



GLOBAL VIETNAM
LAWYERS

CẬP NHẬT PHÁP LUẬT

**SẼ BỎ KHUNG GIÁ ĐẤT VÀ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT
THEO NGUYÊN TẮC THỊ TRƯỜNG? TRONG NĂM 2023
PHẢI HOÀN THÀNH SỬA ĐỔI LUẬT ĐẤT ĐAI 2013**



Ngày 16/6/2022, Ban Chấp hành Trung ương Đảng đã ban hành Nghị quyết Hội nghị Trung ương lần thứ 5 khóa XIII về “Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao” số 18-NQ/TW (“**Nghị quyết 18**”), trong đó, Nghị quyết 18 đã đưa ra mục tiêu *sẽ bỏ khung giá đất và xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường, cũng như trong năm 2023 phải hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai 2013.*

1. Hoàn thiện các quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, trọng tâm về

- Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; hạn chế và quy định chặt chẽ các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất;
- Cơ bản thực hiện hình thức cho thuê đất trả tiền hằng năm và quy định cụ thể các trường hợp trả tiền thuê đất một lần, phù hợp với tính chất, mục đích sử dụng đất, bảo đảm nguồn thu ổn định, tránh thất thoát ngân sách nhà nước.

2. Hoàn thiện quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

Nghị quyết 18 nhấn mạnh quy định việc thu hồi đất chỉ được thực hiện sau khi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt. Đối với trường hợp thu hồi đất mà phải bố trí tái định cư thì phải hoàn thành bố trí tái định cư trước khi thu hồi đất. Ngoài ra, phải quy định cụ thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để sau khi thu hồi đất thì người dân có đất bị thu hồi phải có chỗ ở, bảo đảm

cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ. Nghị quyết 18 đưa ra yêu cầu xây dựng và hoàn thiện cơ chế, chính sách để tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất tham gia với nhà đầu tư để thực hiện các dự án dưới hình thức chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

3. Bỏ khung giá đất, có cơ chế, phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường

Hiện hành, khung giá đất được quy định tại Nghị định 96/2019/NĐ-CP là cơ sở để các địa phương ban hành bảng giá đất cho giai đoạn 2020-2024, tuy nhiên các phương pháp định giá, đấu giá quyền sử dụng đất hiện nay còn bất cập, chưa phù hợp với thực tế, giá đất được xác định thường thấp hơn nhiều so với giá đất trên thị trường, chưa thể xử lý triệt để tình trạng chênh lệch giá đất giáp ranh giữa các địa phương, cũng chưa có chế tài xử lý hành vi sai phạm trong xác định giá đất, đấu giá quyền sử dụng đất.

Do đó, *Nghị quyết 18 đã đặt ra giải pháp đáng chú ý là bỏ khung giá đất, có cơ chế và phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường.*

4. Người sở hữu nhiều nhà đất, đầu cơ đất sẽ phải chịu thuế cao

Nghị quyết 18 yêu cầu có quy định mức thuế cao hơn đối với người sử dụng nhiều diện tích đất, nhiều nhà ở, đầu cơ đất, chạm sử dụng đất, bỏ đất hoang; bên cạnh đó, có chính sách ưu đãi thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phù hợp với lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư; ...

Với những nội dung trên, Nghị quyết 18 đã đi thẳng vào những vấn đề nóng hiện nay. Song để Nghị quyết 18 đi vào cuộc sống, có tác động thực tế thì cần phải khẩn trương cụ thể bằng Luật, bằng chính sách và sự triển khai nhanh chóng ở cấp địa phương của các cơ quan nhà nước. Chúng tôi sẽ tiếp tục thông tin đến quý vị các nội dung thực hiện Nghị quyết 18 này.



**GLOBAL VIETNAM
LAWYERS**

Liên Hệ Với Chúng Tôi
info@gvlawyers.com.vn

Trụ sở chính – TP. HCM
Tầng 8, Tòa nhà Centec,
72-74 Nguyễn Thị Minh Khai
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Tel: +84 (28) 3622 3555

Chi nhánh Hà Nội
Tầng 10A, Tòa nhà
CDC, 25 Lê Đại Hành
Quận Hai Bà Trưng
Hà Nội, Việt Nam
Tel: +84 (24) 3208 3555

Chi nhánh Đà Nẵng
Tầng 3, Tòa nhà Indochina
Riverside, 74 Bạch Đằng
Quận Hải Châu
Đà Nẵng, Việt Nam
Tel: +84 (28) 3622 3555

Nội dung của Cập nhật pháp luật này không phải là tư vấn pháp lý và cũng không thể hiện ý kiến của chúng tôi hoặc của bất cứ luật sư hay chuyên gia tư vấn nào của chúng tôi. Bản tin này cung cấp các thông tin chung và những thông tin này có thể chưa đầy đủ hoặc chưa được cập nhật kịp thời tại thời điểm được đọc. Nội dung này cũng không nhằm sử dụng như phân hỗ trợ thêm cho các ý kiến tư vấn và quan điểm pháp lý của chúng tôi. Vui lòng tìm kiếm các ý kiến tư vấn pháp lý hoặc tư vấn chuyên nghiệp khác phù hợp với những vấn đề mà bạn gặp phải. Chúng tôi, GV Lawyers, tuyên bố rõ ràng là sẽ không chịu trách nhiệm về những hành động hoặc không hành động dựa trên bất kỳ hoặc toàn bộ nội dung của Bản tin cập nhật này.

