



Giải pháp nâng cao hiệu quả đấu giá quyền sử dụng đất theo giá đất thị trường ở Việt Nam hiện nay

TS. VÕ THỊ PHƯƠNG LAN

Học viện Tài chính

Vấn đề xác định giá đất thị trường và đấu giá quyền sử dụng (QSD) đất theo giá đất thị trường là bài toán nan giải và là một trong những nội dung nhận được sự quan tâm của nhân dân khi sửa đổi Luật Đất đai năm 2013. Trong khuôn khổ bài viết này, tác giả khái quát “giá đất thị trường” và thực trạng đấu giá QSD đất theo giá đất thị trường, cũng như việc ban hành và thực hiện quy định của pháp luật về đấu giá QSD đất ở Việt Nam hiện nay. Từ đó, đề xuất một số giải pháp để nâng cao hiệu quả đấu giá QSD đất theo giá đất thị trường ở Việt Nam.

1. GIỚI THIỆU

Đấu giá QSD đất là việc Nhà nước giao QSD đất, hoặc cho thuê đất với phương thức đấu giá công khai, công bằng cho mọi tổ chức, cá nhân (với điều kiện phải có phương án hiệu quả, phù hợp với quy hoạch). Đấu giá QSD đất là công tác nhằm huy động nguồn lực đất đai vào quá trình phát triển đất nước. Đây là hình thức đóng góp quan trọng tạo lập sự ổn định, minh bạch trong hoạt động giao đất, cho thuê đất; làm cơ sở để Nhà nước và xã hội xác định được giá trị xác thực của đất; giúp Nhà nước huy động được tối đa nguồn thu cho ngân sách, tạo vốn đầu tư cơ sở hạ tầng, phát triển kinh tế - xã hội.

Qua đấu giá QSD đất, có thể lựa chọn được các chủ đầu tư có đủ năng lực, góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất, đảm bảo thực hiện quy hoạch một cách đồng bộ. Đấu giá QSD đất và chuyển nhượng QSD đất trên thị trường có chung mục đích là chuyển nhượng mảnh đất với mức giá cao nhất, đem lại giá trị kinh tế lớn nhất. Đấu giá QSD đất không chỉ mang ý nghĩa kinh tế, mà còn mang ý nghĩa xã hội sâu sắc, là một trong những hình thức khai thác, sử dụng đất đai hiệu quả, tiết kiệm, giúp bình ổn chính trị và phát triển nền kinh tế một cách bền vững và góp phần vào quá trình cải cách hành chính.

Tại Việt Nam hiện nay, đất đai không có giá thành sản xuất, mà một phần do tự nhiên sinh ra, một phần do con người khai thác, sử dụng đất đai mang lại, được gọi là “giá trị đất đai” (hay còn được gọi là địa tô tư bản hóa). Lợi ích thu được từ đất đai càng lớn thì giá trị của nó càng cao. Trong nền kinh tế thị trường, đất đai được mua bán, chuyển nhượng dẫn tới đất đai có “giá trị trao đổi”. Giá trị của đất đai được biểu hiện dưới hình thức tiền tệ, đó chính là “giá cả của đất đai” thường gọi là giá đất. Giá nhà được tính bằng các chi phí về nguyên vật liệu và các chi phí khác cần thiết để xây dựng nên ngôi nhà. Tuy nhiên, hàng hóa bất động sản là hàng hóa đặc biệt, do đó, giá cả bất động sản có một số đặc trưng riêng.

Giá đất do Nhà nước quy định phải phù hợp với giá thị trường đã được đặt ra tại Nghị quyết số 26-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa IX về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước. Từ đó đến

nay, khung giá đất của Chính phủ và UBND cấp tỉnh khi ban hành đều thấp hơn giá đất thị trường rất nhiều. Đến khi xây dựng Luật Đất đai 2013, Nghị quyết số 19-NQ/TW năm 2012 về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020, nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI tiếp tục giữ nguyên tắc “giá đất do Nhà nước quy định phải phù hợp thị trường”. Luật Đất đai 2013 quy định như vậy, nhưng loại bỏ khái niệm giá đất thị trường trong Luật, tức là trong 10 năm qua, Luật Đất đai 2013 không quy định về khái niệm “giá đất thị trường”. Nhiều nước trên thế giới dùng cơ chế thị trường đều có quy định giá đất của Nhà nước phải phù hợp giá trị thị trường. Do vậy, việc xác định “giá đất thị trường” và đấu giá QSD đất theo giá đất thị trường là cấp thiết nhằm bổ sung khái niệm giá trị thị trường của đất đai theo tiêu chuẩn quốc tế trong Luật Đất đai (sửa đổi) và các quy định hướng dẫn thi hành Luật.

2. LÝ LUẬN VỀ ĐẤU GIÁ QSD ĐẤT THEO GIÁ ĐẤT THỊ TRƯỜNG

Theo định nghĩa “giá trị thị trường” của Tiêu chuẩn định giá quốc tế IVS (International Valuation Standard) là “mức giá ước tính của tài sản tại thời điểm, địa điểm thẩm định giá, giữa một bên là người mua sẵn sàng mua và một bên là người bán sẵn sàng bán, trong một giao dịch khách quan, độc lập, có đủ thông tin, các bên tham gia hành động một cách có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc”, tức là số tiền ước lượng cho một tài sản được trao đổi vào ngày định giá giữa người muốn mua và người muốn bán trong một giao dịch đủ thời gian cần thiết sau khi đã tiếp thị thích hợp, trong đó các bên đã hành động một cách có hiểu biết, thận trọng và không ép buộc. Đã là ước lượng thì không thể có con số chính xác tuyệt đối, mà phải là con số có độ tin cậy cao nhất từ các số liệu thống kê có được.

Giá đất thị trường có thể hiểu “là giá bán QSD đất của một mảnh đất nào đó có thể thực hiện, phù hợp với khả năng của người bán QSD đất và người mua QSD đất trong một thị trường có sự tác động của các quy luật giá trị,



cung cầu, cạnh tranh, biểu hiện bằng tiền do người chuyển nhượng (người bán) và người nhận quyền chuyển nhượng (người mua) tự thỏa thuận với nhau tại một thời điểm xác định. Giá QSD đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường là số tiền Việt Nam đồng (VND) tính trên một đơn vị diện tích đất được hình thành từ kết quả của những giao dịch thực tế mang tính phổ biến giữa người cần chuyển nhượng và người muốn được chuyển nhượng, không bị ảnh hưởng bởi các yếu tố như tăng giá do đầu cơ, thay đổi quy hoạch, chuyển nhượng trong tình trạng bị ép buộc, quan hệ huyết thống”. Giá đất thị trường được xác định bằng bình quân của các mức giá giao dịch thực tế của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng trên thị trường xuất hiện với tần suất nhiều nhất thông qua thống kê tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định, không chịu tác động của các yếu tố gây tăng, hoặc giảm giá đột biến, giao dịch có quan hệ huyết thống, hoặc có những ưu đãi khác.

Trên thực tế, giá đất do Nhà nước quy định thường ở trạng thái tĩnh, trong khi đó, giá thị trường thì ở trạng thái động và cao hơn giá của Nhà nước. Khi sự chênh lệch giữa hai hệ thống giá này càng cao thì càng gây ra những bất lợi, hạn chế, tiêu cực trong việc giải quyết giá đất một cách công bằng, hợp lý, hài hòa giữa lợi ích Nhà nước và người sử dụng đất. Sự tồn tại hai hệ thống giá đất trong nền kinh tế thị trường nước ta hiện nay là khó có thể tránh khỏi, nó đáp ứng hai hướng của lưu thông QSD đất (lưu thông theo chiều dọc và chiều ngang), tuy nhiên, cần thu hẹp sự chênh lệch giữa 2 hệ thống giá này càng nhiều càng tốt.

Có thể thấy, việc xác định giá đất phải bảo đảm đầy đủ, phù hợp 4 tiêu chí: (1) Theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá; (2) Theo thời hạn sử dụng đất; (3) Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá QSD đất đối với những nơi có đấu giá QSD đất, hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất; (4) Cùng một 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 nhau thì có mức giá như nhau. Nguyên tắc này giúp cho việc định giá đất sát thực tế, tránh tình trạng xuất hiện nhiều mức giá đất trên thị trường, nên nếu chỉ một trong những tiêu chí trên bị thiếu, hay không thỏa mãn quy định pháp luật về đất đai thì sẽ không thực hiện được.

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là người đại diện quản lý, Nhà nước trao QSD đất cho người sử dụng đất theo quy định và như thế sẽ hình thành thị trường đất đai, hay còn được gọi là thị trường QSD đất. Thị trường QSD đất ở Việt Nam hiện nay, bao gồm: Thị trường “sơ cấp” và thị trường “thứ cấp”. Thị trường sơ cấp là thị trường giao dịch về đất đai giữa Nhà nước với người được Nhà nước giao QSD đất; thị trường thứ cấp là thị trường giao dịch giữa người đã được Nhà nước giao QSD đất với người có nhu cầu sử dụng lại.

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, có ba trường hợp hình thành giá đất. Trong đó, có trường hợp giá đất được hình thành từ đấu giá QSD đất. Đấu giá QSD đất là hoạt động giao dịch về đất đai trong thị trường sơ cấp; trong điều kiện đất đai thuộc sở hữu toàn dân như ở Việt Nam, QSD đất là một loại hàng hóa đặc biệt, phải được lưu thông trên thị trường bằng nhiều cách thức, trong đó có đấu giá như loại tài sản khác.

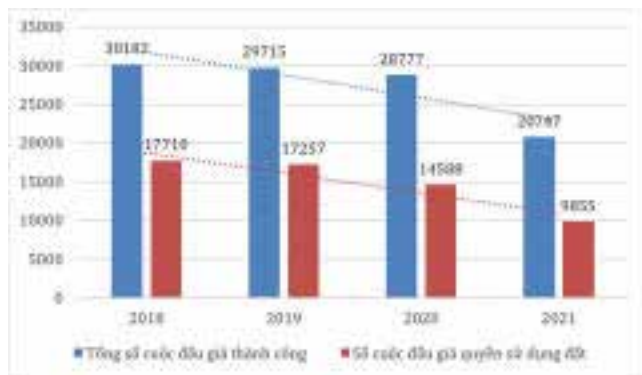
Đấu giá QSD đất là phương thức phân phối đất đai đặc biệt của Nhà nước. Khác với giao đất theo cách thức thông thường, với hình thức đấu giá, các chủ thể có nhu cầu sử dụng đất phải tham gia đấu giá công khai với những người khác và người nào trả giá cao nhất là người được nhận QSD đất. Có nhiều mục đích được đặt ra khi lựa chọn phương thức chuyển QSD đất thông qua đấu giá, nhưng mục đích thường được hướng tới là đưa tài sản tiếp cận với người có nhu cầu thực sự, nhằm phát huy cao giá trị của tài sản hàng hóa, đặc biệt là QSD đất. Việc đưa QSD đất vào đấu giá là một bước tiến trong hoạt động giao, cho thuê đất. Thông qua đó, góp phần làm giảm đầu cơ đất đai, tạo sự cạnh tranh lành mạnh giữa các chủ thể tham gia đấu giá, huy động tối đa nguồn vốn cho ngân sách. Để tổ chức thực hiện đấu giá QSD đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì phải có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; Đất đã được giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu Nhà nước; Có phương án đấu giá QSD đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá QSD đất phải đáp ứng hai điều kiện: Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá QSD đất phải thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai 2013; Phải bảo đảm các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 58 của Luật Đất đai 2013 đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

3. THỰC TRẠNG ĐẤU GIÁ QSD ĐẤT TẠI VIỆT NAM

Có thể khẳng định, thể chế về đấu giá tài sản nói chung và đấu giá QSD đất nói riêng đã được hoàn thiện với việc Luật Đấu giá tài sản quy định trình tự, thủ tục chung áp dụng đối với tất cả các loại tài sản phải bán theo quy định của pháp luật, tạo ra tính thống nhất, chặt chẽ trong hoạt động đấu giá, giải quyết tình trạng chồng chéo, mâu thuẫn trong hệ thống pháp luật, phân định rõ trách nhiệm của người có tài sản đấu giá trong các giai đoạn đấu giá. Kết quả sau 7 năm thực hiện Luật Đất đai 2013, Nhà nước đã giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá QSD đất 53.955,15 ha, thu được 260.964,26 tỷ đồng, cụ thể: Năm 2014, đấu giá 5.053,97 ha, thu được 22.224,77 tỷ đồng; năm 2015, đấu giá 1.171,62 ha, thu được 38.498,59 tỷ đồng; năm 2016, đấu giá 1.024,21 ha, thu được 37.321,13 tỷ đồng; năm 2017, đấu giá 976,74 ha, thu được 40.653,5 tỷ đồng; năm 2018, đấu giá 12.273,18 ha, thu được 43.437,76 tỷ đồng; năm 2019, đấu giá 2.289,64 ha, thu được 34.525,43 tỷ đồng; năm 2020, đấu



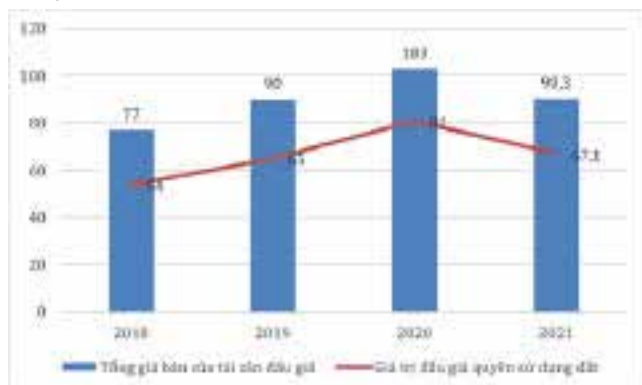
giá 27.467,18 ha, thu được 43.186,69 tỷ đồng (Báo cáo số 85/BC-BTNMT ngày 3/8/2022 của Bộ TN&MT về đánh giá tình hình thi hành Luật Đất đai 2013 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai).



▲ Hình 1: Số liệu đấu giá QSD đất giai đoạn 2018 - 2021 (đơn vị: tỷ đồng)

Nguồn: Tác giả vẽ từ số liệu của Trang thông tin điện tử Công tác thống kê - Bộ Tư pháp

Theo thống kê của Bộ Tư pháp, trong 4 năm (2018 - 2021), số tiền thu được từ đấu giá QSD đất tăng khoảng 67% (tương đương khoảng 200 nghìn tỷ đồng) và chiếm tỷ trọng lớn trong tổng giá bán của tài sản đấu giá. Cụ thể: Năm 2018, trong tổng số 30.182 cuộc đấu giá thành công, có 17.710 cuộc đấu giá QSD đất (chiếm hơn 50%). Tổng giá bán của tài sản đấu giá là hơn 77 nghìn tỷ đồng, trong đó, đấu giá QSD đất là hơn 54 nghìn tỷ đồng (chiếm 70%); năm 2019, có 29.715 cuộc đấu giá thành công thì 17.257 cuộc là đấu giá QSD đất (chiếm hơn 60%). Tổng giá bán của tài sản đấu giá là hơn 90 nghìn tỷ đồng, trong đó, đấu giá QSD đất là hơn 65 nghìn tỷ đồng (chiếm 72%); Năm 2020, với 28.777 cuộc đấu giá thành công thì có 14.588 cuộc đấu giá QSD đất (chiếm hơn 50%). Tổng giá bán tài sản đấu giá là hơn 103 nghìn tỷ đồng, trong đó, đấu giá QSD đất hơn 81 nghìn tỷ đồng (chiếm gần 80%) và năm 2021, với 20.747 cuộc đấu giá thành công thì có 9.855 cuộc đấu giá QSD đất (chiếm 47.5%). Tổng giá bán của tài sản đấu giá là 90.333 tỷ đồng, trong đó, đấu giá tài sản là QSD đất đạt 67.118 tỷ đồng (chiếm 74.3%).



▲ Hình 2: Giá trị tài sản đấu giá giai đoạn 2018 - 2021 (đơn vị: nghìn tỷ đồng)

Nguồn: Tác giả vẽ từ số liệu của Trang thông tin điện tử Công tác thống kê - Bộ Tư pháp

Qua số liệu phân tích trên cho thấy, giá trị đấu giá QSD đất tăng dần từ năm 2018 (chiếm tỷ lệ 70% tổng giá bán của tài sản đấu giá, tương ứng với 54 nghìn tỷ đồng) đến năm 2020, (tỷ lệ này là 80%, tương ứng với 81 nghìn tỷ đồng). Riêng năm 2021, do ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh Covid-19, nhưng tỷ lệ đấu giá tài sản QSD đất cũng đạt 74.3%, tương ứng với 67.118 tỷ đồng. Như vậy, công tác đấu giá QSD đất đã giúp Nhà nước khai thác hợp lý quỹ đất, đồng thời huy động nhiều nguồn vốn cùng tham gia đầu tư xây dựng và giúp tăng nguồn thu cho ngân sách, tạo vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng. Mặt khác, hiệu quả về mặt kinh tế, xã hội, đấu giá QSD đất còn mang lại hiệu quả trong việc quản lý sử dụng đất đai. Kết quả kinh tế thu được từ đấu giá QSD đất đã khẳng định vai trò của đất đai trong nền kinh tế thị trường.

Bên cạnh hiệu quả kinh tế mà công tác đấu giá QSD đất mang lại cho đất nước, cũng phát sinh một số tồn tại, hạn chế.

Thứ nhất, các quy định pháp luật liên quan đến đấu giá QSD đất chưa đồng bộ, thống nhất về trình tự, thủ tục đấu giá, gây ảnh hưởng tiêu cực đến kết quả đấu giá. Bởi lẽ, Luật Đấu giá tài sản chỉ quy định về trình tự, thủ tục đấu giá do các tổ chức đấu giá tài sản thực hiện, tuy nhiên, việc xác định giá khởi điểm, phê duyệt phương án đấu giá, quy định yêu cầu, điều kiện đối với cá nhân, doanh nghiệp tham gia đấu giá, giám sát quá trình tổ chức đấu giá, nộp tiền trúng đấu giá... lại chịu sự điều chỉnh của các quy định pháp luật chuyên ngành (Luật Đất đai, pháp luật dân sự, Luật Quản lý thuế...).

Thứ hai, một số quy định pháp luật liên quan đến đấu giá QSD đất như: Yêu cầu, điều kiện vốn chủ sở hữu, khả năng huy động vốn, phương án đầu tư kinh doanh trên khu đất trúng đấu giá của người tham gia đấu giá chưa chặt chẽ, chưa khả thi, chưa đánh giá đúng năng lực của người tham gia đấu giá QSD đất để thực hiện dự án đầu tư, chưa ràng buộc được trách nhiệm của người trúng đấu giá (như: thanh toán tiền trúng đấu giá, đảm bảo tiến độ thực hiện dự án đầu tư sau khi trúng đấu giá...), dẫn đến tình trạng có những người không có nhu cầu vẫn tham gia đấu giá để đầu cơ, trục lợi, hoặc "lướt sóng kiếm lời", thổi giá để bán những lô đất đã mua trước đó ở gần khu vực. Bên cạnh đó, tiền đặt cọc còn quá thấp nên người trúng đấu giá không phải cân nhắc quá nhiều khi bỏ cọc. Chưa có chế tài nghiêm khắc xử lý khoản tiền người trúng đấu giá đã nộp dở dang trong trường hợp phải hủy hợp đồng trúng đấu giá đất; dừng cuộc đấu giá khi có dấu hiệu bất thường trong việc đẩy giá trúng đấu giá lên quá cao, gây hiệu ứng tiêu cực.

Thứ ba, là tình trạng "thông đồng, đim giá", "quần xanh, quần đỏ", "cò môi, đe dọa, cưỡng ép" xảy ra khá tinh vi giữa người tham gia đấu giá, người có tài sản, tổ chức đấu giá tài sản, đặc biệt là hiện tượng "bảo kê" của băng nhóm "xã hội đen" có hành vi "đe dọa, cưỡng ép" những người tham gia đấu giá nhằm thao túng cuộc đấu giá, gây



thất thoát tài sản, ảnh hưởng đến an ninh, trật tự tại một số địa phương; Chưa có quy định về cơ quan giám sát việc ban hành bảng giá đất, định giá đất cụ thể phù hợp với thị trường; chưa xây dựng và công bố được chỉ số biến động giá đất thị trường và xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất.

4. ĐÁNH GIÁ VIỆC BAN HÀNH VÀ THỰC HIỆN QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ ĐẤU GIÁ QSD ĐẤT

Các quy định của pháp luật về đấu giá QSD đất được ban hành kịp thời, đầy đủ đã bảo đảm cho việc đấu giá QSD đất được thực hiện công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia, nhất là lợi ích của Nhà nước, hạn chế tiêu cực, thất thoát, đem lại nguồn thu lớn cho ngân sách nhà nước. Việc đấu giá QSD đất được thực hiện ở các địa phương trong cả nước đã dẫn đi vào nề nếp, tạo điều kiện bình đẳng trong tiếp cận đất đai của các doanh nghiệp, người dân, là hình thức phổ biến trong giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất đối với đất ở, đất thương mại dịch vụ, đất do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước, chống thất thoát tài sản nhà nước. Việc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thông qua đấu giá QSD đất ngày càng phổ biến và mở rộng về quy mô, tăng về giá trị qua các năm.

Bên cạnh những mặt được, còn một số tồn tại, hạn chế như:

Thứ nhất, công tác đấu giá đất QSD đất trong thời gian qua tại một số địa phương đã xuất hiện một số hạn chế, tồn tại: Hiện tượng “cò đấu giá”, “quân xanh - quân đỏ”, để lộ thông tin về người đăng ký tham gia đấu giá trước khi cuộc đấu giá diễn ra và tình trạng “xã hội đen” đe dọa cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá phải xin rút hồ sơ; thông đồng giữa Tổ chức tư vấn định giá với người tham gia đấu giá để “đim giá”... Mặc dù, Luật Đấu giá tài sản đã có quy định về việc đấu giá viên quyết định dừng cuộc đấu giá khi phát hiện có hành vi thông đồng, đim giá, hoặc gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá và thông báo cho tổ chức đấu giá tài sản (điểm d, Khoản 1, Điều 19, Luật Đấu giá tài sản), hoặc do yêu cầu của người có tài sản đấu giá khi có căn cứ cho rằng, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối với người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, tổ chức thẩm định giá, tổ chức giám định tài sản đấu giá, cá nhân, tổ chức khác để làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, đim giá, hồ sơ đấu giá, hoặc kết quả đấu giá tài sản; cản trở, gây khó khăn cho người tham gia đấu giá trong việc đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá (điểm c, điểm d, Khoản 1, Điều 47, Luật Đấu giá tài sản), tuy nhiên, trong quá trình thực hiện đấu giá, các hành vi vi phạm nêu trên rất khó nhận biết, phát hiện. Có hiện tượng trả giá rất cao một số lô đất rồi bỏ cọc nhằm gây hiệu ứng tạo mặt bằng giá ảo để mua đi, bán lại nhiều lô đất đã trúng đấu giá khác, hoặc bán ra các lô đất đã mua gom trong khu vực nhằm thu lợi.

Thứ hai, các quy định của pháp luật về đấu giá đất chưa đồng bộ, còn có những quy định chồng chéo: Pháp luật về quản lý thuế có quy định, nếu hết thời hạn theo thông báo của cơ quan thuế, người sử dụng đất chưa nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định thì sẽ được cơ quan thuế gia hạn và phải chịu phạt chậm nộp theo quy định tại Điều 59, Luật Quản lý thuế. Tuy nhiên, đối với việc nộp tiền trúng đấu giá QSD đất theo quy định tại Khoản 21, Điều 1, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai quy định: “Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền, hoặc không nộp đủ tiền theo đúng phương án đấu giá QSD đất thì UBND cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá QSD đất theo quy định của pháp luật”. Như vậy, pháp luật còn có quy định chưa thống nhất về việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp đấu giá QSD đất.

5. GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ ĐẤU GIÁ QSD ĐẤT THEO GIÁ ĐẤT THỊ TRƯỜNG Ở VIỆT NAM

Một là, tiếp tục hoàn thiện pháp luật về đấu giá tài sản, trong đó, tập trung sửa đổi các quy định về trình tự, thủ tục đấu giá để đảm bảo chặt chẽ, khách quan, minh bạch, nâng cao trách nhiệm pháp lý, trách nhiệm nghề nghiệp của đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, quy định điều kiện vốn chủ sở hữu, cam kết bảo lãnh của ngân hàng, tính khả thi về huy động vốn, phương án đầu tư kinh doanh trên khu đất trúng đấu giá. Đồng thời, nên bổ sung khái niệm “giá trị thị trường của đất đai” theo tiêu chuẩn quốc tế và các quy định về giá khởi điểm, xây dựng, phê duyệt phương án đấu giá, các điều kiện tham gia đấu giá, nộp tiền trúng đấu giá, chế tài xử lý vi phạm liên quan đến đấu giá, đặc biệt là đấu giá QSD đất. Quy định về thời hạn nộp tiền trúng đấu giá, không cho phép chậm và phạt chậm nộp như quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Hai là, cần có chế tài nghiêm khắc hơn với các trường hợp vi phạm trong đấu giá QSD đất như: Quy định “dừng cuộc đấu giá” khi có dấu hiệu bất thường trong việc đẩy giá trúng đấu giá lên quá cao, gây hiệu ứng tiêu cực; bổ sung quy định xử lý thu hồi, nộp vào ngân sách nhà nước khoản tiền người trúng đấu giá đã nộp dở dang, trong trường hợp phải hủy hợp đồng trúng đấu giá đất; bổ sung mức tiền phạt; cấm trong 5 năm không được đấu giá. Trường hợp tái phạm, có thể xem xét xử lý trách nhiệm hình sự. Có chế tài xử phạt trường hợp đặt cọc, sau đó bỏ cọc để hạn chế tình trạng lợi dụng đấu giá QSD đất để đầu cơ, thổi giá. Người trúng đấu giá bỏ cọc không được tham gia các cuộc đấu giá khác trong một thời gian nhất định.

Ba là, cần tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra việc đấu giá QSD đất và định giá đất tại các địa phương; nâng cao năng lực của hệ thống tổ chức thực hiện đấu giá QSD đất và định giá đất; sớm ban hành quy định về giám sát việc ban hành bảng giá đất, định giá đất cụ thể phù hợp với thị trường; đồng thời, cần xây dựng và công



▲ Việc đấu giá QSD đất giúp lựa chọn được các chủ đầu tư có đủ năng lực, nâng cao hiệu quả sử dụng đất



▲ Khu đô thị mới Thủ Thiêm (TP. Hồ Chí Minh)

bổ chỉ số biến động giá đất thị trường và xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất.

Bốn là, tiếp tục đổi mới ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động đấu giá tài sản, nhất là hoàn thiện các tính năng của Cổng thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản, đảm bảo thông tin đấu giá tài sản được đăng tải công khai, khách quan, minh bạch, góp phần nâng cao chất lượng, hiệu quả hoạt động đấu giá, tránh tình trạng tiêu cực, gây thất thoát tài sản; xây dựng Trang thông tin đấu giá trực tuyến quốc gia, hoặc Trang thông tin đấu giá trực tuyến của tổ chức đấu giá tài sản khác để tổ chức việc đấu giá bằng hình thức đấu giá trực tuyến. Trang thông tin đấu giá trực tuyến được thiết lập và hoạt động theo quy định của pháp luật về thông tin và truyền thông, pháp luật về thương mại điện tử.

6. KẾT LUẬN

Tóm lại, đất đai là nguồn tài nguyên vô cùng quý giá, là tài sản quan trọng của quốc gia, là tư liệu sản xuất đặc biệt cần thiết cho mọi hoạt động sản xuất và đời sống. Hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai ngày càng được nâng lên rõ rệt, tuy nhiên, Chính phủ và cơ quan chuyên môn cần phát huy hơn nữa những thành tựu đã đạt được, cũng như khắc phục hạn chế trong quá trình quản lý nhà nước về đất đai để đảm bảo hiệu quả, công bằng trong đấu giá QSD đất theo giá thị trường và phân phối có hiệu quả nguồn tài nguyên đất đai trong xã hội.

Có thể nói, qua nghiên cứu nêu trên đã khái quát được giá đất thị trường và đấu giá QSD đất theo giá đất thị trường ở Việt Nam, các số liệu thu thập đã phản ánh được hiệu quả của việc đấu giá QSD đất theo giá đất thị trường, góp phần gia tăng sự ổn định, minh bạch trong hoạt động giao đất, cho thuê đất, là cơ sở để Nhà nước tham khảo, xác định giá trị thực của đất đai, cũng như giúp Nhà nước huy động nguồn thu ngân sách. Các giải pháp trên sẽ góp phần nâng cao hiệu quả của đấu giá QSD đất theo giá đất thị trường, góp phần hạn chế tối đa tình trạng “hai giá đất” như hiện nay, tạo cơ sở, căn cứ để Nhà nước điều chỉnh mức giá đất phù hợp với giá trị thực của đất, tăng nguồn thu cho ngân sách Nhà nước, điều tiết và xóa bỏ địa tô chênh lệch theo hướng đảm bảo lợi ích Nhà nước, lợi ích của người có đất

bị thu hồi và lợi ích của nhà đầu tư. Bên cạnh đó, tạo hành lang pháp lý vững chắc cho công cuộc hội nhập quốc tế sâu rộng và xây dựng đất nước Việt Nam Xã hội Chủ nghĩa, hướng đến mục tiêu “dân giàu, nước mạnh, dân chủ, công bằng, văn minh”■

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài chính (2017), Quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản, Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017.
2. Bộ Tài chính (2017), Quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản về thù lao của tổ chức bán đấu giá tài chuyên nghiệp, Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017.
3. Bộ TN&MT (2022), Đánh giá tình hình thi hành Luật Đất đai 2013 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai, Báo cáo số 85/BC-BTNMT, ngày 3/8/2022.
4. Bộ trưởng Bộ Tài chính (2014), Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01, 02, 03 và 04, Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014.
5. Bộ Tư pháp, Bộ TN&MT (2015), quy định về tổ chức đấu giá QSD đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, hoặc cho thuê đất, Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLTBTNMT-BTP ngày 4/4/2015.
6. Bộ Tư pháp (2022), Báo cáo tổng kết 5 năm thi hành Luật Đấu giá tài sản.
7. Chính phủ (2014), quy định về thu tiền sử dụng đất, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.
8. Đoàn Thị Phương Diệp, Thái Thị Tuyết Dung, Trương Trọng Hiếu (2022), Hoàn thiện các vấn đề pháp lý về đấu giá QSD đất, Hội thảo “Đấu giá QSD đất: Thực tiễn pháp lý và giải pháp”.
9. Lê Quang Kiệm (2023), Đấu giá QSD đất theo giá đất thị trường ở Việt Nam hiện nay, Tạp chí Thanh tra Việt Nam tại địa chỉ <https://thanhtravietnam.vn/>.
10. Nguyễn Thanh Bình (2022), Kết quả rà soát pháp luật về đấu giá QSD đất, Hội thảo “Đấu giá QSD đất: Thực tiễn pháp lý và giải pháp”.
11. Quốc Hội, Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013.
12. Quốc hội, Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016.