

THỰC TIỄN ÁP DỤNG GIÁ ĐẤT THEO PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI HIỆN HÀNH

● LÊ CHÍ CƯỜNG

TÓM TẮT:

Đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên quan trọng, không thể thiếu và là một loại tư liệu sản xuất có ý nghĩa đặc biệt đối với đời sống kinh tế - xã hội. Theo pháp luật hiện hành, giá đất được chia thành hai loại: giá đất thị trường và giá đất do Nhà nước quy định. Trong quá trình thực hiện chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai, việc tồn tại hai loại giá này là tất yếu. Tuy nhiên, trong thực tiễn áp dụng hai loại giá nảy sinh rất nhiều bất cập, hạn chế; ảnh hưởng rất lớn đến nền kinh tế nói chung cũng như thị trường bất động sản nói riêng. Bài viết trình bày những vấn đề cơ bản của pháp luật hiện hành về giá đất; những bất cập, hạn chế trong thực tiễn áp dụng giá đất; và đưa ra các đề xuất, kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật về đất đai.

Từ khóa: luật đất đai, giá đất, thực tiễn áp dụng giá đất, hoàn thiện pháp luật về đất đai.

1. Đặt vấn đề

Trong nền kinh tế thị trường, đất đai là một tài sản có giá trị lớn, biểu hiện ra bên ngoài bằng giá cả của những diện tích đất cụ thể. Tuy nhiên, kể từ năm 1980, tại Điều 19 Hiến pháp khẳng định: “Đất đai, rừng núi, sông hồ,... đều thuộc sở hữu toàn dân”, thì việc đất đai có “giá” chỉ được pháp luật chính thức thừa nhận khi Luật Đất đai 1993 ra đời.

Trải qua các thời kỳ, Luật Đất đai 1993, 2003, 2013 đã thiết lập và dần hoàn thiện quan hệ phân phối, phân phối lại đất đai trên cơ sở giá trị thông qua việc quy định các hình thức chuyển giao đất từ Nhà nước sang người sử dụng đất và việc quy định cho người sử dụng đất có các quyền giao dịch quyền sử dụng đất (QSDĐ). Qua đó, giá cả của đất đai được ghi nhận và được coi như một công cụ để điều tiết lợi ích giữa Nhà nước với người sử dụng đất và của toàn xã hội. Theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành, nếu căn cứ từ góc độ hình thành giá đất thì giá đất được chia thành hai loại: giá đất thị trường và giá đất do Nhà nước quy

định. Trong quá trình thực hiện chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai, việc tồn tại hai loại giá này là tất yếu. Tuy nhiên, trong thực tiễn áp dụng hai loại giá này nảy sinh rất nhiều bất cập, hạn chế; mà biểu hiện cụ thể nhất là độ chênh của chúng rất cao. Mặc dù Nhà nước đã có nhiều giải pháp, nhưng giá đất do Nhà nước quy định trên thực tế thấp hơn rất nhiều so với giá chuyển nhượng QSDĐ trên thị trường; không phản ánh đúng giá trị thực tế của đất đai. Chính vì vậy, việc thực hiện giá đất theo pháp luật Việt Nam hiện nay đã ảnh hưởng rất lớn đến nền kinh tế nói chung cũng như thị trường bất động sản nói riêng. Bên cạnh đó, việc phát huy vai trò quản lý nhà nước của các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cũng gặp không ít khó khăn.

Xuất phát từ những vấn đề trên, tác giả tập trung nghiên cứu một số nội dung cơ bản của pháp luật hiện hành về giá đất; những bất cập, hạn chế trong thực tiễn áp dụng giá đất và đưa ra các đề xuất, kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật về đất đai.

2. Giá đất theo quy định của pháp luật đất đai và thực tiễn áp dụng

2.1. Các khái niệm có liên quan

Giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích đất¹.

Giá trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định².

Giá đất phổ biến trên thị trường là mức giá xuất hiện với tần suất nhiều nhất trong các giao dịch đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất xác định từ chi phí, thu nhập của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định³.

2.2. Giá đất thị trường

Giá đất thị trường là giá đất được hình thành thông qua các hoạt động của thị trường. Do thực hiện chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, ở Việt Nam không có thị trường đất đai, mà chỉ có thị trường QSDĐ. Thị trường QSDĐ gồm thị trường sơ cấp và thị trường thứ cấp.

2.2.1. Giá đất ở thị trường sơ cấp

Thị trường sơ cấp là thị trường được hình thành giữa Nhà nước với người sử dụng đất. Nhà nước tham gia vào mỗi quan hệ này với hai tư cách một là đại diện chủ sở hữu đối với đất đai và hai là cơ quan quản lý nhà nước về đất đai. Chính vì lẽ đó, có các vấn đề đặt ra: thị trường sơ cấp có phải là “thị trường” không? Làm thế nào để thị trường sơ cấp vận hành theo đúng ý nghĩa của nó? Để giải quyết vấn đề này, theo pháp luật về đất đai hiện hành, yếu tố “giá” giữ vai trò quyết định thông qua hoạt động đấu giá QSDĐ, đấu thầu dự án có sử dụng đất khi Nhà nước tiến hành giao đất, cho thuê đất. Hình thức đấu giá có những ưu điểm cơ bản như: tránh được tình trạng đặc quyền, đặc lợi trong hoạt động phân phối đất đai, việc lựa chọn người sử dụng đất một cách công khai, dựa trên năng lực tài chính của người tham gia đấu giá. Nguồn tài chính thu được từ việc đấu giá QSDĐ sẽ được điều phối cho các lợi ích chung của cộng đồng, của xã hội. Với tiêu chí ai là người trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cao nhất thì Nhà nước trao QSDĐ cho người đó. Việc này giúp Nhà nước tăng thu ngân sách, chủ động thực hiện chủ trương tạo lập và phát triển thị trường bất động sản ngay từ việc tạo ra thị trường sơ cấp. Các trường hợp phải tiến hành đấu giá QSDĐ và các

trường hợp không phải tiến hành đấu giá QSDĐ khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất được quy định tại Khoản 1, 2 Điều 118 Luật Đất đai 2013.

Theo số liệu thống kê từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021 thì tổng số cuộc đấu giá QSDĐ đã đấu giá thành là 9.855 cuộc (chiếm gần 38% tổng số cuộc đấu giá đã tổ chức và chiếm 47.5% tổng số các cuộc đấu giá thành), giá khởi điểm QSDĐ đưa ra đấu giá là 46.858 tỉ (chiếm 71.7% tổng giá khởi điểm của tài sản đưa ra đấu giá), giá trúng đấu giá tài sản là QSDĐ đạt 67.118 tỉ (chiếm 74.3% tổng giá trúng đấu giá)⁴. Số liệu này cho thấy hoạt động đấu giá QSDĐ diễn ra rất sôi động, góp phần thúc đẩy sự lớn mạnh của thị trường bất động sản, đóng góp tích cực cho ngân sách và phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả đạt được, thực tiễn đấu giá QSDĐ còn nhiều bất cập. Hiện tượng nổi bật trong năm 2021 là việc một mảnh đất hơn 1 ha ở Thủ Thiêm (Thành phố Hồ Chí Minh) đã được đấu giá lên tới trên 1 tỉ USD hay hơn 2,4 tỉ đồng cho mỗi m², xác lập cả hai kỷ lục về tổng mức trúng đấu giá cũng như đơn giá trúng. Hiện tượng này được các nhà luật học, nhà kinh tế học, lẫn nhà chức trách có thẩm quyền gọi là “cơn địa chấn trên thị trường bất động sản”⁵.

Thực tế, việc đấu giá QSDĐ có nhiều bất cập như: việc định giá QSDĐ, xác định giá khởi điểm để đấu giá nhiều trường hợp còn chưa hợp lý, chênh lệch nhiều so với giá thị trường, thậm chí kết quả định giá của các tổ chức thẩm định giá đối với cùng một tài sản tại cùng một thời điểm còn chênh lệch nhiều. Một số địa phương còn diễn ra tình trạng tham gia đấu giá QSDĐ nhằm mục đích đầu cơ, trục lợi mà không có nhu cầu sử dụng thực tế; một số trường hợp tham gia đấu giá và trả giá rất cao sau đó bỏ cọc nhằm mục đích đẩy giá lên cao, trúng đấu giá xong không thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Còn tình trạng người có tài sản đấu giá thực hiện không đầy đủ trách nhiệm, coi nhẹ, thậm chí buông lỏng việc giám sát quá trình tổ chức đấu giá. Năng lực hoạt động của một số đấu giá viên, tổ chức đấu giá còn hạn chế; còn có hiện tượng chạy theo lợi nhuận, “cạnh tranh” không lành mạnh, vi phạm pháp luật, đạo đức nghề nghiệp... Trong khi đó, Luật Đất đai chỉ dừng lại việc quy định các trường hợp phải đấu giá, còn việc đấu giá như thế nào thì do pháp luật về đấu giá quy định.

2.2.2. Giá đất ở thị trường thứ cấp

Thị trường thứ cấp là thị trường được hình thành giữa những người sử dụng đất với nhau và với những chủ thể khác tham gia giao dịch QSDĐ. Ở thị trường này, người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi QSDĐ, chuyển nhượng QSDĐ, cho thuê - cho thuê lại QSDĐ, để thừa kế QSDĐ, tặng cho QSDĐ, thế chấp QSDĐ, góp vốn bằng QSDĐ. Giá đất được hình thành trong các trường hợp này là do người sử dụng đất thỏa thuận với những người có liên quan.

Đây là thị trường sôi động, đa dạng, phong phú và phức tạp. Thông qua đó, người sử dụng đất được thực hiện các quyền của mình đối với đất đai. Việc phát triển thị trường thứ cấp góp phần không nhỏ cho sự phát triển chung của thị trường bất động sản. Giá đất hình thành ở thị trường này là kết quả của sự thỏa thuận, mang tính thị trường cao. Tuy nhiên, khi thực hiện giao dịch QSDĐ, theo quy định của pháp luật đất đai thì người sử dụng đất phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính. Trong đó, tại điểm d, Khoản 1, Điều 107 Luật Đất đai 2013 có ghi “thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất”. Nhằm né tránh nghĩa vụ tài chính này, người sử dụng đất đã thực hiện “hai giá”: giá thực tế và giá ghi trong hợp đồng. Giá ghi trong hợp đồng được đưa vào cơ sở dữ liệu về giá đất. Chính điều này làm cơ sở dữ liệu về giá đất ở Việt Nam luôn thấp hơn giá thị trường, không đáng tin cậy.

2.3. Giá đất do Nhà nước quy định

Nhà nước quy định giá đất là một trong những cách thức thực hiện quyền định đoạt đối với đất đai với tư cách là đại diện chủ sở hữu của Nhà nước. Thông qua giá đất, Nhà nước xác định phần giá trị tài sản đất đai của mình, từ đó làm cơ sở cho việc phân phối, phân phối lại đất đai cho người sử dụng đất; giải quyết mối quan hệ lợi ích giữa Nhà nước với người sử dụng đất và với các chủ thể có liên quan. Khi tiến hành xác định giá đất, Nhà nước phải đảm bảo nguyên tắc xác định giá đất theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá; theo thời hạn sử dụng đất; phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường; và cùng thời điểm, các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau thì có mức giá như nhau. Luật Đất đai 2013 đã tỏ rõ quan điểm của Nhà nước khi quy định giá đất

phải “phù hợp” với giá thị trường. Giá đất do Nhà nước quy định gồm: khung giá đất, bảng giá đất và giá đất cụ thể.

Khung giá đất do Chính phủ ban hành 5 năm một lần. Khi xây dựng khung giá đất, Chính phủ căn cứ các nguyên tắc định giá đất; phương pháp định giá đất; kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường; các yếu tố tự nhiên, kinh tế, xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất. Nội dung của khung giá đất quy định mức giá tối thiểu, tối đa đối với các loại đất, theo từng vùng. Khung giá đất và các phương pháp xác định giá đất do Chính phủ quy định là căn cứ để Ủy ban Nhân dân (UBND) cấp tỉnh quy định bảng giá đất. Việc Chính phủ ban hành khung giá đất nhằm đảm bảo sự thống nhất trong quản lý nhà nước về giá đất, tránh tình trạng chênh lệch quá lớn về giá đất tại các khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Trong thời gian thực hiện khung giá đất mà giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá tối thiểu trong khung giá đất thì Chính phủ tiến hành điều chỉnh khung giá đất sao cho phù hợp.

Trong thực tế, khung giá đất luôn “lạc hậu” so với giá đất thị trường bởi các nguyên nhân: Một là, khi xây dựng khung giá đất Nhà nước dựa vào cơ sở dữ liệu đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai được quy định tại Khoản 23 Điều 3 Luật Đất đai 2013; Điều 3, Điều 5 Thông tư số 05/2017/TT-BTNMT, trong đó có cơ sở dữ liệu về giá đất. Tuy nhiên, như trên đã trình bày, giá đất được hình thành ở thị trường thứ cấp trên thực tế với giá đất được hình thành ở thị trường thứ cấp trong cơ sở dữ liệu về giá đất là rất khác nhau. Chính vì vậy, việc xây dựng khung giá đất, bảng giá đất của Nhà nước luôn bất cập so với thực tiễn. Nó được xem như “vòng luẩn quẩn” của việc xác định giá đất hiện nay. Hai là, mặc dù khung giá đất có thể thay đổi, điều chỉnh trong chu kỳ 5 năm, nhưng thực tế rất chậm so với sự biến động không ngừng của giá đất trên thị trường.

Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành 5 năm một lần và công bố vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ. Khi xây dựng bảng giá đất, UBND cấp tỉnh cũng căn cứ vào nguyên tắc, phương pháp định giá đất; kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường... và khung giá đất. UBND cấp tỉnh được

phép xây dựng bảng giá đất vượt ra ngoài khung giá đất hoặc điều chỉnh bảng giá đất trong chu kỳ thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Bảng giá đất được dùng làm căn cứ để tính giá đất trong các trường hợp được quy định tại Khoản 2 Điều 114 Luật Đất đai 2013.

So với trước đây, Luật Đất đai 2013 đã hạn chế nhiều trường hợp sử dụng bảng giá đất để xác định giá đất. Đa phần, bảng giá đất được áp dụng khi người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến yếu tố thuế, phí hoặc mang tính chế tài của Nhà nước. Tuy nhiên, việc xây dựng bảng giá đất phải thực hiện trên cơ sở khung giá đất. Chính vì vậy, giá đất trong bảng giá đất cũng không thể phù hợp với giá đất thị trường; làm ảnh hưởng không nhỏ đến quyền và lợi ích của người sử dụng đất và của Nhà nước.

Giá đất cụ thể do UBND cấp tỉnh quyết định cho từng trường hợp cụ thể khi thực hiện giao đất, cho thuê đất. Khi tiến hành xác định giá đất cụ thể, UBND cấp tỉnh phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp để quyết định giá đất cụ thể. Có hai nhóm phương pháp xác định giá đất cụ thể: Một là, giá đất cụ thể được xây dựng căn cứ vào nguyên tắc so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư; Hai là, giá đất cụ thể được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất; hàng năm, UBND cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất. Giá đất cụ thể được sử dụng theo từng trường hợp được quy định tại Khoản 4 Điều 114, Khoản 2 Điều 172 và Khoản 3 Điều 189 Luật Đất đai 2013.

Trong thực tế, việc xác định giá đất cụ thể do cơ quan chuyên môn quản lý đất đai cấp tỉnh thực hiện. Việc xác định giá đất cụ thể phải áp dụng các phương pháp định giá đòi hỏi tính khoa học cao, như: so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư hoặc hệ số điều chỉnh tùy theo từng trường hợp cụ thể theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP. Khi thực hiện, cơ quan nhà nước có thẩm quyền có thể thuê tổ chức tư vấn giá đất theo quy định. Mặc dù, pháp luật về đất đai đã đưa ra các khái niệm về các phương pháp áp dụng tính giá đất cụ thể, nhưng những cơ sở cơ bản để áp dụng khi sử dụng các phương pháp này còn thiếu

hoặc chưa rõ ràng. Ví dụ như giá đất phổ biến trên thị trường, vùng giá trị, vùng phụ cận... Chính vì vậy, việc xác định giá đất cụ thể không đáp ứng yêu cầu phù hợp với giá thị trường. Đặc biệt, giá đất cụ thể dùng trong trường hợp bồi thường cho người sử dụng đất khi thu hồi đất. Đây là nguyên nhân chính dẫn đến những khiếu nại, khiếu kiện về bồi thường khi thu hồi đất.

3. Đề xuất, kiến nghị

Nhằm hoàn thiện pháp luật đất đai về giá đất, tác giả đề xuất một số giải pháp sau:

Thứ nhất, hoàn thiện các khái niệm có liên quan như: giá đất, giá trị QSDĐ, vùng giá trị, vùng phụ cận... Các khái niệm này làm cơ sở cho việc xác định bảng giá đất, giá đất cụ thể của UBND cấp tỉnh; làm cơ sở cho việc xác định giá đất khởi điểm khi tiến hành đấu giá QSDĐ, đấu thầu dự án có sử dụng đất.

Thứ hai, hoàn thiện pháp luật về đấu giá tài sản, đấu giá QSDĐ: theo đó, tập trung bổ sung, khắc phục những quy định còn thiếu sót như: năng lực tài chính của tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân tham gia đấu giá; trách nhiệm của các bên tham gia đấu giá trong suốt các quá trình trước - trong - sau đấu giá; trách nhiệm của trung tâm bán đấu giá, công ty đấu giá, đội ngũ đấu giá viên, các tổ chức, cá nhân có liên quan. Đồng thời, Luật Đất đai ngoài việc rà soát, hoàn thiện quy định các trường hợp phải đấu giá, các trường hợp không phải đấu giá còn phải tính đến các yếu tố đặc thù của QSDĐ so với các loại tài sản khác khi tiến hành đấu giá QSDĐ. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm đối với hoạt động đấu giá QSDĐ. Cập nhật thường xuyên, đăng tải công khai danh sách các tổ chức đấu giá tài sản trong phạm vi cả nước; vận hành và sử dụng ổn định Cổng Thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản.

Thứ ba, hoàn thiện cơ sở dữ liệu về đất đai: cơ sở dữ liệu về đất đai là tập hợp các dữ liệu về đất đai được sắp xếp, tổ chức để truy cập, khai thác, quản lý và cập nhật thông qua phương tiện điện tử, trong đó có dữ liệu về giá đất. Việc thiết lập cơ sở dữ liệu về giá đất giữ vai trò là cơ sở, nền tảng đặc biệt quan trọng giúp Nhà nước tăng cường hiệu quả quản lý đất đai, xây dựng khung giá đất, bảng giá đất và phát triển thị trường bất động sản một cách

lành mạnh. Để cơ sở dữ liệu về giá đất đảm nhiệm được chức năng của mình thì việc có “hai giá” (giá đất thực tế và giá đất ghi trong hợp đồng) ở thị trường thứ cấp phải được xóa bỏ. Chính vì vậy, Luật Đất đai cần phải hoàn thiện, bổ sung các quy định có liên quan đến trách nhiệm xây dựng hệ thống thông tin đất đai; quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai; trách nhiệm của các cơ quan chuyên môn (Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường) trong việc đăng ký, cấp giấy chứng nhận cho người sử dụng đất. Bên cạnh đó, cần phải hoàn thiện các quy định của pháp luật dân sự, pháp luật tài chính, pháp luật thuế, phí...

Thứ tư, bỏ khung giá đất: khung giá đất được đặt ra nhằm mục đích quản lý giá đất trên toàn bộ thị trường, làm căn cứ để khống chế bảng giá đất của các địa phương, xác định nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai. Việc sử dụng khung giá đất làm căn cứ cho 63 tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương xây dựng bảng giá đất là hoàn toàn không phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của các địa phương khác nhau. Sự chậm trễ trong việc cập nhật, sửa đổi, bổ sung khung giá đất trong thực tế làm ảnh hưởng rất lớn đến sự vận hành, phát triển của thị trường bất động sản. Theo dự thảo sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai 2023 cũng không còn tồn tại khung giá đất. Tuy nhiên, khi bỏ khung giá đất, các

nhà làm luật cũng cần quan tâm đến cơ chế xây dựng bảng giá đất của địa phương, tránh hiện tượng lạm dụng chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc xây dựng bảng giá đất.

Thứ năm, hạn chế tối đa các trường hợp sử dụng bảng giá đất: cụ thể trường hợp tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận QSDĐ ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân nên chuyển sang sử dụng phương pháp xác định giá đất cụ thể sẽ phù hợp hơn với thực tiễn của thị trường bất động sản.

4. Kết luận

Giá đất là một nội dung quan trọng, không thể thiếu của pháp luật về đất đai. Thông qua đó, Nhà nước thực hiện vai trò quản lý nhà nước về đất đai và đại diện chủ sở hữu đối với đất đai. Việc xây dựng và hoàn thiện những quy định về giá đất trong pháp luật đất đai tạo điều kiện cho thị trường bất động sản phát triển lành mạnh; quyền và lợi ích của người sử dụng đất được đảm bảo; thúc đẩy phát triển nền kinh tế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa mà Đảng và Nhà nước đã đề ra ■

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN:

^{1,2}Khoản 19 Điều 3 Luật số 45/2013/QH13: Luật Đất đai do Quốc hội ban hành ngày 29 tháng 11 năm 2013.

³Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất.

⁴Bộ Tư pháp (2022). Báo cáo chuyên đề: Một số giải pháp nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý Nhà nước đối với hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất tại địa phương.

⁵Vũ Đình Ánh (2022). Đấu giá QSDĐ ở Việt Nam: Thực trạng, vấn đề và giải pháp chính sách. Tài liệu Hội thảo Đấu giá QSDĐ: Thực tiễn pháp lý và giải pháp, ngày 20/4/2022 tại TP. Hồ Chí Minh.

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Quốc hội (1980). Hiến pháp Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam năm 1980, ban hành ngày 18 tháng 12 năm 1980.
2. Quốc hội (1993). Luật số 24-L/CTN: Luật Đất đai, ban hành ngày 14 tháng 7 năm 1993.
3. Quốc hội (2003). Luật số 13/2003/QH11: Luật Đất đai, ban hành ngày 26 tháng 11 năm 2003.
4. Toàn văn Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) - lấy ý kiến lần 2 (2023). Truy cập tại <https://xaydungchinhhsach.chinhphu.vn/toan-van-du-thao-luat-dat-dai-sua-doi-lay-y-kien-lan-hai-11923010312182186.htm>

5. Lưu Quốc Thái (2018). Giáo trình Luật Đất đai. NXB Hồng Đức, Hà Nội.
6. Nguyễn Hoàng (2023). Các ý kiến đóng góp đối với dự án Luật Đất đai (sửa đổi) được nghiêm túc nghiên cứu, tiếp thu (4/2023). Truy cập tại <https://baohinhphu.vn/cac-y-kien-dong-gop-doi-voi-du-an-luat-dat-dai-sua-doi-duoc-nghiem-tuc-nghien-cuu-tiep-thu-102230406191613288.htm>

Ngày nhận bài: 7/8/2023

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 18/8/2023

Ngày chấp nhận đăng bài: 10/9/2023

Thông tin tác giả:

ThS. LÊ CHÍ CƯỜNG

Trường Đại học Sài Gòn

THE PRACTICAL APPLICATION OF LAND PRICES IN ACCORDANCE WITH CURRENT REGULATIONS

● Master. **LE CHI CUONG**

Saigon University

ABSTRACT:

Land is an important and indispensable natural resource and a means of production with special significance for socio-economic development. According to current laws, land prices are divided into two types: market land prices and land prices regulated by the State. In the process of implementing the entire people ownership regime on land, the existence of these two types of prices is inevitable. However, in practice, the existence of two types of land prices has raised many inadequacies, greatly affecting the economy in general as well as the real estate market in particular. This paper presents the basic issues of current regulations on land prices, points out limitations in the practical application of land prices, and proposes some recommendations to improve regulations on land management.

Keywords: the Law on Land, land prices, implementation of land prices, improvement of land regulations.