

HẠN CHẾ CỦA CÁC PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT TÍNH BỒI THƯỜNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN

PHAN TRUNG HIỀN *

NGUYỄN ĐẮC THẮNG **

Tóm tắt: Bài viết phân tích các vấn đề lý luận và thực tiễn về định giá đất khi nhà nước thu hồi đất trên cơ sở làm rõ tiêu chí cần đảm bảo của các phương pháp định giá đất tính bồi thường theo giá thị trường. Khác với định giá đất trong các lĩnh vực khác, định giá đất trong thu hồi đất là một chế định pháp lý đặc thù khi tồn tại đồng thời cả hai quan hệ hành chính và dân sự trong quá trình xác định giá trị thị trường của đất đai. Do đó, cần có một cơ chế pháp lý không những phải đảm bảo tính khách quan về mặt kỹ thuật định giá theo thị trường mà còn phải đảm bảo tính khả thi về mặt hành chính. Qua đó, bài viết đề xuất các giải pháp như sau: 1) Chỉ ra các phương pháp phù hợp trong xác định giá đất tính bồi thường khi nhà nước thu hồi đất; 2) Đề xuất giải pháp đảm bảo tính chính xác của cơ sở dữ liệu đất đai ở Việt Nam; 3) Đề xuất thay đổi cách tiếp cận của pháp luật hợp đồng Việt Nam về hiệu lực pháp lý của giao dịch “giả tạo” nhằm thúc đẩy sự minh bạch của thị trường đất đai nói chung và bất động sản nói riêng; 4) Đưa ra các gợi mở về mặt cơ chế nhằm bảo đảm tính khả thi khi xây dựng khung pháp lý về xác định giá tính bồi thường trên cơ sở của quan hệ hành chính - dân sự.

Từ khoá: Thu hồi đất; bồi thường; giá đất; phương pháp định giá đất

Nhận bài: 18/7/2022

Hoàn thành biên tập: 29/12/2023

Duyệt đăng: 29/12/2023

SOME LIMITATIONS IN LAND VALUATION METHODS USED IN CALCULATING COMPENSATION AND SUGGESTIONS FOR IMPROVEMENTS

Abstract: The article sheds light on the theoretical and practical issues of land valuation when the State acquires land by clarifying the criteria of land valuation methods that calculate compensation using market value. Compared to land valuation in other fields, land valuation in land acquisition is a unique legal institution involving both administrative and civil relations in determining the market value of the land. Therefore, there is a need for a legal mechanism that not only ensures the objectivity of market-based valuation techniques but also ensures administrative feasibility. Thereby, the article: 1) points out some appropriate methods in determining the land price for calculating compensation in land acquisition; 2) proposes solutions to ensure the accuracy of the database on land in Vietnam; 3) proposes changes in the approach of Vietnamese contract law on the legal effect of “sham” transactions to promote transparency of the land market in general and real estate market in particular; and 4) provides suggestions regarding mechanisms to ensure feasibility of the legal framework on determining the land price for compensation based on administrative-civil relations.

Keywords: Land recovery; compensation; land price; land valuation methods

Received: July 18th, 2022; Editing completed: Dec 29th, 2023; Accepted for publication: Dec 29th, 2023

* Phó Giáo sư, Tiến sĩ, Trường Đại học Cần Thơ. E-mail: pthien@ctu.edu.vn

** Trường Đại học Cần Thơ. E-mail: dacthang@ctu.edu.vn