

PHÁP LUẬT VỀ KIỂM SOÁT HÀNH VI TRỐN THUẾ TRONG CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN TỪ CƠ CHẾ BÃI BỎ KHUNG GIÁ ĐẤT THEO LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024

● BUI KIM DUNG¹ - HUYNH NHƯ QUANG² - VU THI THUY DƯƠNG¹

¹Trường Đại học Ngân hàng Thành phố Hồ Chí Minh

²Trường Đại học Tài chính - Marketing

TÓM TẮT:

Bài viết phân tích dưới khía cạnh khoa học pháp lý thuần túy về cơ chế tác động của Luật Đất đai năm 2024 đối với việc kiểm soát hành vi trốn thuế trong chuyển nhượng bất động sản (BDS) tại Việt Nam. Thông qua phương pháp phân tích quy phạm và giải thích luật, nghiên cứu làm nổi bật những mâu thuẫn quy phạm trong chính sách cũ, khi Khung giá đất hành chính tạo ra gây ra thực trạng "hợp đồng 2 giá" kéo dài nhiều năm. Việc bãi bỏ Khung giá đất và vận hành Bảng giá đất định kỳ hàng năm sát giá thị trường của Luật mới đã dịch chuyển người nộp thuế từ trạng thái "trốn thuế chủ động" sang "tuân thủ bắt buộc" dưới góc độ lý luận Kinh tế học Pháp luật. Bài viết đánh giá sự thay đổi trong chiến lược phòng thủ hành vi của các Văn phòng công chứng dưới áp lực chế tài liên đới hình sự của Điều 200 Bộ luật Hình sự. Đồng thời, bài viết cũng nhận diện các xu hướng đối phó mới phát sinh và đề xuất giải pháp đồng bộ hóa hệ thống pháp luật thông qua liên thông dữ liệu số quốc gia, ứng dụng blockchain và luật hóa cơ chế thanh toán bảo chứng qua ngân hàng.

Từ khóa: Luật Đất đai năm 2024, trốn thuế bất động sản, hợp đồng 2 giá, bất động sản, pháp luật.

1. Đặt vấn đề

Nghĩa vụ tài chính đất đai là một trong những phương thức điều tiết vĩ mô quan trọng nhất để Nhà nước phân phối lại nguồn lực xã hội và bảo đảm sự công bằng trong nền kinh tế thị trường. Tuy nhiên, tại Việt Nam, thị trường chuyển nhượng bất động sản (BDS) trong nhiều thập kỷ qua luôn phải đối mặt với tình trạng vi phạm nghĩa vụ kê khai thuế mang tính hệ thống. Hiện tượng "hợp đồng 2 giá" giao dịch thiết lập một hợp đồng thực tế với giá cao và một hợp đồng công chứng với giá thấp để kê khai

thuế đã tạo ra những hệ lụy nghiêm trọng dưới góc độ pháp lý và quản lý nhà nước. Hành vi này không chỉ trực tiếp xâm phạm trật tự quản lý kinh tế, gây thất thu lớn cho ngân sách nhà nước, mà còn làm vô hiệu hóa các công cụ định giá đất, tạo ra dữ liệu "rác" trong hệ thống thông tin địa chính và gây bất ổn cho môi trường pháp lý kinh doanh.

Trước đòi hỏi cấp bách về việc làm trong sạch thị trường và hoàn thiện thể chế tài chính, Luật Đất đai năm 2024 ra đời như một bước ngoặt lập pháp mang tính đột phá. Việc Luật mới chính thức bãi bỏ Khung

giá đất và thay thế bằng cơ chế xây dựng bảng giá đất định kỳ hàng năm sát với giá thị trường đã phá vỡ nền tảng thể chế cũ, triệt tiêu dư địa kinh tế cho các hành vi lách luật.

2. Khái niệm trốn thuế trong chuyển nhượng bất động sản và các nguyên tắc pháp lý trong quản lý nghĩa vụ tài chính đất đai

2.1. Khái niệm trốn thuế trong chuyển nhượng bất động sản

Trong khoa học pháp lý, việc phân định ranh giới giữa 2 hành vi "Tránh thuế hợp pháp" (Tax Avoidance) và "Trốn thuế bất hợp pháp" (Tax Evasion) là nguyên tắc để xác định trách nhiệm pháp lý của chủ thể.

Tránh thuế (Tax Avoidance): Là việc người nộp thuế sử dụng các biện pháp, phương thức cấu trúc giao dịch hợp pháp, tận dụng các khoảng trống, ưu đãi hoặc sự thiếu đồng bộ của pháp luật để giảm thiểu nghĩa vụ thuế tối đa. Hành vi này không vi phạm điều cấm của luật, không có yếu tố gian lận cấu thành và được thừa nhận là quyền tự do lựa chọn phương thức kinh tế của chủ thể trong hành lang pháp lý cho phép.

Trốn thuế (Tax Evasion): Là hành vi cố ý vi phạm các quy định của pháp luật thuế nhằm không nộp thuế hoặc nộp ít hơn số thuế phải nộp. Trong giao dịch chuyển nhượng BĐS, hành vi trốn thuế mang những đặc điểm pháp lý đặc thù, được cấu thành từ yếu tố hành vi (khách quan) là việc thiết lập các tài liệu giả tạo, ngụy tạo giá trị giao dịch thực tế thông qua "hợp đồng 2 giá", hoặc sử dụng các hình thức ủy quyền toàn quyền trả hình nhằm che giấu bản chất giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Về mặt chủ quan, hành vi này chứa đựng lỗi cố ý trực tiếp, với mục đích trục lợi bất hợp pháp từ việc xâm phạm trật tự quản lý tài chính và dòng thu ngân sách của Nhà nước. Khi hành vi này vượt qua các hạn mức quy định về giá trị tiền thuế trốn, nó sẽ dịch chuyển từ vi phạm hành chính sang tội phạm hình sự được quy định cụ thể tại Bộ luật Hình sự.

2.2. Các nguyên tắc pháp lý trong quản lý nghĩa vụ tài chính đất đai

Nguyên tắc trung thực, khách quan trong kê khai thuế: hệ thống pháp luật quản lý thuế vận hành dựa trên nền tảng của nguyên tắc tự khai, tự tính và tự chịu trách nhiệm. Luật Quản lý thuế quy định người

nộp thuế có nghĩa vụ tối cao là phải kê khai thông tin một cách trung thực, đầy đủ và khách quan về tất cả các yếu tố cấu thành nghĩa vụ thuế. Trong giao dịch BĐS, giá trị chuyển nhượng ghi trên hợp đồng công chứng phải là sự phản ánh chính xác ý chí thỏa thuận và dòng tiền thanh toán thực tế giữa bên mua và bên bán. Việc ngụy tạo một mức giá ảo thấp hơn giá trị thực tế để đối phó với cơ quan quản lý là hành vi phá vỡ nguyên tắc trung thực, trực tiếp tước bỏ tính hợp pháp của hồ sơ kê khai và đặt chủ thể vào trạng thái vi phạm pháp luật nghiêm trọng.

Nguyên tắc công bằng, bình đẳng trong nghĩa vụ nghĩa vụ tài chính: công bằng là giá trị cốt lõi của mọi hệ thống pháp luật, đặc biệt là luật thuế. Nguyên tắc này đòi hỏi các chủ thể có cùng năng lực tài chính và cùng thực hiện các hành vi kinh tế tương đồng phải chịu một mức nghĩa vụ tài chính như nhau trước Nhà nước. Hành vi trốn thuế BĐS tạo ra sự bất công bằng trầm trọng trong xã hội: những chủ thể tuân thủ pháp luật, kê khai đúng giá thực tế phải gánh chịu mức thuế cao, trong khi những chủ thể gian lận lại được hưởng lợi nhuận phi pháp từ việc lách luật. Do đó, việc xây dựng các công cụ pháp lý kiểm soát và chế tài nghiêm khắc hành vi trốn thuế là yêu cầu bắt buộc để bảo vệ tính tôn nghiêm và nguyên tắc bình đẳng của pháp luật.

Nguyên tắc đồng bộ và thống nhất của hệ thống pháp luật: một hệ thống pháp luật hoàn chỉnh đòi hỏi các quy phạm pháp luật ngành (Đất đai, Thuế, Dân sự, Hình sự) không được mâu thuẫn, chồng chéo mà phải bổ trợ, liên thông với nhau nhằm đạt được mục tiêu quản lý nhà nước chung. Nếu có sự đứt gãy hoặc xung đột quy phạm, ví dụ như Luật Đất đai cho phép áp dụng một mức giá sàn quá thấp so với thực tế, trong khi Luật Thuế bắt buộc khai giá thực hệ thống sẽ tự tạo ra các kẽ hở pháp lý (legal loopholes) khuyến khích hành vi vi phạm. Luật Đất đai năm 2024 ra đời chính là để tái thiết lập nguyên tắc đồng bộ này, đưa quy phạm định giá đất về cùng một hệ quy chiếu thực tế với hệ thống luật thuế và hình sự.

3. Thực trạng từ thể chế cũ và bất cập trong thực tiễn quản lý

3.1. Sự mâu thuẫn quy phạm và cơ chế "Khung giá đất" hành chính

Trước khi Luật Đất đai năm 2024 được ban hành, hệ thống pháp luật kiểm soát nghĩa vụ tài

chính đất đai tại Việt Nam tồn tại một sự đứt gãy logic và mâu thuẫn quy phạm sâu sắc giữa luật nội dung và luật hình thức. Một mặt, Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật Quản lý thuế quy định nghĩa vụ tối cao của người nộp thuế là phải kê khai trung thực theo "giá trị giao dịch thực tế trên thị trường". Mặt khác, Luật Đất đai năm 2013 lại duy trì cơ chế Khung giá đất mang tính áp đặt hành chính từ Trung ương với chu kỳ cố định 5 năm một lần. Sự bất cập này buộc các địa phương phải xây dựng Bảng giá đất bị giới hạn bởi mức trần hành chính thấp, hoàn toàn thoát khỏi biến động cơ học của thị trường tài chính.

Sự mâu thuẫn quy phạm này đã vô tình thiết lập một "sàn giá tính thuế" giả tạo, tạo điều kiện cho các bên giao dịch thực hiện hành vi lách thuế một cách công khai. Cơ quan thuế bất lực về mặt công cụ pháp lý, bởi họ không thể bác bỏ một hợp đồng chuyển nhượng ghi mức giá thấp ảo nếu mức giá đó bằng đúng hoặc nhỉnh hơn Bảng giá đất hành chính của tỉnh. Sự không đồng bộ giữa quy định nghĩa vụ (phải khai giá thực) và căn cứ tính thuế sản (cho phép theo bảng giá đất) đã hợp thức hóa thông lệ ký "hợp đồng 2 giá", giảm tính nghiêm minh của luật thuế.

3.2. Thực tiễn quản lý và hệ quả thất thu ngân sách

Hệ quả trực tiếp của lỗ hổng thể chế trên được phản ánh rõ nét qua các số liệu thống kê thực tế từ ngành Thuế trong giai đoạn trước đổi mới. Theo báo cáo tổng kết của Bộ Tài chính và Tổng cục Thuế, tại các đô thị lớn như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, mức giá đất quy định tại Bảng giá đất của Nhà nước chỉ tương đương khoảng 20% đến 30% giá trị chuyển nhượng thực tế tại cùng thời điểm.

Sự chênh lệch này dẫn đến tình trạng hơn 90% hồ sơ chuyển nhượng BĐS nộp về cơ quan thuế đều ghi nhận mức giá trị giao dịch bằng đúng mức tối thiểu quy định trong bảng giá hành chính để giảm thiểu số thuế phải nộp. Thực trạng này tạo ra một nghịch lý tài chính: quy mô và giá trị giao dịch trên thị trường BĐS tăng trưởng phi mã theo từng năm, nhưng tỷ trọng nguồn thu thuế TNCN từ hoạt động này lại không tương thích, gây thất thu hàng ngàn tỷ đồng cho ngân sách nhà nước mỗi năm, đồng thời làm méo mó nghiêm trọng dữ liệu giá đất quốc gia.

4. Cơ chế kiểm soát từ những điểm mới của Luật Đất đai năm 2024

4.1. Ý nghĩa pháp lý của việc định giá đất định kỳ hàng năm sát giá thị trường

Luật Đất đai năm 2024 ra đời đã thực hiện một bước đột phá thể chế khi xóa bỏ hoàn toàn Khung giá đất, đồng thời giao quyền cho các địa phương tự xây dựng Bảng giá đất được cập nhật định kỳ hàng năm theo nguyên tắc thị trường. Dưới khía cạnh Luật học, sự thay đổi này mang ý nghĩa tái cấu trúc nền tảng pháp lý tối cao, đồng bộ hóa toàn diện căn cứ tính thuế với nguyên tắc "kê khai trung thực" của Luật Quản lý thuế.

Khi Bảng giá đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được cấu trúc dựa trên các phương pháp định giá hiện đại và tiệm cận với giá trị thực tế (80%-90% giá thị trường), "vùng an toàn pháp lý giả tạo" trước đây bị triệt tiêu. Người nộp thuế không còn dư địa chênh lệch giá để thực hiện hành vi ngụy tạo hợp đồng. Mọi nỗ lực hạ thấp giá trị giao dịch trên hợp đồng công chứng xuống mức phi lý sẽ ngay lập tức bị hệ thống tự động loại bỏ và áp đặt mức thuế theo bảng giá mới, biến hành vi trốn thuế thành một lựa chọn hoàn toàn vô hiệu về mặt kinh tế.

4.2. Trách nhiệm pháp lý liên đới của các chủ thể trung gian

Một điểm nhấn pháp lý quan trọng trong thể chế mới là việc thắt chặt trách nhiệm kiểm soát rủi ro của các bên trung gian, đặc biệt là công chứng viên và cán bộ Thuế.

Đối với Công chứng viên: Luật Công chứng quy định rõ nghĩa vụ của công chứng viên là phải thẩm định tính xác thực, tính hợp pháp của các giao dịch dân sự. Khi Bảng giá đất theo thị trường được công bố công khai, các công chứng viên mất đi lý do biện minh về việc "không thể xác định giá thực". Áp lực từ trách nhiệm hình sự nếu ký duyệt các hợp đồng "2 giá" buộc các tổ chức hành nghề công chứng phải thực hiện cơ chế phòng thủ: yêu cầu khách hàng cam kết bằng văn bản gánh chịu trách nhiệm pháp lý và sẵn sàng sử dụng quyền từ chối công chứng đối với các hồ sơ nghi vấn.

Đối với Cán bộ Thuế: Luật Quản lý thuế trao thẩm quyền tối cao cho cơ quan thuế trong việc ấn định thuế và hậu kiểm. Nếu cán bộ thuế cố tình lờ đi các hồ sơ khai giá bất thường thấp hơn bảng giá hoặc

giá giao dịch thực tế đã lưu trữ, họ sẽ đối mặt với tội danh thiếu trách nhiệm gây hậu quả nghiêm trọng.

4.3. Đấu tranh pháp lý và Chế tài áp dụng trong thực tiễn

Thẩm quyền thanh tra, hậu kiểm và đấu tranh của Cơ quan thuế: trong bối cảnh pháp lý mới, công tác đấu tranh pháp lý chống thất thu thuế BĐS không còn dừng lại ở việc kiểm tra hình thức hồ sơ mà chuyển dịch mạnh mẽ sang cơ chế hậu kiểm chuyên sâu. Cơ quan thuế được trao quyền sử dụng các biện pháp nghiệp vụ pháp lý mạnh mẽ: liên thông kiểm tra dòng tiền chuyển khoản qua hệ thống ngân hàng, đối chiếu dữ liệu lịch sử của các tài sản tương đồng, và thực hiện quyền đấu tranh trực tiếp với người nộp thuế.

Khi phát hiện dấu hiệu nghi vấn "hai giá", cơ quan thuế có thẩm quyền tạm dừng xử lý hồ sơ và ban hành văn bản yêu cầu các bên giải trình, kê khai lại giá trị giao dịch. Biện pháp này mang tính răn đe mạnh, buộc các chủ thể phải tự nguyện điều chỉnh giá hợp đồng về đúng giá trị thực tế trước áp lực của các cuộc thanh tra pháp lý toàn diện.

Bên cạnh đó, khi hành vi lách thuế vượt qua ranh giới của vi phạm hành chính, hệ thống pháp luật sẽ kích hoạt chế tài nghiêm khắc nhất thông qua việc áp dụng Điều 200 Bộ luật Hình sự về tội trốn thuế. Quy định pháp luật hình sự hiện hành cấu thành tội danh này dựa trên hành vi “kê khai sai lệch giá trị giao dịch nhằm mục đích giảm số thuế phải nộp” với hạn mức tiền trốn từ 100 triệu đồng trở lên (hoặc dưới 100 triệu đồng nhưng đã bị xử phạt hành chính).

Thực tiễn đấu tranh pháp lý ghi nhận hàng loạt vụ án hình sự liên quan đến “hợp đồng 2 giá” trong chuyển nhượng BĐS đã bị khởi tố, truy tố và xét xử nghiêm minh trên cả nước. Việc đưa các vụ án trốn thuế BĐS ra ánh sáng pháp lý, xử phạt tù đối với các chủ thể vi phạm và truy cứu trách nhiệm liên đới của những người giúp sức không chỉ mang lại hiệu quả răn đe, cảnh tỉnh sâu sắc cho thị trường mà còn là minh chứng đanh thép cho thấy tính nghiêm minh, hiệu lực thực tế của pháp luật Việt Nam.

5. Một số đề xuất nhằm hoàn thiện quy định pháp luật trong giao dịch bất động sản

5.1. Hoàn thiện các quy định pháp luật về công chứng và nghĩa vụ thẩm tra của Công chứng viên

Để tránh tình trạng “hợp đồng 2 giá”, hệ thống

luật hình thức cần bổ sung các quy định nhằm cụ thể hóa và nâng cao nghĩa vụ của các tổ chức hành nghề công chứng. Hiện nay, Luật Công chứng và các văn bản hướng dẫn thi hành vẫn tồn tại khoảng trống khi chưa quy định rõ ràng trách nhiệm của Công chứng viên trong việc xác minh tính trung thực của giá trị giao dịch, dẫn đến việc các chủ thể này thường chọn giải pháp phòng thủ thụ động hoặc né tránh thẩm định.

Giải pháp lập pháp cấp thiết là cần bổ sung vào Luật Công chứng quy định về nghĩa vụ thẩm tra và đối chiếu giá sàn. Theo đó, trước khi chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Công chứng viên bắt buộc phải truy cập vào cơ sở dữ liệu Bảng giá đất định kỳ hàng năm của địa phương để đối chiếu. Luật cần ghi nhận rõ ràng quyền từ chối công chứng của Công chứng viên khi có căn cứ cho thấy giá trị kê khai thấp hơn một cách phi lý so với Bảng giá đất thị trường do Nhà nước công bố, mà không phải chịu trách nhiệm bồi thường dân sự đối với các bên giao dịch. Quy định này sẽ cung cấp một công cụ pháp lý mạnh mẽ để biến các tổ chức công chứng thành bộ lọc an ninh đầu tiên, ngăn chặn hiệu quả dòng thông tin giả mạo ngay từ thời điểm xác lập giao dịch.

5.2. Hoàn thiện quy chế pháp lý về thanh toán không dùng tiền mặt và cơ chế tài khoản bảo chứng

Chừng nào các giao dịch bất động sản bằng tiền mặt quy mô lớn còn được thừa nhận hợp pháp, chừng đó cơ quan thuế còn gặp rào cản trong việc truy vết dòng tiền thực và chứng minh hành vi gian lận. Pháp luật về quản lý ngoại hối và quản lý thuế cần tiến tới luật hóa nghĩa vụ thanh toán bắt buộc qua hệ thống ngân hàng đối với mọi giao dịch chuyển nhượng bất động sản của công dân, không phân biệt quy mô giá trị.

Song song với đó, hệ thống pháp luật dân sự và ngân hàng cần phối hợp xây dựng hành lang pháp lý cho mô hình Tài khoản bảo chứng (Escrow Account) làm công cụ bắt buộc trong giao dịch tài sản. Theo cơ chế này, dòng tiền thanh toán của bên mua sẽ được phong tỏa tại một ngân hàng thương mại trung gian. Ngân hàng sẽ chỉ thực hiện lệnh giải ngân cho bên bán sau khi nhận được văn bản xác nhận hoàn thành thủ tục sang tên từ Văn phòng đăng ký đất đai và thông báo hoàn thành nghĩa vụ thuế từ Cơ quan

thuế. Việc luật hóa quy trình thanh toán khép kín này sẽ triệt tiêu hoàn toàn cơ hội thanh toán “ngâm” bằng tiền mặt bên ngoài, buộc giá trị giao dịch thực tế thanh toán và giá trị ghi trên hợp đồng công chứng phải đồng nhất hoàn toàn 100%.

5.3. Xây dựng hành lang pháp lý cho cơ chế liên thông dữ liệu và ứng dụng công nghệ kiểm soát tự động

Một trong những nguyên nhân khiến công tác kiểm soát trốn thuế BĐS gặp khó khăn trong nhiều năm qua là sự thiếu liên thông thông tin mang tính cục bộ giữa các cơ quan quản lý. Để nâng cao hiệu lực thực thi pháp luật, Nhà nước cần ban hành các quy chế phối hợp liên ngành có tính bắt buộc cao, đặt nền móng cho việc xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia liên thông trực tuyến theo thời gian thực (Real-time Linking System). Hành lang pháp lý này sẽ thiết lập đường truyền dữ liệu thông suốt giữa 3 cơ quan: Cơ quan Thuế - Văn phòng đăng ký đất đai - Hệ thống các tổ chức hành nghề công chứng.

Đồng thời, pháp luật quản lý thuế cần cho phép ứng dụng công nghệ dữ liệu lớn (Big Data) và trí tuệ nhân tạo (AI) vào quy trình phân loại, xử lý hồ sơ tự động. Khi một hồ sơ công chứng được khởi tạo, hệ thống tự động của ngành Thuế sẽ quét lịch sử giá

của các tài sản tương đồng trong cùng khu vực để so sánh với giá kê khai. Nếu phát hiện biên độ lệch chuẩn vượt mức an toàn, hệ thống sẽ tự động kích hoạt cơ chế gắn cờ nghi vấn rủi ro (AI Flagging) và khóa quy trình tự động, chuyển giao hồ sơ sang diện thanh tra sâu. Việc chuyển dịch từ cơ chế tiền kiểm thủ công sang hậu kiểm công nghệ tự động hóa sẽ tối ưu hóa lực lượng thực thi pháp luật, nâng cao xác suất phát hiện sai phạm và tạo ra áp lực tuân thủ tuyệt đối đối với người dân.

6. Kết luận

Việc Luật Đất đai năm 2024 bãi bỏ hoàn toàn Khung giá đất và trao quyền cho các địa phương xây dựng Bảng giá đất định kỳ hàng năm theo nguyên tắc thị trường mang ý nghĩa thiết lập một "sàn pháp lý" tính thuế khách quan. Khi giá sàn tính thuế của Nhà nước tiệm cận sát với giá thực tế, khoảng không gian pháp lý an toàn giả tạo để người dân ký "hợp đồng 2 giá" bị triệt tiêu hoàn toàn. Sự thay đổi này trực tiếp thắt chặt hành lang pháp lý, biến việc kê khai đúng giá thành một nghĩa vụ bắt buộc, không thể thương lượng và loại bỏ tận gốc cơ hội thực hiện hành vi trốn thuế mang tính hệ thống của các chủ thể ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

Bộ Tài chính (2024). Tờ trình Chính phủ về việc đánh giá thực trạng quản lý thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản và các giải pháp chống thất thu ngân sách nhà nước.

Cục Thuế (2025). Báo cáo số 142/BC-TCT về kết quả triển khai công tác chống thất thu thuế bất động sản và liên thông dữ liệu địa chính. Bộ Tài chính.

Đỗ Thị Hồng (2024). Bãi bỏ khung giá đất trong Luật Đất đai năm 2024: Bước đột phá nhằm minh bạch hóa nghĩa vụ tài chính đất đai. Tạp chí Khoa học Pháp lý Việt Nam, 03(172), 14-22.

Nguyễn Văn Tiến (2022). Khoảng cách giữa giá đất hành chính và giá thị trường: Thực trạng và hệ lụy đối với quản lý thuế thu nhập cá nhân trong chuyển nhượng bất động sản tại Việt Nam. Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp, 14(458), 23-31.

Phạm Thanh Sơn (2025). Trách nhiệm hình sự đối với hành vi trốn thuế trong giao dịch bất động sản dưới góc độ Điều 200 Bộ luật Hình sự. Tạp chí Nghề Luật, 8(201), 45-52.

Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2007). Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 ngày 21/11/2007.

Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2014). Luật Công chứng số 53/2014/QH13 ngày 20/06/2014.

Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2015). Bộ luật Hình sự số 100/2015/QH13 ngày 27 tháng 11 năm 2015.

Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2019). Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 ngày 13/6/2019.

Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2024). Luật Đất đai số 31/2024/QH15 (2024) ngày 01/8/2024.

Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ (2023). Bản án hình sự sơ thẩm số 26/2023/HS-ST ngày 11/04/2023 về tội trốn thuế. Cổng thông tin điện tử Công bố bản án của Tòa án nhân dân tối cao.

Tòa án nhân dân Thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ (2022). Bản án hình sự sơ thẩm số 68/2022/HS-ST ngày 29/08/2022 về tội trốn thuế trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cổng thông tin điện tử Công bố bản án của Tòa án nhân dân tối cao.

Trần Văn Anh, Lê Minh Hùng. (2026). Nế thuế trong giao dịch bất động sản ở Việt Nam: Phân tích hành vi và định hướng chính sách. Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia Sự thật, Hà Nội.

Trường Đại học Luật Hà Nội (2024). Kỷ yếu Hội thảo khoa học quốc gia: Hoàn thiện đồng bộ hệ thống pháp luật đất đai và các luật thuế liên quan sau Luật Đất đai năm 2024. NXB Tư pháp, Hà Nội.

Ủy ban Thường vụ Quốc hội (2024). Báo cáo số 515/BC-UBTVQH15 về kết quả giám sát việc thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở.

Ngày nhận bài: 24/04/2026

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 05/05/2026

Ngày chấp nhận đăng bài: 15/05/2026

LEGAL FRAMEWORK FOR CONTROLLING TAX EVASION IN REAL ESTATE TRANSFERS FOLLOWING THE ABOLITION OF THE LAND PRICE FRAMEWORK UNDER THE 2024 LAND LAW

BUI KIM DUNG¹
HUYNH NHU QUANG²
VU THI THUY DUONG¹

¹Ho Chi Minh City University of Banking

²University of Finance - Marketing

ABSTRACT:

This study analyzes, from a legal perspective, the impact of the 2024 Land Law on controlling tax evasion in real estate transactions in Vietnam. Using normative analysis and legal interpretation, the study highlights inconsistencies in the previous regulatory framework, where outdated administrative land price brackets created a “safe zone” for widespread dual-price contracts. The abolition of the land price framework and the introduction of annually updated market-based land price tables eliminate economic incentives for tax evasion, shifting taxpayers from voluntary non-compliance to mandatory compliance from a law-and-economics perspective. The study also examines changes in defensive strategies of notary offices under increased legal liability and proposes solutions such as national digital data integration, blockchain applications, and escrow payment mechanisms.

Keywords: the 2024 Land Law, real estate tax evasion, dual-price contracts, real estate, legal framework.