



**TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ QUỐC DÂN**

---

**KHUYẾN NGHỊ NHỮNG CHÍNH SÁCH KINH TẾ  
TRONG SỬA ĐỔI LUẬT ĐẤT ĐAI 2013  
THEO NGHỊ QUYẾT 18-NQ/TW**

**GS.TS. Hoàng Văn Cường**

**Hà Nội: Ngày 30 tháng 8 năm 2022**

# NỘI DUNG

- 1 BỎ KHUNG GIÁ, BẢNG GIÁ ĐẤT SÁT GIÁ TRỊ THỊ TRƯỜNG**
- 2 CƠ QUAN ĐỊNH GIÁ và THẨM QUYỀN ĐỊNH GIÁ**
- 3 CHỐNG ĐẦU CƠ VÀ ĐIỀU TIẾT GIÁ TRỊ GIA TĂNG TỪ ĐẤT**
- 4 THU HỒI VÀ BỒI THƯỜNG TÁI ĐỊNH CƯ**
- 5 MỘT SỐ KHUYẾN NGHỊ KHÁC**

# 1. BỎ KHUNG GIÁ ĐẤT XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT SÁT GIÁ TRỊ THỊ TRƯỜNG

**1** Cuộc cách mạng về tư duy quản lý:  
Biện pháp hành chính sang Cơ chế thị trường

**2** Xóa bỏ cơ chế Xin cho - lợi ích Cá nhân  
→ Nên phải có quyết tâm chính trị cao

**3 BẮN KHOẢN:** (1) Giá đất tăng → Đền bù lớn  
(2) Cản trở thu hút đầu tư + Chính sách xã hội

# KHUYẾN NGHỊ

Phân biệt giá cả thị trường và giá trị thị trường của đất đai

Quy định về việc đăng ký và cập nhật giá đất hàng năm

Bảng giá đất phải phù hợp với giá trị thị trường của đất đai

Quy định quyền ưu tiên mua của Nhà nước đối với đất chuyển nhượng giá thấp

Bảng giá đất cập nhật hàng năm:  
(Bản khoản: Chi phí cập nhật, Thay đổi chi phí DN => ổn định 5 năm + Sử dụng hệ số điều chỉnh hàng năm).

- ⇒ Cập nhật qua biến động và Cập nhật theo Vùng giá trị
- ⇒ Công bố giá hàng năm nhưng Ổn định giá thu 5 năm/lần
- ⇒ Tỷ lệ tính giá đất tính nghĩa vụ Thuế, tiền thuê đối với chính sách ưu đãi

Bổ sung thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai: chuyển nhượng không đăng ký

## 2. ĐỊNH GIÁ ĐẤT VÀ THẨM QUYỀN ĐỊNH GIÁ ĐẤT

*Cơ quan chuyên môn, tư vấn định, Hội đồng định giá:*



Thành viên Hội đồng không có đủ chuyên môn để thực hiện chức năng thẩm định.



Chủ tịch HĐ là CTUBND => Tư vấn UBND;  
Cơ chế Hội đồng khó qui trách nhiệm cá nhân, => dễ bị chi phối bởi ý chí cá nhân.



Tổ chức tư vấn giá đất chỉ có vai trò và trách nhiệm hạn chế trong quyết định giá đất cụ thể.

# KHUYẾN NGHỊ

## **Đơn vị định giá độc lập:**

- Chịu trách nhiệm định giá và cung cấp thông tin giá đất.
- Tư vấn giá phải đưa ra tối thiểu 2 phương án so sánh

## **Hội đồng Định giá:**

- Lựa chọn giá tư vấn
- Áp dụng tỷ lệ giảm trừ cho các đối tượng ưu tiên khi thực hiện chính sách tài chính đất đai.

## **Hội đồng nhân dân:**

Quyết định tỷ lệ giảm trừ cho đối tượng được ưu tiên phù hợp với điều kiện và chiến lược của Tỉnh

Bổ sung Luật Ngân sách quy định về nguồn thu từ đất đai đưa phân chia thuộc về ngân sách địa phương.

### 3. CHỒNG ĐẦU CƠ VÀ ĐIỀU TIẾT GIÁ TRỊ GIA TĂNG TỪ ĐẤT

Đầu cơ đất; Mua đất đón trước qui hoạch, chờ dự án triển khai, chờ giá đất tăng → làm sai lệch thị trường đất đai; nguồn vốn chôn vào đất

01

Đầu tư hạ tầng chính trang đô thị: người liền kề được hưởng lợi ⇔ người phải di dời trước thiệt hơn người di dời sau; diện mạo đô thị không được cải thiện.

02

Các dự án thu hồi đất, đền bù và nộp tiền sử dụng đất theo giá thấp, sau khi chuyển mục đích SD đất, dự án hoàn thành giá đất tăng

03

# **KHUYẾN NGHỊ: ĐỐI VỚI ĐẤT RIÊNG LẺ**

**01**

**Đánh thuế lũy tiến trên phần Diện tích hoặc Giá trị đất chiếm giữ vượt trên mức bình quân chung: Diện tích trong hạn mức được áp dụng tỷ suất thuế thấp và lệ giá tính thuế thấp (60% mức giá trong Bảng giá)**

**02**

**Giá đất tăng → Giá tính thuế tăng để điều tiết địa tô CL  
→ Người nộp thuế được ghi nợ nghĩa vụ thuế có tính lãi suất nợ thuế. Nợ thuế vượt quá 50% giá trị thừa đất thì đất bị thu hồi đất do vi phạm pháp nghĩa vụ tài chính đất đai.**



# **KHUYẾN NGHỊ: ĐỐI VỚI ĐẤT RIÊNG LẺ**

03

**Đánh thuế lũy tiến trên phần Giá tăng lên giữa giá khai báo nộp thuế với giá bán/ giá bồi thường Hoặc giữa giá Mua và giá Bán.**

**Tỷ suất thuế lũy thoái theo độ dài khoảng thời gian giữa hai lần giao dịch Hoặc thay đổi giá khai báo thuế**

04

**Sửa đổi quy định về hoạch, kế hoạch sử dụng đất để thu hồi đất vùng phụ cận các dự án đầu tư cải tạo chỉnh trang đô thị, các dự án phát triển kinh tế làm gia tăng giá trị đất liền kề: Thu hồi phục vụ tái định cư, đấu giá, lựa chọn hoạt động sử dụng đất có hiệu quả.**

# GIAO ĐẤT CHO CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

## 5. Đấu giá đất, đấu thầu dự án sử dụng đất

- **Đấu giá:** Tiêu chí lựa chọn là Giá cao nhất → Dành cho các thửa đất đã ấn định mục đích sử dụng đất cụ thể (DT xây dựng, chiều cao, công năng...): Đất đã GPMB, đã đầu tư hạ tầng bên ngoài thửa đất
- **Đấu thầu dự án sử dụng đất:** Tiêu chí lựa chọn là Sử dụng đất mang lại hiệu quả cao nhất (Kinh tế, Xã hội, Phát triển bền vững...) → Người đưa ra Phương án sử dụng nguồn lực đất mang lại hiệu quả cao nhất cho xã hội: Khu đất chưa được xác định mục đích sử dụng đất chi tiết (chưa có 1/500)
  - Người sử dụng được quyền đề xuất phương án 1/500 theo các chỉ tiêu chuẩn giới hạn quy định của nhà nước (Mật độ XD tối đa, chiều cao tối đa, các công trình xã hội bắt buộc, các hoạt động cấm...)
  - Phương án quy hoạch và đầu tư tốt sẽ mang lại giá trị gia tăng cao

# GIAO ĐẤT CHO CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

## 6. Cơ chế điều tiết giá trị gia tăng dự án đầu thầu sử dụng đất

- **Giá đất khi đấu thầu dự án là mức giá cam kết thấp nhất:** dựa trên Đơn giá dự tính và diện tích đất thương phẩm sau khi dự án hoàn thành;
- **Khi dự án hoàn thành: định giá lại mức giá của các loại đất thương phẩm.**
  - Định giá đất thương phẩm cùng loại liền kề bên ngoài dự án
  - Phần giá tăng lên so với giá dự tính khi đấu thầu Là do thay đổi mục đích sử dụng đất, phát triển hạ tầng điều tiết cho nhà nước.
  - Phần giá cao hơn sản phẩm ngoài dự án là giá trị của chủ đầu tư dự án.

## 7. Gia tăng giá trị các vùng đất thông qua các dự án BT:

- Dự án BT trước đây là cơ chế đổi đất lấy hạ tầng Không ngang giá
- Cơ chế mới:
  - (1) Nhà nước thiết kế hạ tầng cần đầu tư và định giá
  - (2) Đấu thầu đầu tư hạ tầng và Dự án sử dụng đất liền kề;
  - (3) Định lại giá đất thương phẩm sau khi dự án hoàn thành.

# 4. THU HỒI VÀ BỒI THƯỜNG KHI THU HỒI ĐẤT

## *Quyết định thu hồi và Cơ chế thoả thuận*

### *Thứ nhất*

Bất bình đẳng trong chính sách bồi thường cho người sử dụng cùng một loại đất nhưng thu hồi cho các dự án khác nhau.

### *Thứ hai*

**Dự án Đa báo:** Người sử dụng đất yêu cầu giá bồi thường quá cao, nhà đầu tư không thể đáp ứng, dự án khó triển khai.

### *Thứ ba*

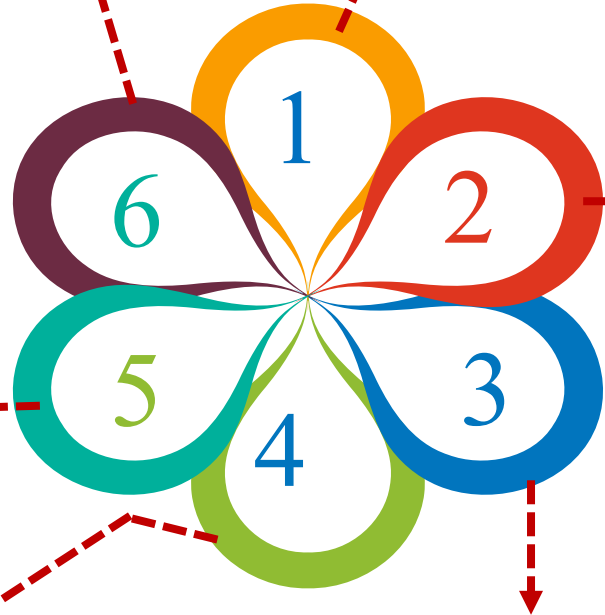
Giá bồi thường thấp, các khoản hỗ trợ chưa bảo đảm sinh kế lâu dài cho người có đất thu hồi, nhất là thu hồi đất nông nghiệp.

# KHUYẾN NGHỊ

Bồi thường khi thu hồi đất NN phải tính chi phí tạo sinh kế cho người dân → **Đất dịch vụ**

Tạo mặt bằng mới cho người bị thu hồi có mặt bằng tiếp tục sản xuất kinh doanh

Hỗ trợ đủ mua một suất tái định cư tối thiểu bằng tiền bồi thường, không tính hỗ trợ khác.



Giá bồi thường theo giá đăng ký hoặc theo bảng giá đất tương đương với giá thị trường

- Nhà nước quyết định thu hồi, bồi thường tái định cư theo một cơ chế thống nhất.  
- DN và Người dân chỉ thỏa thuận khi Góp đất vào cùng SXKD không thay đổi quan hệ quyền nắm giữ đất đai.

- ❖ Thu hồi đất vì mục đích an ninh, quốc phòng, lợi ích quốc gia là bắt buộc: phương án bồi thường được số người có trên 75% DT đồng thuận.
- ❖ Thu hồi đất cho mục đích kinh doanh: Có trên 75% DT đồng thuận Thu hồi và Bồi thường.
- ❖ Không đồng thuận vẫn phải chấp hành và có quyền khởi kiện ra tòa.

## 5. MỘT SỐ KHUYẾN NGHỊ KHÁC

1

Đất sản xuất kinh doanh chuyển sang thuê đất trả tiền hàng năm

2

Xây dựng CSDL số Đưa thông tin Giá và Thuế đất vào CSDL đất đai, cập nhật hàng năm cho từng thửa đất

3

Phân định đất tôn giáo và đất kinh doanh du lịch tâm linh. Đất cơ sở lưu trú, biệt thự nghỉ dưỡng là đất kinh doanh TMDV

4

Bổ sung qui định về Tái điều chỉnh đất đai với sự đồng thuận của người sử dụng đất.

5

Cho thuê, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với doanh nghiệp

# MỘT SỐ VẤN ĐỀ CẦN TẬP TRUNG TRAO ĐỔI

1

**BẢNG GIÁ  
ĐẤT;  
ĐỊNH GIÁ  
ĐẤT**

2

**CÔNG CỤ  
ĐIỀU CHỈNH  
ĐẦU CƠ;  
ĐIỀU TIẾT  
GIÁ TRỊ TĂNG  
LÊN TỪ ĐẤT**

3

**THU HỒI,  
BỒI  
THƯỜNG  
VÀ GIẢI  
PHÓNG MẶT  
BẰNG**

4

**PHƯƠNG  
THỨC GIAO  
ĐẤT CHO  
NHÀ ĐẦU  
TƯ: ĐẤU  
GIÁ, ĐẤU  
THẦU DỰ  
ÁN SỬ  
DỤNG ĐẤT**

5

**CÁC QUAN  
HỆ SỬ DỤNG  
ĐẤT: ĐẤT  
NÔNG-LÂM  
TRƯỜNG,  
NGƯỜI SỬ  
DỤNG ĐẤT  
KHÔNG CÓ  
ĐỦ GIẤY TỜ**



**Xin trân trọng  
cảm ơn!**

