

## PHÁP LUẬT VỀ GIÁ ĐẤT

Diệp Mỹ Nhân<sup>100</sup>

**Tóm tắt:** Trước tình hình nền kinh tế thị trường nhiều biến động, việc xác định giá đất do Nhà nước ban hành sao cho sát với giá thị trường đã và đang là một trong những vấn đề quan trọng, cấp thiết hiện nay. Nhận thấy vấn đề về giá đất còn tồn tại nhiều bất cập, giá đất của Nhà nước không phù hợp với giá thị trường là nguyên nhân chính gây bức xúc dư luận, thiệt hại cho người dân và thất thu ngân sách. Chính vì lẽ đó, nội dung bài viết này là xác định những vấn đề khó khăn, bất cập trong quy định của pháp luật về giá đất, đồng thời đề xuất một số giải pháp phù hợp nhằm hoàn thiện cơ chế định giá đất, đảm bảo sự thống nhất tương đối về giá đất giữa giá Nhà nước và giá trên thị trường.

**Từ khóa:** Giá đất, pháp luật về giá đất

**Abstract:** In the face of a volatile market economy, the determination of the State land price so close to the market price has been one of the important and urgent issues today. Realizing that the problem of land price still has many shortcomings, the State's land price is not suitable with the market price, which is the main cause of public opinion, damage to people and loss of budget revenue. Therefore, the content of this article is to identify the problems and shortcomings in the provisions of the law on land prices, and propose some appropriate solutions to complete the land pricing mechanism, ensure a relatively uniform price of land between the State price and the market price.

**Keywords:** land price, land acquisition, land price determination

### 1. Khái quát chung về giá đất

Như chúng ta đã biết, giá đất là một trong những căn cứ quan trọng nhất để xác định các nghĩa vụ tài chính từ đất đai. Theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013 đã nêu rõ “giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích đất”.<sup>101</sup> Bên cạnh đó, việc định giá đất phải theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá, theo thời hạn sử dụng đất và bảo đảm nguyên tắc phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường có sự quản lý của Nhà nước.<sup>102</sup> Việc xác định giá đất được quy định cụ thể như sau:

Chính phủ ban hành khung giá đất định kỳ 05 năm một lần đối với từng loại đất, theo từng vùng. Trong thời gian thực hiện khung giá đất mà giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá tối thiểu trong khung giá đất

<sup>100</sup> Giảng viên Khoa Luật, Trường Đại học Nam Cần Thơ

<sup>101</sup> Khoản 19, Điều 3 Luật Đất đai 2013

<sup>102</sup> Điều 112 Luật Đất đai 2013

thì Chính phủ điều chỉnh khung giá đất cho phù hợp.<sup>103</sup> Căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất và khung giá đất, Ủy ban nhân dân (UBND) cấp tỉnh xây dựng và trình Hội đồng nhân dân (HĐND) cùng cấp thông qua bảng giá đất trước khi ban hành. Bảng giá đất được xây dựng định kỳ 05 năm một lần và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ.

Trong thời gian thực hiện bảng giá đất, khi Chính phủ điều chỉnh khung giá đất hoặc giá đất phổ biến trên thị trường có biến động thì UBND cấp tỉnh điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp. Đây là điểm nổi bật và phù hợp với tình hình kinh tế thị trường nhiều biến động như hiện nay. Tuy nhiên trên thực tế, việc áp dụng quy định điều chỉnh linh động giá đất của UBND cấp tỉnh chưa thật sự khả thi, giá đất trên thị trường vẫn còn chênh lệch rất lớn so với giá đất theo quy định.

Cơ quan có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể là UBND cấp tỉnh. Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp UBND cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể. Nội dung pháp luật về giá đất tại Luật Đất đai 2013 đã được quy định cụ thể, chi tiết hơn so với Luật Đất đai 2003. Cụ thể tại các Điều từ Điều 112 đến Điều 116 quy định về nguyên tắc, phương pháp định giá đất; khung giá đất; bảng giá đất và giá đất cụ thể; tư vấn xác định giá đất cũng như quyền và nghĩa vụ của tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất. Tuy nhiên, người viết nhận thấy vấn đề về giá đất còn tồn tại nhiều khó khăn, bất cập, cần thiết phải có một số giải pháp phù hợp nhằm hoàn thiện cơ chế định giá đất, đảm bảo sự thống nhất tương đối về giá đất giữa giá Nhà nước và giá trên thị trường, hạn chế thất thu ngân sách và tạo sự ổn định trong thị trường bất động sản, cũng như sự ổn định về phát triển đầu tư.

## **2. Một số bất cập trong quy định của pháp luật về giá đất**

### ***2.1. Quy định về giá đất do Nhà nước ban hành có khoảng cách rất xa so với giá thị trường***

Một trong những nguyên tắc định giá đất là phải “phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường”<sup>104</sup> nhưng trên thực tế, giá đất trên thị trường lại có khoảng cách rất xa so với quy định. Theo Tổng cục Quản lý đất đai thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường thì “khung giá đất của Nhà nước chỉ bằng khoảng 20% khung giá đất thị trường. Tương tự như thế, khung giá đất của cấp tỉnh cũng chỉ bằng từ 30 đến 60% giá đất thị trường tại địa phương.”<sup>105</sup> Theo ông Đặng Hùng Võ - nguyên Thứ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, một trong những điểm xung đột không thể không sửa ngay là "Hiện nay, bảng giá đất của tất cả các tỉnh đều thấp hơn thị trường. Trong khi họ lấy lý do thấp hơn là bởi khung giá đất chỉ có vậy. Do đó, cần phải sửa đổi vì mọi rắc rối về tài chính đất đai đều nằm ở bảng giá đất thấp hơn thị trường mà nguyên nhân là vì có khung

<sup>103</sup> Điều 113 Luật Đất đai 2013

<sup>104</sup> Điểm c, Khoản 1, Điều 112 Luật Đất đai 2013

<sup>105</sup> Bùi Ngọc Thanh (2018), Bất cập về giá đất trong Luật Đất đai 2013, Tin tức pháp luật

giá đất thấp".<sup>106</sup> Mặt khác giá đất trên thị trường ở Việt Nam thông thường không được ghi nhận trên các giấy tờ chính thức. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá đất cũng chỉ ghi nhận khoảng 1/10 giá thực đã thống nhất nhằm giảm nghĩa vụ tài chính đối với cơ quan Nhà nước.

Bất cập trên đã dẫn đến hệ lụy gây thất thu cho ngân sách nhà nước. Bởi lẽ, khung giá đất của Chính phủ và bảng giá đất của UBND cấp tỉnh được sử dụng chủ yếu để tính thuế, phí và lệ phí liên quan đến đất đai, tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân. Ngoài ra, đối với trường hợp xác định giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất ở thì tiền bồi thường được tính theo giá Nhà nước không đủ để mua nhà ở mới tại khu tái định cư. Tương tự như vậy, đối với các loại đất khác thì người có đất bị thu hồi được bồi thường với giá không đủ trang trải cho việc nhận chuyển nhượng thửa đất khác có cùng mục đích sử dụng. Điều này gây bức xúc dư luận, mất niềm tin trong nhân dân, tình trạng khiếu kiện về đất đai kéo dài gây ảnh hưởng đến trật tự an toàn xã hội.

## ***2.2. Quy định về tư vấn xác định giá đất***

Tư vấn giá đất (tức là dịch vụ định giá đất độc lập) có vai trò nhất định trong quá trình quyết định giá đất của Nhà nước. Về cơ bản, sự tham gia của cơ quan định giá độc lập có thể góp phần làm cho việc định giá khách quan hơn. Tuy nhiên, do quy định Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất lại chính là chủ tịch UBND cấp tỉnh trong khi UBND cấp tỉnh quyết định giá cụ thể. Do đó, cần phải có cơ chế đảm bảo Hội đồng này phải hoạt động thực chất, không phải là hình thức để giá đất được xác định khách quan, công khai, minh bạch.

Vị trí pháp lý, vai trò của tổ chức tư vấn xác định giá đất chưa được làm rõ. Toàn bộ quy trình định giá đất đều do cơ quan hành chính nhà nước thực hiện, người bị thu hồi đất đứng ngoài quy trình. Mặc dù Điều 115 và 116 Luật Đất đai 2013 có nói đến tư vấn giá đất nhưng cũng chưa có quy định bảo đảm cho tổ chức tư vấn giá đất thực sự có vị trí độc lập... do vậy giá đất mang nặng tính “áp đặt”.

Thêm vào đó, tại Điều 17 Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 quy định về giá đất (Nghị định 44/2014/NĐ-CP) quy định Sở Tài nguyên và Môi trường lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn và xác định giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật đấu thầu. Qua đó cho thấy, chỉ có cơ quan Nhà nước mới có quyền thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất. Nhưng giá đất ở tất cả các trường hợp (gần như tuyệt đối) đều thấp xa so với giá thị trường ở mọi thời điểm<sup>107</sup>. Giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất được xác định trên

<sup>106</sup> Thu Hà (2019), GS Đặng Hùng Võ: Luật Đất đai 2013 còn 11 điểm xung đột không thể không sửa ngay, Vietnambiz

<sup>107</sup> Bùi Ngọc Thanh (2018), Bất cập về giá đất trong Luật Đất đai 2013, Tin tức pháp luật

cơ sở giá đất cụ thể do UBND cấp tỉnh quy định. Mặc dù vậy, quá trình xây dựng, định giá đất cụ thể vẫn còn phụ thuộc vào giá trên khung giá và bảng giá đất nên đã làm cho giá đất để tính đền bù còn quá thấp so với giá thị trường. Điều này ảnh hưởng rất lớn đến quyền lợi của người dân khi họ đang sở hữu tài sản lớn là quyền sử dụng đất nay lại bị thu hồi vĩnh viễn với giá quá rẻ so với thực tế.

### ***2.3. Phương pháp xác định giá đất vẫn còn hạn chế***

Hiện tại, việc định giá đất áp dụng theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất và 4 phương pháp là so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư. Các phương pháp đang có sự chênh lệch về kết quả, đặc biệt đối với các loại đất có giá trị thương mại cao tại khu vực đô thị, khu vực đang đầu tư, phát triển cơ sở hạ tầng. Mặt khác, do chưa có hướng dẫn về phương pháp, kỹ thuật, các thẩm định viên gặp khó khăn khi tư vấn xây dựng bảng giá đất.

Theo ông Nguyễn Tiến Thỏa - Chủ tịch Hội Thẩm định giá Việt Nam cho rằng Việt Nam là quốc gia có tốc độ đô thị hóa nhanh, tăng từ 19,6% với 629 đô thị năm 2009 lên 36,6% với 802 đô thị năm 2016, và 37,5% với 813 đô thị năm 2017.<sup>108</sup> Điều này đã khiến nhu cầu về đất ở, đất xây dựng công trình công cộng, hạ tầng đô thị, văn phòng làm việc... tăng cao, trong khi nguồn cung chưa đáp ứng đủ. Hệ quả là thị trường luôn tiềm ẩn sức ép giá đất với những biến động khó lường và đang là thách thức đối với công tác thẩm định giá đất.

Trong khi đó, các phương pháp xác định giá đất do Nhà nước quy định có những bất cập, mâu thuẫn. Phương pháp xác định giá đất để thu tiền sử dụng đất chưa phù hợp với thực tế, nhiều nội dung không rõ ràng, việc thực hiện còn nhiều vướng mắc, dẫn đến tình trạng xác định giá đất tại các địa phương có sai sót, gây thất thoát cho ngân sách và khó khăn cho các thẩm định viên khi tư vấn xây dựng bảng giá đất do các tỉnh, thành phố quy định.

Đối với phương pháp so sánh trực tiếp cũng còn bất cập. Đơn cử, theo quy định thu thập thông tin thị trường bắt buộc phải có tối thiểu ba giao dịch đã thành công để làm cơ sở giá đầu vào nhưng giá thật của giao dịch chỉ có người mua và người bán biết và mức giá này thường rất thấp; khi xác định giá đất của thửa đất bằng cách lấy bình quân số học và đảm bảo chênh lệch với từng mức giá đất ước tính không quá 10% mang tính khá chủ quan, vì giá trị đưa ra là giá trị mang tính bình quân và chưa đại diện cho mức giá của tài sản...

Về phương pháp thặng dư là việc ước tính giá trị hiện tại của bất động sản từ việc xác định phương án sử dụng hiệu quả nhất, ước tính tổng giá trị phát triển của bất động sản, ước tính tổng chi phí phát triển, qua thực tế kiểm toán còn nhiều bất cập như: Quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, được phép chuyển mục đích sử dụng đất và các quy định về xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt có độ chênh lệch giữa dự báo trong quy hoạch, kế hoạch và trong thực hiện còn nhiều bất cập, quy hoạch xây dựng chưa phù hợp với quy hoạch chung,... làm giảm hiệu quả của phương án sử dụng đất.

---

<sup>108</sup> Hồng Hương (2019), Phương pháp xác định giá đất vẫn còn là ẩn số, Báo điện tử Dân trí

Trong đó, việc ước tính tổng doanh thu phát triển giả định của bất động sản cũng rất khó vì doanh thu phát triển của các dự án phụ thuộc vào chính sách bán hàng nên mỗi loại hàng hóa sẽ có doanh thu ước tính trong tương lai khác nhau, doanh thu phát triển qua các năm đều là giả định và luôn bao hàm yếu tố chủ quan của người tính toán; việc lựa chọn tài sản so sánh có đặc điểm tương tự với tài sản định giá còn mang tính chủ quan; giá bán bất động sản so sánh không phải là giá bán bình quân tài sản, không là giá đại diện của tài sản; giá chuyển nhượng bất động sản không xem xét đến xu hướng và mức độ biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê và các yếu tố khác hình thành doanh thu.

Ở các địa phương vận dụng suất vốn đầu tư của các công trình tương tự có nhiều trường hợp chưa căn cứ vào tính chất, yêu cầu cụ thể của công trình (như tiêu chuẩn kỹ thuật, công năng sử dụng, điều kiện mặt bằng xây dựng, tính chất nguồn vốn, tiến độ thực hiện, thời điểm xây dựng...) để tính toán, bổ sung, quy đổi suất vốn đầu tư cho phù hợp với điều kiện riêng của công trình cần xây dựng.

### **3. Đề xuất một số giải pháp khắc phục những bất cập trong quy định của pháp luật về giá đất**

Thực tiễn cho thấy, nếu chính sách tài chính đất đai nói chung và chính sách về giá đất phù hợp, minh bạch, đảm bảo lợi ích của các chủ thể: Nhà nước - doanh nghiệp - cá nhân sẽ thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh và đáp ứng được yêu cầu của phát triển kinh tế xã hội. Nhằm góp phần khắc phục những hạn chế, bất cập trong quy định của pháp luật về giá đất, bài viết đề xuất một vài khuyến nghị sau:

#### **3.1. Giải pháp về rút ngắn khoảng cách chênh lệch giá đất giữa Nhà nước và thị trường**

Cần thiết phải điều chỉnh bảng giá đất có sự ngang bằng thị trường để ngăn chặn tình trạng khai giá quá thấp so với giá chuyển nhượng thực tế, gây thiệt hại cho ngân sách nhà nước.

Trước hết, cần thống nhất về cơ chế giá đất theo cơ chế thị trường. Theo đó, về lâu dài nên bỏ khung giá đất do Chính phủ ban hành và giao UBND cấp tỉnh ban hành giá đất theo mục đích sử dụng đất để tính các nghĩa vụ tài chính về đất đai, cũng như bồi thường khi thu hồi đất theo nguyên tắc: (i) Thị trường; (ii) Có định hướng của Nhà nước (trong đó phải đảm bảo môi trường kinh doanh, thu hút đầu tư và hài hòa giữa các mục đích...); (iii) Có tính ổn định tương đối. Đồng thời, cần có cơ chế giám sát việc xây dựng bảng giá đất, cập nhật, điều chỉnh bảng giá đất; xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất; nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ làm công tác định giá đất. Nâng cao năng lực của cơ quan Nhà nước làm nhiệm vụ xây dựng Bảng giá đất, thẩm định giá đất, theo dõi, cập nhật giá đất trên thị trường....

#### **3.2. Giải pháp về tư vấn xác định giá đất**

Để việc tư vấn xác định giá đất có hiệu quả, cần thiết phải sửa đổi quy trình xác định giá đất để đảm bảo tính khách quan trong quá trình tổ chức định giá đất, tạo cơ chế và điều kiện để nâng cao vai trò của các tổ chức định giá độc lập trong quy trình xây dựng giá đất.

Khi tiến hành định giá đất (cho đất bị thu hồi) cần thiết phải có sự tham gia thỏa thuận của bên có đất bị thu hồi. Nói cách khác, người bị thu hồi cũng là một thành phần trong quy trình định giá đất. Chính vì vậy, cần bổ sung vào Khoản 1 Điều 115 Luật Đất đai 2013 và Điều 17 Nghị định 44/2014/NĐ-CP. Trường hợp không thỏa thuận được thì người bị thu hồi đất có quyền yêu cầu cơ quan thẩm định giá độc lập thẩm định lại.

Bên cạnh đó, cần có chính sách phát triển đa dạng các loại hình dịch vụ về tư vấn giá đất. Đồng thời quy định các biện pháp chế tài cụ thể xử phạt tổ chức, cá nhân định giá đất (bao gồm cả định giá khởi điểm để đấu giá đất) nếu tư vấn định giá cho kết quả thấp hơn 20% so với giá đất phổ biến trên thị trường của đất cùng loại, có các yếu tố so sánh tương đương.

Ngoài ra, việc xác lập cụ thể hơn địa vị pháp lý, trách nhiệm của Tổ chức tư vấn giá đất để thực hiện dịch vụ theo yêu cầu của Nhà nước khi xây dựng Khung giá các loại đất; giá đất chuẩn của vùng giá trị đất; bảng giá đất và xác định giá đất cụ thể và theo yêu cầu của các bên khi thực hiện các giao dịch dân sự liên quan đến giá đất cụ thể là cần thiết.

Tuy nhiên, đất đai là hàng hóa đặc biệt và thuộc đối tượng Nhà nước quản lý giá theo quy định của Luật Giá. Tổ chức có chức năng tư vấn giá đất phải là tổ chức nghề nghiệp có tính độc lập về chuyên môn, nghiệp vụ, phù hợp với thông lệ quốc tế và phù hợp với chủ trương xã hội hóa (tách khỏi cơ quan quản lý nhà nước thực hiện dịch vụ độc lập). Trên cơ sở kết quả định giá của tổ chức có chức năng tư vấn giá đất độc lập nêu trên, cơ quan quản lý nhà nước (đại diện chủ sở hữu về tài sản nhà nước là đất đai) sẽ thẩm định trình cấp có thẩm quyền phê duyệt về giá trị quyền sử dụng đất và giá trị tài sản trên đất (nếu có).

Thêm vào đó, cần có quy định cụ thể hơn về cơ chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất và về sử dụng tư vấn giá đất để xác định giá cụ thể. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể và căn cứ kết quả tư vấn giá đất, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình UBND cùng cấp quyết định. Hội đồng thẩm định giá đất gồm: Chủ tịch UBND cấp tỉnh làm Chủ tịch và đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức có chức năng tư vấn định giá đất, nghĩa là trong hội đồng bắt buộc có tổ chức có chức năng tư vấn định giá đất, tức là tổ chức cung cấp dịch vụ định giá đất độc lập.

### ***3.3. Giải pháp về phương pháp xác định giá đất***

Tại kỳ họp thứ 7, Quốc hội khóa XIV đã thông qua Nghị quyết về nâng cao hiệu quả chính sách, pháp luật về quy hoạch, quản lý, sử dụng đất đai tại đô thị. Trong đó, Quốc hội yêu cầu Chính phủ sớm đổi mới chính sách tài chính về đất đai và giá đất theo hướng hiệu quả, bền vững; xây dựng khung giá đất phù hợp với giá thị trường; tiếp tục hoàn thiện các phương pháp xác định giá đất bảo đảm khách quan, minh bạch, phù hợp với giá thị trường...<sup>109</sup>

---

<sup>109</sup> Minh Anh (2019), Đổi mới chính sách tài chính về đất đai theo hướng hiệu quả, bền vững, thời báo Tài chính

*Thứ nhất*, nên bổ sung thêm vào hệ thống các phương pháp xác định giá đất do Chính phủ quy định hai phương pháp mà theo thông lệ quốc tế các nước đã áp dụng, đó là: Phương pháp đầu tư và Phương pháp giá trị cho thuê vốn hóa. Việc bổ sung này sẽ giúp tạo thêm lựa chọn khi gặp khó khăn khi áp dụng các phương pháp định giá khác.

*Thứ hai*, cần sửa đổi, bổ sung các quy định cụ thể trong Nghị định của Chính phủ về các căn cứ, điều kiện, cơ sở dữ liệu khi tổ chức thực hiện các phương pháp định giá đất. Trong đó, đặc biệt lưu ý đến việc bổ sung các yếu tố tác động đến giá đất ở các khu vực đô thị hóa, làm tách bạch rõ giá trị đất tăng thêm do đầu tư của Nhà nước ở chính khu vực đó và các khu vực lân cận với đầu tư của các nhà đầu tư vào các dự án.

*Thứ ba*, sửa đổi quy trình xác định giá đất để đảm bảo tính khách quan trong quá trình tổ chức định giá đất, tạo cơ chế và điều kiện để nâng cao vai trò của các tổ chức định giá độc lập trong quy trình xây dựng giá đất.

*Thứ tư*, hoàn thiện cơ sở dữ liệu thông tin về giá cả thị trường bất động sản trên cơ sở kết nối tất cả dữ liệu của các cơ quan nhà nước có liên quan theo hướng ứng dụng công nghệ thông tin hiện đại và internet. Đồng thời, cần xây dựng cơ chế mua cơ sở dữ liệu của các tổ chức cung cấp dữ liệu độc lập để sử dụng kết hợp với cơ sở dữ liệu của cơ quan nhà nước trong định giá đất.

#### **4. Kết luận**

Xác định giá đất là vấn đề rất quan trọng trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai nói chung cũng như việc ban hành bảng giá đất, giá đất cụ thể nói riêng. Trước tình hình đó, người viết nhận thấy vấn đề về xác định giá đất ở nước ta còn tiềm ẩn một số bất cập nhất định, cụ thể như: sự chênh lệch giá đất giữa giá Nhà nước quy định với giá thị trường còn rất lớn, khó khăn trong việc tư vấn xác định giá đất, và phương pháp xác định giá đất còn nhiều bất cập...

Nhằm hoàn thiện pháp luật về giá đất, giải quyết những khó khăn trong công tác định giá và tư vấn xác định giá đất, người viết đi đến đề xuất một số giải pháp cụ thể góp phần nâng cao hiệu quả quản lý Nhà nước về đất đai, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa các bên liên quan, giảm thất thu ngân sách và ổn định thị trường bất động sản, đó cũng là tiền đề để tăng cường phát triển kinh tế - xã hội.

**TÀI LIỆU THAM KHẢO**

- [1] Luật đất đai 2013
- [2] Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 quy định về giá đất
- [3] Nghị định 96/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 12 năm 2019 quy định về khung giá đất
- [4] Phương Uyên (2019), Đổi mới toàn diện chính sách về đất đai, Diễn đàn doanh nghiệp, <https://vietnambiz.vn/doi-moi-toan-dien-chinh-sach-ve-dat-dai-20190903063953892.htm>, truy cập ngày 5/6/2020
- [5] Bùi Ngọc Thanh (2018), Bất cập về giá đất trong Luật Đất đai 2013, Tin tức pháp luật, <https://thuvienphapluat.vn/tintuc/vn/thoi-su-phap-luat/nha-dat/18709/bat-cap-ve-gia-dat-trong-luat-dat-dai-2013/>, truy cập ngày 6/6/2020
- [6] Hồng Hương (2019), Phương pháp xác định giá đất vẫn còn là ẩn số, Báo điện tử Dân trí, <https://dantri.com.vn/bat-dong-san/phuong-phap-xac-dinh-gia-dat-van-con-la-an-so-20190129001729810.htm>, truy cập ngày 7/8/2020
- [7] Minh Anh (2019), Đổi mới chính sách tài chính về đất đai theo hướng hiệu quả, bền vững, thời báo Tài chính, <http://thoibaotaichinhvietnam.vn/pages/nhip-song-tai-chinh/2019-08-19/doi-moi-chinh-sach-tai-chinh-ve-dat-dai-theo-huong-hieu-qua-ben-vung-75300.aspx>, truy cập ngày 5/6/2020
- [8] Thu Hà (2019), Nhiều bất cập vì giá đất trong Luật thấp hơn giá thị trường, Vietnambiz, <https://vietnambiz.vn/nhieu-bat-cap-vi-gia-dat-trong-luat-thap-hon-gia-thi-truong-20190527185131135.htm>, truy cập ngày 12/6/2020
- [9] Thu Hà (2019), GS Đặng Hùng Võ: Luật đất đai 2013 còn 11 điểm xung đột không thể không sửa ngay, Vietnambiz, <https://vietnambiz.vn/gs-dang-hung-vo-luat-dat-dai-2013-con-11-diem-xung-dot-khong-the-khong-sua-ngay-20190412170551675.htm>, truy cập ngày 8/6/2020.