạnh hóa và minh bạch thị trường như yêu cầu đã được Nghị quyết 18-NQ/TW đặt ra [5,6, Mục 2.6].

Thứ tư, tiếp tục kiểm soát chặt việc tuân thủ các quy định về giao dịch bất động sản. Hay nói cách khác, quá trình thực hiện cần có sự thay đổi lớn về mặt nhận thức. Có thể, quy định pháp luật sẽ phải thay đổi hay điều chỉnh rất nhiều theo hướng đặt ra yêu cầu chặt chẽ về đăng ký giao dịch hay siết chặt hơn nữa yêu cầu đăng ký sàn giao dịch và buộc tiến hành giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản bất kể giao dịch lớn hay nhỏ. Điều này đương nhiên làm phát sinh chi phí giao dịch. Tuy nhiên, đó là chi phí cần phải được bỏ ra để đổi lấy một thị trường bất động sản thống nhất, quy củ và minh bạch. Né tránh các loại chi phí giao dịch đương nhiên phải có có thể sẽ khiến thị trường tiếp tục đối diện với tình trạng nhiễu loạn giao dịch như thời gian qua.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Quá trình sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện pháp luật đất đai cần tiếp cận đúng hướng. Khi xác định Luật đất đai là cơ sở pháp lý để bảo vệ và thực hiện hiệu quả quyền sở hữu toàn dân đối với đất đai cũng như quá trình điều phối và quản lý nhà nước trên lĩnh vực này, quá trình pháp điển hóa pháp luật đất đai cũng nhằm tạo ra khung pháp lý bảo đảm quyền tài sản của bên có quyền. Hay nói cách khác, luật đất đai cần mở ra các hướng phù hợp để đưa đất đai vận hành vào nền kinh

tế thị trường và các quan hệ pháp luật đất đai chính yếu phải vận động theo cơ chế thị trường. Việc sử dụng quá nhiều hay quá sâu các công cụ quản lý nhà nước hay hành chính hóa có thể làm cho quá trình các quy định pháp luật trở nên khô cứng, và thậm chí có thể đông cứng thị trường bất động sản.

Từ cách tiếp cận đó, để có thể giải quyết các vướng mắc và hướng đến mục tiêu hoàn thiện các quy định của pháp luật đất đai về các nội dung có liên quan, bài viết đề xuất một vài kiến nghị như sau:

Thứ nhất, pháp luật đất đai cần xác định rõ tiêu chí để nhà nước thu hồi đất. Trong đó, các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế cần được giới hạn tối đa để loại trừ tình huống thu hồi đất nhằm phục vụ lợi ích của nhóm chủ thể nhất định. Đặc biệt, thủ tục thu hồi đất và chuyển giao đất cho nhà đầu tư (người sử dụng đất mới) cần được quy định chặt chẽ hơn, tránh tình trạng cơ quan quản lý nhà nước thu hồi đất để các nhà đầu tư thực hiện dự án của mình.

Có thể thấy, các trường hợp thu hồi đất vì lý do phát triển kinh tế được liệt kê tại điều 78 Dự thảo Luật đất đai sửa đổi đang được thiết lập theo xu hướng này, đặc biệt là quy định tại khoản 1 và 2. Tuy nhiên, khoản 3 điều 78 hiện đang khẳng định là nhà nước được quyền thu hồi đất “dự án nhà ở thương mại sử dụng các loại đất không phải là đất ở”. Đây là trường hợp được thảo luận nhiều lâu nay vì nhiều ý kiến cho rằng nhà đầu tư thực hiện dự án vì mục đích lợi nhuận chứ không phải phục vụ lợi ích quốc gia – công cộng và để xuất nhà nước không nên thu hồi¹⁰. Luật đất đai 2013 hiện rất mơ hồ đối với trường hợp này và trên thực tế thu hồi đất như thế vẫn xảy ra. Các tiếp cận và quy định của Dự thảo là khá cởi mở và có thể ảnh hưởng đến quyền lợi của người sử dụng đất (bị thu hồi). Rõ ràng, điều kiện để thu hồi đất đối với trường hợp này chỉ vồn vẹn là việc thu hồi đất để tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất. Ngay cả khi việc chuyển giao đất cho nhà đầu tư mới theo các phương thức này thì người sử dụng đất cũng không phải là chủ thể trực tiếp thụ hưởng lợi ích. Nhóm tác giả cho rằng, đây là trường hợp nhà nước không cần phải thu hồi đất và đây chính là điều kiện để các quy định về sử dụng đất qua thỏa thuận phát huy hiệu lực. Thứ hai, cần phân định rõ giá đất do nhà nước quy định và giá thị trường. Quy định tại Dự thảo Luật đất đai sửa đổi đang tiếp cận theo hướng này. Cụ thể, khoản 2 điều 153 Dự thảo đã bổ sung khái niệm giá đất phổ biến trên thị trường. Đặc biệt, pháp luật đất đai cần đặt ra quy định chặt chẽ nhằm thúc đẩy quá trình dữ liệu hóa thông tin giá đất làm cơ sở cho việc hình thành nên giá thị trường. Trong ngắn hạn, khi dữ liệu về giá đất và giá đất theo thị trường chưa hình thành, bảng giá đất cần tiếp tục được duy trì để áp

dụng cho các tình huống phát sinh. Tuy nhiên, cơ chế thỏa thuận giá cần được ưu tiên áp dụng ngay cả khi nhà nước thu hồi đất. Việc áp dụng mức giá định sẵn chỉ xảy ra khi sự thỏa thuận không đạt được. Đặc biệt, quy định về việc xác định giá đất cụ thể cần chi tiết và chặt chẽ hơn nhằm tránh tình trạng tùy tiện hoặc không phản ánh đúng mức giá trị giá tăng cần thiết trong mức giá bồi thường trong một số tình huống như hiện nay. Ngoài ra, việc thu thuế thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ cũng cần xác định giá tính thuế theo giá đất do nhà nước quy định. Trong dài hạn, giá đất được xác định qua bộ dữ liệu về giá đất cần được áp dụng rộng rãi, và ở mỗi thời điểm định giá đất, cơ quan quản lý và người tiêu dùng có thể “chốt giá” theo dữ liệu này. Trong trường hợp cần thiết, bảng giá đất có thể được duy trì để sử dụng trong hoạt động quản lý của nhà nước, ví dụ như để thu thuế sử dụng đất trong một số trường hợp nhất định.

Thứ ba, pháp luật đất đai cần hình thành cơ chế định giá đất độc lập trong xây dựng giá đất do nhà nước quy định. Quy định hiện tại cho thấy, Chủ tịch UBND cấp tỉnh vừa là chủ tịch Hội đồng thẩm định bảng giá đất vừa là người có thẩm quyền ban hành giá đất và cũng đồng thời là người có quyền ra quyết định thu hồi đất, ra quyết định bồi thường thiệt hại cho người có đất bị thu hồi (trừ trường hợp thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND cấp huyện).

Quy định của Dự thảo Luật đất đai sửa đổi đã có điều chỉnh nhưng chưa thật sự rõ nét về việc xác lập các Hội đồng thẩm định. Theo nội dung của điều 156 dự thảo, thay vì chính Chủ tịch UBND trở thành Chủ tịch Hội đồng định giá đất thì quy định hiện tại chỉ xác định vị trí này thuộc về “đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh” và như vậy họ có thể là cấp dưới của Chủ tịch UBND. Nhưng rõ ràng, Chủ tịch UBND ban hành một bảng giá đất được đệ trình bởi Hội đồng do đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì tính khách quan chưa cao dù thành phần Hội đồng thẩm định hiện tại đã mở rộng phạm vi thành viên đến các “tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, chuyên gia về giá đất.”

Mặt khác, dự thảo hiện nay còn quy định về việc thành lập Hội đồng thẩm định đối với giá đất cụ thể. Theo đó, Giám đốc Sở tài chính hoặc lãnh đạo UBND cấp huyện được chỉ định là Chủ tịch Hội đồng định giá. Việc định giá đất cụ thể không phải là nội dung công việc dễ dàng để phân công và phân cấp cho cấp dưới và cơ sở. Về lý thuyết lẫn thực tiễn, việc xác định giá đất cụ thể rất cần sự cẩn trọng vì giá đất này được áp dụng cho các trường hợp đất đặc biệt mà ở đó giá đất có thể cao hay thấp hơn rất nhiều so với giá đất. Cho nên, thay vì chủ tịch Hội đồng định giá được phân cấp

dự thảo cần tiếp cận theo hướng tăng cường sự giám sát của cơ quan cấp trên và cơ chế sử dụng lực lượng chuyên môn để tham gia vào quá trình định giá này. Thứ tư, quy định về tiêu chuẩn và quy trình xây dựng giá đất cụ thể cần cụ thể và chi tiết. Đặc biệt, Luật đất đai cần bổ sung quy định về căn cứ xác định hệ số điều chỉnh trong phương pháp định giá đất theo hệ số này. Việc thiếu kiểm soát có thể dẫn đến sự tùy tiện trong ban hành giá đất cụ thể và những tồn tại, vướng mắc như lịch sử áp dụng hệ số “k” trước đây có thể xuất hiện trở lại. Nội dung này hiện chưa được Dự thảo làm rõ, ngoài các quy định về nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất (áp dụng cho cả bảng giá và giá cụ thể) rất chung chung như các văn bản hiện hành tại điều 153.

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

QSD: Quyền sử dụng

UBND: Ủy ban nhân dân

XUNG ĐỘT LỢI ÍCH

Nhóm tác giả xin cam đoan rằng không có bất kì xung đột lợi ích nào trong công bố bài báo.

ĐÓNG GÓP CỦA CÁC TÁC GIẢ

- Tác giả Dương Anh Sơn chịu trách nhiệm về nội dung: Bắt cập từ cơ chế định giá đất hiện tại (II.1); Xác định rõ vai trò của từng loại giá đất (III.2), Kết luận và kiến nghị (IV) và rà soát, hiệu chỉnh toàn bộ nội dung bài viết.
- Tác giả Trương Trọng Hiếu chịu trách nhiệm nội dung: Dẫn nhập (I), Vướng mắc trong xác định giá bồi thường khi thu hồi đất (II.2), Xác định rõ ràng hướng tiếp cận trong xây dựng quy định về giá đất (III.1) và Thúc đẩy việc hình thành cơ sở thông tin và dữ liệu về đất đai (III.2).

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Võ Đ.H. Giải pháp hoàn thiện chính sách đất đai trong giai đoạn hiện nay. Kinh Tế Tài Chính Việt Nam. 2017;4:31-42;.
2. Tuyến NQ. Vài suy nghĩ xung quanh nội dung các quy định của luật đất đai năm 2013 về giá đất. Nhà Nước và Pháp Luật. 2014;8:46-52, 59;.
3. Thu TT. Thách thức trong công tác thẩm định và những kinh nghiệm định giá đất đô thị ở Việt Nam. Tài Nguyên và Môi Trường. 2019;15:16-7;.
4. Điện NN. Học thuyết tương xứng trong hạn chế quyền sở hữu -Vận dụng vào việc giải quyết vấn đề đền bù khi thu hồi đất. Nghiên Cứu Lập Pháp. 2022;19(467, Oct);.
5. BCH TW. Nghị Quyết. 2022;16:18-NQ/TW 2022 về hoàn thiện thể chế sử dụng đất tạo động lực phát triển thu nhập cao.” Jun;.
6. Thân CH, Hiền PT. Hoàn thiện các quy định về định giá đất ở Việt Nam hiện nay. Nhà Nước và Pháp Luật. 2017;3:65-75;.
7. Huy Q. Tổng cục Thuế chỉ đạo cấm trả hồ sơ khai thuế chuyển nhượng bất động sản; Jun 12, 2022. Báo Pháp Luật TP. Hồ Chí Minh. [accessed: Sep 20, 2022] [online];Available from: <https://plo.vn/post-684301.html>.
8. Võ Đ.H. Bước tiến lớn trong chính sách pháp luật đất đai. Tài Nguyên và Môi Trường. 2014;3:12-6;.
9. Dixon M. Modern land law. 6th ed. London and New York: Routledge-Cavendish. Taylor & Francis Group; 2009;.
10. Hieu TT. ‘Compulsory Purchase of Lands: Foreign Countries’ Experiences and Recommendations for Vietnam,’ VNU journal of science: legal studies. LS. Dec 2022;38(4):Art no. 4;Available from: <https://doi.org/10.25073/2588-1167/vnuls.4415>.
11. Thân CH. Bất cập liên quan đến giá đất tính tiền bồi thường khi nhà nước tthu hồi đất. Khoa Học (Đại Học Cần Thơ). 2013;26:47-54;.
12. Hạnh NTH, Long NH. Xây dựng ứng dụng quản lý thông tin đất đai trên điện thoại thông MINH. Khoa Học và Công Nghệ Nông Nghiệp. 2021;2;.
13. Trung NB. Điện toán đám mây và bài toán xây dựng phần mềm quản lý thông tin đất đai. Tài Nguyên và Môi Trường. 2015;10;.
14. Đạt BT, Trần Thị T. Quản trị đất đai ở một số nước và giá trị tham khảo cho Việt Nam. Nghiên cứu lập pháp, vol. 02+03/2022, Summer 2022;.
15. Nhung DH. Tiếp cận đất đai của doanh nghiệp ở địa phương Việt Nam -Thực tiễn và đề xuất một số giải pháp. Tài Nguyên và Môi Trường. 2021;18;.

Land price and determination of land price in compensation when the state recovery land

Duong Anh Son, Truong Trong Hieu *

ABSTRACT

After nearly thirty years since the Law on land in 1993 laid the foundation for determining the value of land use rights and building land prices, the valuation of land use rights in Vietnam persistently presents many problems. The mechanism of two land prices, including the price set by the state and the other set by the market, with their wide difference in practice, brings many obstacles in implementing the land law, especially in determining land prices in compensation for people whose land is recovered. The construction and determination of land prices in coming days need to be further reformed. Most importantly, it is necessary to clarify the legal approach, with the economic development targets and the effective framework to smoothly operate the land use rights in the market. Accordingly the determination of land prices and methods of using land prices should minimize the degree of administrativeization of property relations, avoid the risk of being taken advantage of for profiteering and serving separate interest groups. One of crucial solution to these goals is a way of homogenization on land price in vigorously promoting and processing data generation on land prices across the country as a significant activity in land law enforcement as Decree No. Decision 18-NQ/TW confirmed.

Key words: land price, land use right, property, expropriation on land, compensation

University of Economics and Law,
Vietnam National University – HCMC,
Vietnam

Correspondence

Truong Trong Hieu, University of
Economics and Law, Vietnam National
University – HCMC, Vietnam

Email: hieutt@uel.edu.vn

History

- Received: 29-5-2023
- Accepted: 12-7-2023
- Published: 31-12-2023

DOI : <https://doi.org/10.32508/stdjelm.v7iS1.1255>



Copyright

© VNU-HCM Press. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 International license.



Cite this article : Son D A, Hieu T T. **Land price and determination of land price in compensation when the state recovery land.** *Sci. Tech. Dev. J. - Eco. Law Manag.*; 2023, 7(S1):S135-S143.