

ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THEO GIÁ ĐẤT THỊ TRƯỜNG Ở VIỆT NAM HIỆN NAY

AUCTION OF LAND USE RIGHTS FOLLOWING THE MARKET LAND PRICE IN VIETNAM CURRENTLY

*Lê Quang Kiệm**

Ngày tòa soạn nhận được bài báo: 04/10/2022

Ngày nhận kết quả phản biện đánh giá: 04/04/2023

Ngày bài báo được duyệt đăng: 29/04/2023

Tóm tắt: Việc xác định giá đất thị trường và đấu giá quyền sử dụng đất theo giá đất thị trường là bài toán khó và là một trong những nội dung nhận được sự quan tâm nhất của Nhân dân khi sửa đổi Luật Đất đai. Bài viết sẽ khái quát “giá đất thị trường” và đấu giá quyền sử dụng đất theo giá đất thị trường ở Việt Nam hiện nay, từ đó đưa ra một số giải pháp để hoàn thiện pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất theo giá đất thị trường ở Việt Nam hiện nay.

Từ khóa: Giá đất thị trường; đấu giá quyền sử dụng đất; pháp luật về đấu giá.

Abstract: Determining the market land price and auctioning land use rights at the market price is a complex problem and is one of the issues that receive the most attention from the People when amending the Land Law. The article will summarize “market land price” and auction of land use rights at the current market price of land in Vietnam, thereby offering some solutions to improve the law on the auction of land use rights at the land price market in Vietnam.

Keywords: Market land price; auction of land use rights; law on Auction.

I. Đặt vấn đề:

Tại Việt Nam hiện nay, đất đai không có giá thành sản xuất mà đất đai 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 hoá). 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 đất do Nhà nước quy định phải phù hợp với giá thị trường đã được đặt ra tại Nghị quyết 26-NQ/TW của Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa IX ban hành ngày 12/3/2003 tại Hội nghị lần thứ 7 Ban Chấp hành Trung ương về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước, từ đó đến nay khung giá đất của Chính phủ và Ủy ban nhân dân cấp

* Cục Quản lý thị trường tỉnh Đồng Nai

tính khi ban hành đều thấp hơn giá đất thị trường rất nhiều. Đến khi xây dựng Luật Đất đai 2013, Nghị quyết 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 thông qua Hội nghị Trung ương 6 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 suốt 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 quyền sử dụng 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 vào sửa đổi Luật Đất đai hiện nay.

II. Cơ sở lý thuyết:

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.

Theo cơ chế thị trường, giá cả của hàng hóa thông thường được quyết định tại điểm cân bằng của quan hệ cung cầu. Cầu vượt cung thì giá cả tăng cao, ngược lại, cung vượt cầu thì giá cả tất phải hạ xuống, đó là nguyên tắc cân bằng cung cầu. Điều kiện hình thành là: Người cung cấp và người tiêu dùng đều cạnh tranh về hàng hóa có cùng tính chất. Những hàng hóa có cùng tính chất tự do điều chỉnh lượng cung theo biến động giá cả. Đất đai cũng vậy, giá cả đất đai cũng phụ thuộc mối quan hệ cung cầu quyết định. Nhưng vì đất đai, khác các loại hàng hóa thông thường là có đặc tính tự nhiên, nhân văn, nên không hoàn toàn vận hành theo nguyên tắc cung cầu nói trên mà hình thành nguyên tắc cung cầu riêng. Vì vị trí đất đai có đặc tính tự nhiên như tính cố định về vị trí địa lý, không sinh sôi và tính cá biệt, nên tính độc chiếm về giá cả tương đối mạnh, cung và cầu đều giới hạn trong từng khu vực có tính cục bộ, lượng cung là có hạn, cạnh tranh chủ yếu là xảy ra về phía cầu. Tức là đất đai không thể tiến hành cạnh tranh hoàn toàn, nghiêng nhiều về tính độc chiếm của giá cả. Cung - cầu của thị trường đất đai diễn biến có phần khác so với quan hệ cung cầu trong

[†] Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 02 - Giá trị thị trường làm cơ sở cho thẩm định giá (Ban hành kèm theo Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính).

thị trường hàng hoá thông thường. Do vậy, giá đất trên thị trường cũng có những khác biệt so với giá cả các mặt hàng khác phổ biến trên thị trường.

Tại Việt Nam hiện nay, giá đất do Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương định ra trên cơ sở quy định khung giá của Nhà nước và điều kiện thực tế của địa phương để làm căn cứ tính thuế đối với việc sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất cho các trường hợp quy định của Luật Đất đai hiện hành; tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân trong các trường hợp quy định của Luật Đất đai hiện hành; xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của doanh nghiệp nhà nước khi doanh nghiệp cổ phần hoá, lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai hiện hành; tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; tính giá trị quyền sử dụng đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế quy của Luật Đất đai hiện hành.

Giá đất thị trường có thể hiểu là *giá bán quyền sử dụng đất của một mảnh đất nào đó có thể thực hiện được phù hợp với khả năng của người bán quyền sử dụng đất và người mua quyền sử dụng đất trong một thị trường có sự tác động của quy luật*

giá trị, quy luật cung cầu, quy luật cạnh tranh, nó biểu hiện bằng tiền do người chuyển nhượng (còn gọi là người bán) và người nhận quyền chuyển nhượng (còn gọi là người mua) tự thoả thuận với nhau tại một thời điểm xác định. Giá quyền sử dụng 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, do 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 thường 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, những hạn chế, những tiêu cực trong việc giải quyết giá đất một cách công bằng và hợp lý, hài hoà 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 quyền sử dụng đất (lưu thông theo chiều dọc và lưu thông theo chiều ngang).

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là người đại diện quản lý, Nhà nước trao quyền sử dụng 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 quyền sử dụng đất. Thị trường quyền sử dụng 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 quyền sử dụng đất; và thị trường thứ cấp là thị trường giao dịch giữa người đã được Nhà nước giao quyền sử dụng đất với người có nhu cầu sử dụng lại.

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và tiếp tục được quy định tại 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 quyền sử dụng đất. Đấu giá quyền sử dụng 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, thì quyền sử dụng 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 các loại tài sản khác.

Theo Bách khoa toàn thư mở Wikipedia: *đấu giá là một quá trình mua và bán bằng cách đưa ra món hàng cần đấu giá, ra giá và sau đó bán món hàng cho người ra giá cao nhất*[§]. Về phương diện kinh tế, bán đấu giá là một trong những cách để xác định giá trị của món

hàng chưa biết giá hoặc giá trị thường thay đổi.

Theo Từ điển kinh tế học hiện đại: Đấu giá là một thị trường trong đó người mua tiềm tàng đặt giá cho hàng hóa chứ không phải đơn thuần trả giá theo giá công bố của người bán[¶].

Đấu giá quyền sử dụng đất có thể hiểu là *việc cấp có thẩm quyền tại địa phương tổ chức bán đấu giá công khai những khu đất để lấy nguồn vốn thực hiện những mục đích khác tại địa phương theo trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản và 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*. Đấu giá quyền sử dụng đất theo giá đất thị trường có vai trò quan trọng đối với doanh nghiệp, nhà nước và thị trường bất động sản; là phương thức giúp Nhà nước huy động tối đa nguồn thu cho ngân sách, tạo vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển kinh tế. Qua đó, góp phần tạo lập sự ổn định, sự minh bạch, công bằng xã hội trong hoạt động giao đất, cho thuê đất, đảm bảo lợi ích của Nhà nước và lợi ích của người sử dụng đất.

Như vậy, đấu giá quyền sử dụng đất theo giá đất thị trường là *việc cấp có thẩm quyền tại địa phương tổ chức bán quyền sử dụng đất của một mảnh đất nào đó công khai theo quy luật giá trị, quy luật cung cầu, quy luật cạnh tranh, nó biểu hiện bằng tiền Việt Nam đồng (VND) tính*

[‡] Điều 4 Luật đất đai năm 2013

[§] “Đấu giá” <http://vi.wikipedia.org>

[¶] Davis W.Pearce (1999), Từ điển kinh tế học hiện đại, NXB Chính trị quốc gia, Hà Nội.

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, do thay đổi quy hoạch, chuyển nhượng trong tình trạng bị ép buộc, quan hệ huyết thống do người chuyển nhượng (còn gọi là người bán) và người nhận quyền chuyển nhượng (còn gọi là người mua) tự thỏa thuận với nhau tại một thời điểm xác định.

III. Phương pháp nghiên cứu:

3.1. Phương pháp thống kê, so sánh

Dựa vào những tài liệu, số liệu thứ cấp thu được từ Trang thông tin điện tử Công tác thống kê - Bộ Tư pháp, Bộ Tư pháp để phân tích, chọn lọc các tài liệu, số liệu phù hợp. Sau đó tiến hành xử lý số liệu, tài liệu đã thu thập được; thống kê, so sánh số cuộc đấu giá quyền sử dụng đất với tổng số cuộc đấu giá thành công và so sánh giá trị đấu giá quyền sử dụng đất với tổng giá bán tài sản đấu giá trong giai đoạn từ năm 2018 đến năm 2021. Đề đánh giá hiệu quả của đấu giá quyền sử dụng đất tại Việt Nam.

3.2. Phương pháp phân tích tổng hợp, xử lý số liệu

Các số liệu thu thập được phân tích, xử lý với sự hỗ trợ của phần mềm trên máy vi tính như: Excel, word, đồ họa. Đây là phương pháp xem xét về mặt bản chất, trong đó bao gồm sự kết hợp các yếu tố định tính với định lượng, các vấn đề vĩ mô và vi mô cũng như sự xác định cân bằng tương đối trong phân tích, mô tả, so sánh và đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất.

IV. Kết quả và thảo luận

4.1. Kết quả nghiên cứu:

4.1.1. Thực trạng pháp luật hiện hành ở Việt Nam về đấu giá quyền sử dụng đất theo giá thị trường:

Luật Đất đai 2013 và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật, Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP quy định về các trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất; nguyên tắc đấu giá đất; điều kiện để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá; trường hợp hủy quyết định công nhận trúng đấu giá đất; quy định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phù hợp với *giá đất phổ biến trên thị trường*.

Theo khoản 3 Điều 3 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất xác định: *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 định.

Theo khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai năm 2013, việc định giá đất sẽ phải tuân thủ bốn nguyên tắc, trong đó có nguyên tắc “*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 quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất*”.

Tuy nhiên, qua nghiên cứu các quy định pháp luật hiện hành tại Việt Nam hiện nay chưa có quy định về đấu giá quyền sử dụng đất theo giá thị trường.

4.1.2. Ưu điểm và hạn chế của quy định pháp luật trong đấu giá quyền sử dụng đất:

Về ưu điểm: Thể chế về đấu giá tài sản nói chung và đấu giá quyền sử dụng 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.

Về hạn chế: Hiện nay 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, trong khi còn nhiều yếu tố khác quyết định thành công của cuộc đấu giá, đặc biệt là đấu giá quyền sử dụng đất như: 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...những yếu tố này lại chịu sự điều chỉnh của các quy định pháp luật chuyên ngành (pháp luật về đất đai, pháp luật dân sự, quản lý thuế...) dẫn đến những vướng mắc về trình tự, thủ tục đấu giá gây ảnh hưởng tiêu cực đến kết quả đấu giá quyền sử dụng đất hiện nay.

Bên cạnh đó, một số quy định về 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 còn chưa chặt chẽ, chưa khả thi, chưa đánh giá đúng năng lực của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, chưa ràng buộc được trách nhiệm của người trúng đấu giá (thanh toán tiền trúng đấu giá, đảm bảo tiến độ thực hiện dự án đầu tư sau khi trúng đấu giá...).

4.1.3. Kết quả khảo sát thực tiễn

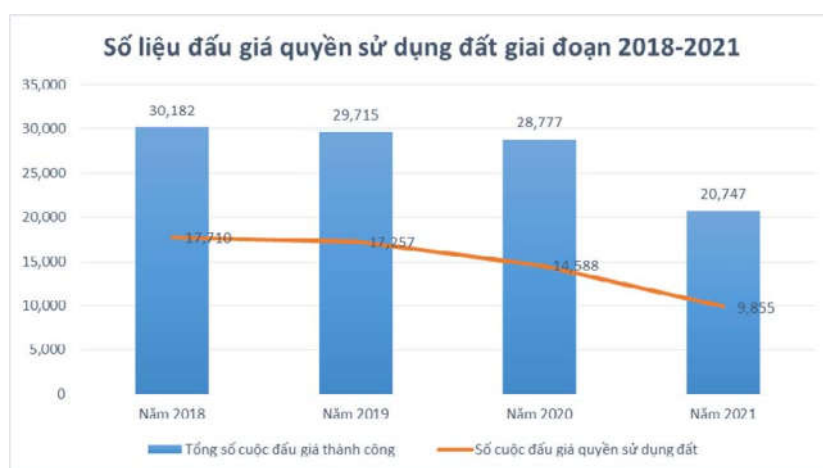
Kết quả sau 7 năm thực hiện Luật Đất đai Nhà nước đã giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất 53.955,15 ha thu được 260.964, 26 tỷ đồng, kết quả cụ thể như sau: năm 2014 đấu giá 5.053,97 ha, thu được 22.224,77 tỷ đồng; năm 2015 đấu giá 1.171,62 ha thu được 38.498,59 tỷ đồng; năm 2016 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**.

Riêng theo thống kê từ Bộ Tư pháp, trong 4 năm (2018-2021), số tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất tăng khoảng 67% (tương đương khoảng 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 thì có 17.710 cuộc đấu giá quyền sử dụng đất (chiếm hơn 50%). Tổng giá bán của tài sản đấu giá là hơn 77

** Theo Báo cáo số 85/BC-BTNMT ngày 03/8/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về đánh giá tình hình thi hành Luật Đất đai 2013 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai

nghìn tỷ đồng; trong đó, đấu giá quyền sử dụng đất là hơn 54 nghìn tỷ đồng (chiếm 70%); năm 2019, có 29.715 cuộc đấu giá thành thì 17.257 cuộc là đấu giá quyền sử dụng đất (chiếm hơn 60%). Tổng giá bán của tài sản đấu giá là hơn 90 nghìn tỷ đồng; trong đó, đấu giá quyền sử dụng đất là hơn 65 nghìn tỷ đồng (chiếm 72%); năm 2020, với 28.777 cuộc đấu giá thành thì có 14.588 cuộc đấu giá quyền sử dụng

đất (chiếm hơn 50%). Tổng giá bán tài sản đấu giá là hơn 103 nghìn tỷ đồng; trong đó, đấu giá quyền sử dụng đất hơn 81 nghìn tỷ đồng (chiếm gần 80%) và năm 2021, với 20.747 cuộc đấu giá thành thì có 9.855 cuộc đấu giá quyền sử dụng đất (chiếm 47.5%). Tổng giá bán của tài sản đấu giá là 90.333 tỷ đồng, trong đó, đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất đạt 67.118 tỷ đồng (chiếm 74.3%).



Nguồn: Trang thông tin điện tử Công tác thống kê - Bộ Tư pháp (đồ họa Lê Quang Kiệt)



Nguồn: Trang thông tin điện tử Công tác thống kê - Bộ Tư pháp (đồ họa Lê Quang Kiệt)

4.2. Thảo luận từ kết quả nghiên cứu

Qua số liệu phân tích trên cho thấy, giá trị đấu giá quyền sử dụng đất tăng dần từ năm 2018 (chiếm tỷ lệ 70% tổng giá bán của tài sản đấu giá, tương ứng số tiền 54 nghìn tỷ đồng) đến năm 2020 (tỷ lệ này là 80%, tương ứng số tiền 81 nghìn tỷ đồng),

riêng năm 2021 do ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh Covid-19 nhưng tỷ lệ đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất cũng đạt 74.3% tương ứng số tiền 67.118 tỷ đồng. Như vậy, công tác đấu giá quyền sử dụng đất đã giúp Nhà nước khai thác hợp lý quỹ đất, đồng thời huy động được 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 quyền sử dụng đất còn mang lại hiệu quả trong việc quản lý sử dụng đất đai. Kết quả kinh tế thu được từ đấu giá quyền sử dụng 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 quyền sử dụng đất mang lại cho đất nước cũng phát sinh một số tồn tại, hạn chế, đó là:

Nhóm thứ nhất, sự chưa thống nhất giữa Luật Đấu giá tài sản và các quy định pháp luật về đất đai, cụ thể:

- Tại điểm d khoản 2 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản và khoản 3 Điều 7 Quy tắc đạo đức nghề nghiệp đấu giá viên ban hành kèm theo Thông tư số 14/2018/TT-BTP ngày 16/10/2018 của Bộ Tư pháp quy định nghiêm cấm tổ chức đấu giá để lộ thông tin về người đăng ký tham gia đấu giá. Tuy nhiên, Điều 58 Luật Đất đai năm 2013; Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai quy định: “...*Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì thời điểm thẩm định được thực hiện trước khi tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất*”, căn cứ quy định trên trước khi tổ chức đấu giá phải gửi hồ sơ hoặc mời các sở, ngành liên quan đến thẩm định điều kiện người tham đấu giá trước khi tổ chức đấu giá, như vậy có thể dẫn đến thông tin về người đăng ký tham gia đấu giá bị lộ.

- Theo quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá tài sản quy định các trường hợp hủy kết quả đấu giá tài sản không quy định trường hợp hủy kết quả trúng đấu giá tài sản đối

với trường hợp người trúng đấu giá không nộp hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá theo quy định. Tuy nhiên, theo quy định pháp luật đất đai, cụ thể tại điểm d khoản 5 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 21 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020) quy định trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đã giải phóng mặt bằng đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất “Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền theo đúng phương án đấu giá quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.” nên đã gây khó khăn cho các cơ quan quản lý nhà nước khi áp dụng các quy định pháp luật đối với việc xử lý trường hợp chậm nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại địa phương.

Nhóm thứ hai, thực trạng về đấu giá quyền sử dụng đất theo giá thị trường còn một số hạn chế nhất định như:

- Các quy định pháp luật liên quan đến đấu giá quyền sử dụng 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 (như: Luật đất đai, pháp luật dân sự, luật quản lý thuế...).

- Một số quy định pháp luật liên quan đến đấu giá quyền sử dụng 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 còn chưa chặt chẽ, chưa khả thi, chưa đánh giá đúng năng lực của người tham gia đấu giá quyền sử dụng 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, là 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.

- Tình trạng “thông đồng, dìm giá”, “quân xanh, quân đỏ”, “cò mồi, 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 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.

Để khắc phục tồn tại, hạn chế nêu trên rất cần có giải pháp như sau:

Nhóm thứ nhất, giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất theo giá thị trường:

- Kịp thời sửa đổi, bổ sung tạo sự thống nhất giữa Luật Đấu giá tài sản và các quy định pháp luật về đất đai hiện hành nêu trên.

- Bổ sung khái niệm “*giá trị thị trường của đất đai*” theo tiêu chuẩn quốc tế vào dự thảo sửa đổi Luật đất đai năm 2013.

- Bổ sung thêm các quy định về đấu giá quyền sử dụng đất, như: Giá khởi điểm, xây dựng, phê duyệt phương án đấu giá, các điều kiện tham gia đấu giá, việc nộp tiền trúng đấu giá, chế tài xử lý vi phạm liên quan đến đấu giá vào dự thảo sửa đổi Luật đất đai năm 2013.

- Bổ sung 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 chế tài xử phạt vi phạm hành chính với mức tiền phạt như: cấm trong 5 năm không được đấu giá. Trường hợp tái phạm, có thể xem xét về xử lý trách nhiệm hình sự vào sửa đổi các quy định hiện hành về đất đai.

Nhóm thứ hai, giải pháp nhằm đảm bảo công tác đấu giá quyền sử dụng đất theo giá thị trường hiện nay, như:

- Cần tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra việc đấu giá quyền sử dụng đất và định giá đất tại các địa phương; nâng cao năng lực của hệ thống tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng 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 bố được chỉ số biến động giá đất thị trường và xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất.

- Tiếp tục đổi mới ứng dụng mạnh mẽ công nghệ thông tin trong hoạt động đấu giá tài sản, nhất là hoàn thiện hơn nữa 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.

IV. Kết luận:

Quan nghiên cứu nêu trên đã khái quát được “giá đất thị trường” và đấu giá quyền sử dụng đất theo giá đất thị trường ở Việt Nam, các số liệu thu thập đã phản ánh được hiệu quả của việc đấu giá quyền sử dụng đất theo giá đất thị trường, góp phần vào việc nâng cao 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 nêu trên sẽ góp phần nâng cao hiệu quả của đấu giá quyền sử dụng 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 cho phù hợp với giá trị thực của đất; tăng nguồn thu cho ngân sách Nhà nước; điều tiết và đi đến xóa bỏ địa tô chênh lệch theo hướng đảm bảo lợi ích Nhà nước, lợi ích người có đất bị thu hồi và lợi ích của nhà đầu tư. Bên cạnh đó, còn là việc 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 trưởng Bộ Tài (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 tháng 10 năm 2014;
- [2]. 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 tháng 5 năm 2017;
- [3]. Bộ Tài chính (2017), *quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản về thu lao của tổ chức bán đấu giá tài chuyên nghiệp*, Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2017;
- [4]. Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường (2015), *quy định về tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất*, Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLTBTNT-MT-BTP ngày 04 tháng 4 năm 2015;

[5]. Bộ Tư pháp (2022), báo cáo tổng kết 5 năm thi hành Luật Đấu giá tài sản;

[6]. Bộ Tài nguyên và Môi trường (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 03 tháng 8 năm 2022;

[7]. Chính phủ (2014), *quy định về thu tiền sử dụng đất*, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014;

[8]. Quốc Hội, Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;

[9]. Quốc hội, Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016;

[10]. TS. Nguyễn Thanh Bình (2022), *Kết quả rà soát pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất*, Hội thảo “Đấu giá quyền sử dụng đất:

Thực tiễn pháp lý và giải pháp”;

[11]. PGS. Đoàn Thị Phương Diệp, PGS. TS. Thái Thị Tuyết Dung, ThS. Trương Trọng Hiếu (2022), *Hoàn thiện các vấn đề pháp lý về đấu giá quyền sử dụng đất*, Hội thảo “Đấu giá quyền sử dụng đất: Thực tiễn pháp lý và giải pháp”;

[12]. ThS. Lê Quang Kiệm (2023), *Pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất của dự án đầu tư kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, từ thực tiễn phiên đấu giá quyền sử dụng đất tại khu đô thị Thủ Thiêm của Thành phố Hồ Chí Minh*, Tạp chí dân chủ & pháp luật, Bộ Tư pháp tại địa chỉ <https://danchuphapluat.vn/>

Địa chỉ tác giả: Cục Quản lý thị trường tỉnh Đồng Nai

Email: lqkiem@gmail.com