



Đánh giá 30 năm xây dựng và thực hiện pháp luật đất đai về giá đất

DƯƠNG XUÂN HIỆN¹, BÙI LÊ THANH¹

¹Trung tâm Phát triển và Ứng dụng khoa học công nghệ về đất đai, Viện Chiến lược, Chính sách nông nghiệp và môi trường

Tóm tắt

Trải qua 30 năm xây dựng và thực hiện pháp luật đất đai (từ Luật Đất đai năm 1993 đến nay), hệ thống quy định về giá đất đã có nhiều thay đổi căn bản, phản ánh sự chuyển biến trong tư duy quản lý kinh tế và yêu cầu thực tiễn của nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả đạt được, việc xác định, quản lý và điều tiết giá đất vẫn còn tồn tại nhiều bất cập: chênh lệch giữa giá đất Nhà nước quy định và giá thị trường; tình trạng khiếu kiện, tranh chấp liên quan đến bồi thường, giải phóng mặt bằng; cũng như hạn chế trong công tác định giá, minh bạch thông tin và cơ chế vận hành thị trường quyền sử dụng đất.

Từ khóa: Giá đất, đánh giá, quy định pháp luật đất đai.

JEL Classifications: Q15, R28, R32.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Trong quá trình đổi mới và hội nhập quốc tế, chính sách và pháp luật đất đai của Việt Nam đã không ngừng được hoàn thiện nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước, phát triển thị trường bất động sản, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Trong đó, giá đất là một trong những nội dung then chốt, có tác động trực tiếp đến phân bổ nguồn lực, thu hút đầu tư, công bằng xã hội và hiệu quả sử dụng đất. Chính sách giá đất không chỉ quyết định đến nguồn thu ngân sách, chi phí đầu tư, bồi thường, hỗ trợ tái định cư, mà còn tác động trực tiếp đến công bằng xã hội và ổn định chính trị. Trong bối cảnh Nhà nước đang tiếp tục sửa đổi, hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai nhằm thực hiện hiệu quả Luật Đất đai năm 2024, việc nhìn lại 30 năm xây dựng và thực hiện pháp luật đất đai về giá đất có ý nghĩa đặc biệt quan trọng. Đây là cơ sở khoa học và thực tiễn để đề xuất giải pháp hoàn thiện chính sách giá đất theo hướng minh bạch, công bằng và hiệu quả, góp phần phát huy tối đa nguồn lực đất đai cho phát triển bền vững đất nước.

2. KHÁI QUÁT 30 NĂM XÂY DỰNG VÀ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI VỀ GIÁ ĐẤT

Giai đoạn từ Luật Đất đai năm 1993 đến trước Luật Đất đai năm 2003

Luật Đất đai năm 1993 lần đầu tiên đã xác định giá đất, định giá đất là một chế định pháp luật và được đưa thành một nội dung quản lý nhà nước về đất đai. Điều 12 của Luật quy định: “Nhà nước xác định giá các loại đất để tính thuế chuyển quyền sử dụng đất, thu tiền khi giao đất hoặc cho thuê đất, tính giá trị tài sản khi giao đất, bồi thường thiệt hại về đất khi thu hồi đất. Chính phủ quy định khung giá các loại đất đối với từng vùng và theo từng thời gian.”

Ngày 18/7/1994, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 87/NĐ-CP quy định khung giá các loại đất. Nghị định

này ban hành khung giá đất cụ thể cho từng loại đất (đất ở, đất sản xuất kinh doanh, đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản...). Khung giá đất được chia theo khu vực đô thị, nông thôn, miền núi. Căn cứ Khung giá của Chính phủ, UBND cấp tỉnh quy định giá các loại đất để làm cơ sở tính thuế chuyển quyền sử dụng đất, thu tiền khi giao đất, cho thuê đất, tính giá trị tài sản khi giao đất, bồi thường thiệt hại về đất khi thu hồi. Ngoài ra, theo hình thức đấu giá thì giá đất sẽ do UBND cấp tỉnh quyết định cho từng trường hợp cụ thể.

Giai đoạn từ Luật Đất đai năm 2003 đến trước Luật Đất đai năm 2013

Sau một giai đoạn đổi mới, pháp luật đất đai từng bước được hoàn thiện, giá đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản dưới luật như Nghị định số 188/2004/NĐ-CP, Nghị định số 123/2007/NĐ-CP, Nghị định số 69/2009/NĐ-CP... với nhiều quy định được bổ sung, hoàn thiện so với giai đoạn trước như: các nguyên tắc, phương pháp định giá, tư vấn giá đất, cơ chế đấu thầu, đấu giá quyền sử dụng đất... Giá đất do Nhà nước quy định, bao gồm: khung giá các loại đất, giá các loại đất tại địa phương và giá đất trong một số trường hợp cụ thể.

Khung giá đất được quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP. Quy định khung giá đất giai đoạn này chi tiết hơn, tách riêng đất trồng cây hàng năm và đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm và đất rừng sản xuất; bổ sung đất làm muối, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn và đô thị; không chia giá đất theo hạng hoặc loại đường phố, loại vị trí, mà để quy định biên độ giá tối thiểu và tối đa có mức dao động lớn hơn rất nhiều.

Giá đất tại các địa phương là giá các loại đất được các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định, xây dựng thành bảng giá, được ban hành và công bố



Hệ thống pháp luật đất đai đã từng bước định hình và thúc đẩy giá đất dần tiến gần với giá thị trường

vào ngày 1/1 hàng năm trên cơ sở nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất, khung giá các loại đất và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường.

Giá đất trong một số trường hợp cụ thể được UBND tỉnh xác định lại căn cứ vào giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường cho phù hợp khi “...giá đất do UBND cấp tỉnh quy định tại thời điểm giao đất, cho thuê đất, thời điểm quyết định thu hồi đất, thời điểm tính giá đất vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường” (Điều 11, Nghị định số 69/2009/NĐ-CP).

Giai đoạn từ Luật Đất đai năm 2013 đến trước Luật Đất đai năm 2024

Luật Đất đai năm 2013 có nhiều nội dung mới, Chương VIII, Tài chính về đất đai, giá đất và đấu giá quyền sử dụng đất, trong đó Giá đất được quy định tại các Điều 111, 112, 113, 114, 115, 116. Các quy định về giá đất theo Luật Đất đai năm 2013 có nhiều điểm mới và cụ thể hơn, trong đó quy định rõ nguyên tắc định giá đất phải theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá, theo thời hạn sử dụng đất; bỏ việc công bố bảng giá đất vào ngày 1/1 hàng năm; bảng giá đất chỉ áp dụng đối với một số trường hợp thay cho việc áp dụng cho tất cả các mục đích; bổ sung quy định về cơ quan xây dựng, cơ quan thẩm định giá đất, vị trí của tư vấn giá đất trong việc xác định giá đất, thẩm định giá đất và việc thuê tư vấn để xác định giá đất cụ thể. Giá đất do Nhà nước quy định, bao gồm: khung giá các loại đất, bảng giá đất và giá đất cụ thể.

Khung giá đất được chia tách thành 7 vùng kinh tế nhằm quy định giá đất cụ thể hơn theo đặc điểm vùng

miền. Trong giai đoạn này, Chính phủ đã ban hành 2 nghị định (Nghị định số 104/2014/NĐ-CP và Nghị định số 96/2019/NĐ-CP) về khung giá đất. Theo Nghị định số 96/2019/NĐ-CP, việc xác định khung giá các loại đất vẫn giữ nguyên so với Nghị định số 104/2014/NĐ-CP, nhưng quy định UBND cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế, khi xây dựng bảng giá đất tại địa phương mình được: Điều chỉnh mức giá đất tối đa trong bảng giá đất; bảng giá đất điều chỉnh cao hơn không quá 20% so với mức giá tối đa của cùng loại đất trong khung giá đất. Khung giá đất theo 2 nghị định giai đoạn này tăng lên nhiều (đất nông nghiệp từ 2,5 đến 5 lần đối với giá tối đa và từ 2,8 đến 6 lần đối với giá tối thiểu; đất ở tại nông thôn 23,4 lần đối với giá tối đa và 6 lần đối với giá tối thiểu; đất ở tại đô thị 2,4 lần đối với giá tối đa và 1,3 lần đối với giá tối thiểu); sự chênh lệch giữa tối thiểu và tối đa rộng hơn, đặc biệt là đất ở (đất ở tại đô thị hơn 4.000 lần so với 3.000 lần; đất ở tại nông thôn hơn gần 2.000 lần so với 500 lần). Với quy định cụ thể đến các vùng miền, khung giá đất giúp địa phương xây dựng bảng giá đất hợp lý hơn.

Bảng giá đất được các địa phương xây dựng theo vị trí đất hoặc đến từng thửa đất nếu có điều kiện về nhân lực, kinh phí và đầy đủ bản đồ địa chính, công bố định kỳ 5 năm một lần vào ngày 1/1 của năm đầu kỳ, được điều chỉnh trong kỳ cho phù hợp nếu có biến động về giá.

Giá đất cụ thể do UBND cấp tỉnh quyết định làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, giá trị quyền sử dụng đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Trên cơ sở quy định của pháp luật và chỉ đạo, hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường, các địa phương trong cả nước đã triển khai thực hiện việc xây dựng



bảng giá đất, 63/63 tỉnh đã xây dựng, ban hành và công bố công khai Bảng giá đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Giai đoạn từ khi ban hành Luật Đất đai năm 2024 đến nay

Luật Đất đai năm 2024 được Quốc hội thông qua ngày 18/1/2024, có hiệu lực từ ngày 1/8/2024, trong đó Chương XI, gồm 10 điều từ Điều 153 đến Điều 162, quy định về tài chính đất đai và giá đất. Luật đã bỏ quy định về khung giá đất của Chính phủ; quy định cụ thể nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất; quy định bảng giá đất được xây dựng hàng năm, bảng giá đất lần đầu được công bố và áp dụng từ ngày 1/1/2026, được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất từ ngày 1/1 của năm tiếp theo; việc xây dựng bảng giá đất theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất.

Quy định cụ thể thời điểm xác định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với từng trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất mà làm thay đổi diện tích, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất. Đồng thời, quy định rõ UBND cấp có thẩm quyền phải ban hành giá đất cụ thể trong thời gian không quá 180 ngày kể từ thời điểm xác định giá đất đối với các trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết; Đối với trường hợp áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì UBND cấp có thẩm quyền phải ghi giá đất trong quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất.

Bổ sung quy định tiền thuê đất hàng năm được áp dụng ổn định cho chu kỳ 5 năm tính từ thời điểm Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gắn với việc chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được tính căn cứ bảng giá đất của năm xác định tiền thuê đất tiếp theo. Trường hợp tiền thuê đất tăng so với chu kỳ trước thì tiền thuê đất phải nộp được điều chỉnh nhưng không quá tỷ lệ do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn. Tỷ lệ điều chỉnh do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn không quá tổng chỉ số giá tiêu dùng hàng năm của cả nước giai đoạn 5 năm trước đó.

Phân cấp thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể cho Chủ tịch UBND cấp huyện quyết định giá đất đối với

trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện.

Các nội dung trên đã thay đổi theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai có hiệu lực từ ngày 1/7/2025. Đây là bước tiến phù hợp với xu thế đổi mới tư duy quản lý nhà nước, đó là từ “làm thay” sang “trao quyền và giám sát”; đồng thời là nền tảng quan trọng để triển khai tổ chức bộ máy tinh gọn, hiệu quả.

Đặc biệt, Luật Đất đai cũng quy định cụ thể 4 phương pháp định giá đất trong Luật, quy định điều kiện áp dụng đối với từng phương pháp định giá đất; giao Chính phủ quy định phương pháp định giá đất khác sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất. Mở rộng thành phần Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể để bảo đảm tính độc lập khách quan trong quá trình định giá.

Hoàn thiện các quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Trong đó, bổ sung các trường hợp miễn, giảm theo lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư, đối tượng chính sách. Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, người sử dụng đất không phải thực hiện thủ tục để nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Ngoài quy định của Luật Đất đai năm 2024 còn có các văn bản như: Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất; Thông tư số 12/2024/TT-BTNMT hướng dẫn đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức cho cán bộ nhân hành nghề tư vấn định giá đất; khung chương trình đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá đất do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành.

Hiện nay, Chính phủ đang tập trung hoàn thiện các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất, đặc biệt với mô hình chính quyền địa phương 2 cấp mới đi vào hoạt động. Với một hệ thống pháp luật đất đai được hoàn thiện sẽ góp phần sử dụng tiết kiệm, hiệu quả, bền vững tài nguyên đất trong giai đoạn mới, hướng tới mục tiêu phát huy cao nhất nguồn nhân lực đất đai để góp phần đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội.



3. KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC VÀ HẠN CHẾ, BẤT CẬP TRONG 30 NĂM XÂY DỰNG VÀ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI VỀ GIÁ ĐẤT

Những kết quả đạt được

Qua 30 năm xây dựng và thực thi, pháp luật đất đai về giá đất ở Việt Nam đã từng bước hoàn thiện, khẳng định vai trò điều tiết của Nhà nước trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Hệ thống pháp luật đất đai đã từng bước định hình và thúc đẩy giá đất dần tiến gần với giá thị trường. Tuy còn nhiều thách thức, nhất là về chênh lệch giữa giá nhà nước và giá thị trường, nhưng xu hướng tiếp cận ngày càng gần hơn với giá trị thực tế đã góp phần tạo lập môi trường đầu tư minh bạch, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và phòng ngừa các hệ lụy tiêu cực như đầu cơ, trục lợi hay thất thoát ngân sách.

Hệ thống phương pháp định giá đất đã được hình thành và phát triển theo hướng tiệm cận chuẩn mực khoa học, đảm bảo tính minh bạch, khách quan và phù hợp với điều kiện thị trường. Đây không chỉ là sự phát triển về mặt kỹ thuật mà còn thể hiện tư duy quản lý hiện đại, chuyển từ “quản lý hành chính thuần túy” sang “quản lý nhà nước dựa trên cơ sở khoa học và thị trường”.

Các địa phương cũng đã từng bước nâng cao năng lực định giá đất trên các phương diện thể chế, tổ chức thực hiện, nguồn nhân lực và điều kiện kỹ thuật. Tuy nhiên, thực tiễn cũng cho thấy, nhiều địa phương vẫn đối mặt với hạn chế: năng lực cán bộ định giá ở nhiều nơi chưa theo kịp yêu cầu, thiếu dữ liệu thị trường đầy đủ và tin cậy, đồng thời cơ quan quản lý nhà nước vẫn phụ thuộc vào các tổ chức tư vấn định giá trong khi cơ chế kiểm soát chất lượng chưa thực sự hiệu quả.

Việc xây dựng hệ thống quy định về giá đất không chỉ nhằm mục tiêu quản lý nhà nước hiệu quả mà còn hướng tới phục vụ trực tiếp cho sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Giá đất do Nhà nước xác định ngày càng trở thành công cụ quan trọng để phân bổ nguồn lực đất đai theo định hướng thị trường có sự điều tiết của Nhà nước, tạo nguồn thu cho ngân sách, bảo đảm công bằng trong tiếp cận đất đai và thúc đẩy đầu tư phát triển.

Những hạn chế và bất cập

Bên cạnh những kết quả đạt được, công tác định giá và quản lý giá đất vẫn còn nhiều hạn chế, bất cập. Vấn đề nổi cộm nhất là khoảng cách lớn giữa giá đất Nhà nước quy định và giá thị trường, tạo ra sự thiếu công bằng trong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, phát sinh khiếu nại, tranh chấp kéo dài và ảnh hưởng đến tiến độ nhiều dự án. Cơ chế định giá vẫn thiên về hành chính, thiếu linh hoạt, chưa phản ánh kịp biến động của thị trường bất động sản.

Bảng giá đất ở nhiều địa phương vẫn mang tính hình thức, chưa phản ánh đúng giá trị thực tế của đất đai, đặc biệt tại các khu vực có tốc độ phát triển nhanh hoặc tiềm năng tăng giá cao. Thời gian điều chỉnh bảng giá còn dài trong khi thị trường biến động nhanh, dẫn đến lạc hậu và giảm hiệu quả điều tiết. Mức giá thấp hơn thực tế khiến ngân sách thất thu và làm nảy sinh tâm lý bất bình đẳng trong bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Việc xác định giá đất cụ thể còn thiếu tính minh bạch, thiếu công khai các thông tin về phương pháp, căn cứ, tài liệu và kết quả xác định giá đất cụ thể cho người dân và các bên liên quan, tạo điều kiện cho các hành vi can thiệp không đúng pháp luật và gây mất công bằng trong quản lý, sử dụng đất. Ngoài ra, việc thiếu quy trình kiểm tra, giám sát chặt chẽ cũng tạo kẽ hở cho việc can thiệp nhằm tăng hoặc giảm giá đất trái quy định, ảnh hưởng đến lợi ích Nhà nước và quyền lợi của người dân, đặc biệt trong thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Hệ thống cơ sở dữ liệu về giá đất hiện nay vẫn thiếu sự chuẩn hóa, thiếu tính đồng bộ và chưa được cập nhật liên tục. Dữ liệu về giá đất phân tán ở nhiều nguồn khác nhau, chưa được tổng hợp một cách hệ thống, gây khó khăn cho việc tiếp cận, phân tích và sử dụng thông tin một cách hiệu quả. Nhiều địa phương còn thiếu công cụ kỹ thuật và nguồn lực để thu thập, xử lý dữ liệu về giao dịch đất đai, dẫn đến việc bảng giá đất và các phương án định giá không phản ánh chính xác diễn biến thị trường. Những bất cập này đã làm giảm độ tin cậy của các quyết định về giá đất, tạo ra sự chênh lệch lớn giữa giá đất trong bảng giá do Nhà nước ban hành với giá giao dịch thực tế trên thị trường. Đồng thời, sự thiếu hụt dữ liệu chuẩn hóa cũng đã hạn chế khả năng áp dụng các phương pháp định giá đất hiện đại dựa trên phân tích dữ liệu lớn và trí tuệ nhân tạo - những công cụ có thể giúp nâng cao tính chính xác và minh bạch trong công tác định giá đất.

Công tác quản lý giá đất hiện nay còn thiếu một cơ chế giám sát đồng bộ và hiệu quả, thiếu sự phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan quản lý nhà nước ở trung ương và địa phương. Việc thiếu cơ chế giám sát hiệu quả dẫn đến một số trường hợp sai phạm trong quá trình định giá đất, gây ảnh hưởng tiêu cực đến quyền lợi của người sử dụng đất cũng như các bên liên quan. Bên cạnh đó, việc thiếu các công cụ giám sát kỹ thuật hiện đại và hệ thống dữ liệu minh bạch khiến cho việc phát hiện các sai sót hoặc can thiệp không phù hợp vào quá trình định giá đất trở nên khó khăn hơn. Ngoài ra, cũng ảnh hưởng đến việc áp dụng giá đất trong các thủ tục hành chính như thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư, gây ra nhiều tranh chấp, khiếu kiện kéo dài, làm chậm trễ tiến độ các dự án phát triển kinh tế - xã hội.



4. MỘT SỐ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CHÍNH SÁCH PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI VỀ GIÁ ĐẤT

Để khắc phục những hạn chế trong công tác định giá đất, cần trước hết hoàn thiện thể chế và chính sách nhằm bảo đảm giá đất phản ánh sát giá trị thị trường có sự điều tiết của Nhà nước. Nguyên tắc “giá đất tiệm cận giá thị trường” cần được cụ thể hóa trong các văn bản hướng dẫn thi hành, coi đây là cơ sở thống nhất khi xây dựng, ban hành và áp dụng giá đất. Đồng thời, cần rà soát, đồng bộ các luật có liên quan như Luật Tài chính, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư... để thống nhất trong việc xác định giá đất cho từng mục đích như thu thuế, bồi thường, đấu giá hay cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước. Việc phân định rõ thẩm quyền giữa trung ương và địa phương trong xác định, thẩm định và phê duyệt giá đất cũng là yêu cầu quan trọng, bảo đảm vừa linh hoạt theo vùng miền, vừa duy trì sự kiểm soát thống nhất của Nhà nước.

Cùng với đó, cần xây dựng và vận hành cơ sở dữ liệu giá đất quốc gia đồng bộ, liên thông với các hệ thống thông tin quy hoạch, đăng ký đất đai, thuế và giao dịch thị trường bất động sản. Dữ liệu này sẽ là nền tảng để định giá chính xác, khách quan và minh bạch, khắc phục tình trạng chênh lệch giữa giá Nhà nước và giá thị trường. Quy trình định giá đất phải được chuẩn hóa, công khai toàn bộ dữ liệu đầu vào và kết quả đầu ra, bảo đảm khả năng kiểm tra, giám sát xã hội. Nhà nước cần đẩy mạnh ứng dụng công nghệ hiện đại, đặc biệt là trí tuệ nhân tạo (AI), dữ liệu lớn (Big Data) và hệ thống thông tin địa lý (GIS) trong phân tích, dự báo, nhằm nâng cao độ chính xác và giảm thiểu sự can thiệp chủ quan trong xác định giá đất.

Bên cạnh hoàn thiện thể chế và dữ liệu, việc nâng cao năng lực tổ chức thực hiện đóng vai trò quyết định. Đội ngũ cán bộ làm công tác định giá đất ở các địa phương cần được đào tạo chuyên sâu về nghiệp vụ, phương pháp định giá và kỹ năng ứng dụng công nghệ. Nhà nước cũng cần khuyến khích phát triển các tổ chức tư vấn định giá độc lập, tạo cơ chế để họ tham gia sâu vào quy trình xác định giá đất cụ thể, qua đó tăng tính khách quan, giảm rủi ro lợi ích nhóm. Song song đó, cần mở rộng cơ chế phản biện và giám sát xã hội, cho phép các tổ chức nghề nghiệp, chuyên gia và người dân tham gia góp ý, kiểm tra chéo kết quả định giá nhằm bảo đảm tính công bằng và minh bạch.

Cuối cùng, cần thiết lập cơ chế giám sát và thanh tra độc lập trong hoạt động định giá đất. Cơ chế này có thể do các cơ quan như Kiểm toán Nhà nước, Quốc hội hoặc Mặt trận Tổ quốc đảm nhiệm, nhằm bảo đảm mọi hoạt động định giá được thực hiện đúng quy trình, tránh can thiệp hành chính hoặc tiêu cực. Các hành vi thông đồng, làm sai lệch giá đất, gây thất thoát

tài sản công phải bị xử lý nghiêm minh, đồng thời công khai thông tin về các tổ chức, cá nhân vi phạm để tăng cường trách nhiệm và tính răn đe.

Việc triển khai đồng bộ các giải pháp nêu trên sẽ giúp hệ thống chính sách và pháp luật về giá đất ngày càng hoàn thiện, phản ánh đúng giá trị thực của thị trường, bảo đảm công bằng xã hội, minh bạch trong quản lý và sử dụng đất, đồng thời phát huy hiệu quả nguồn lực đất đai phục vụ phát triển kinh tế - xã hội bền vững.

5. KẾT LUẬN

Trải qua hơn ba thập kỷ xây dựng và thực thi pháp luật về giá đất, Việt Nam đã đạt được nhiều thành tựu quan trọng, hệ thống chính sách, pháp luật về giá đất từng bước được hoàn thiện, phản ánh rõ nét vai trò điều tiết của Nhà nước trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Tuy nhiên, thực tiễn triển khai trong thời gian qua cũng cho thấy nhiều tồn tại và thách thức, như khoảng cách giữa giá đất Nhà nước và giá thị trường, tính hình thức trong bảng giá đất, sự thiếu minh bạch trong xác định giá đất cụ thể, năng lực tổ chức thực hiện còn hạn chế, hay những xung đột lợi ích dẫn đến khiếu kiện kéo dài. Trong bối cảnh hội nhập quốc tế sâu rộng, yêu cầu phát triển bền vững và công bằng xã hội ngày càng cao, việc tổng kết thực tiễn và rút ra các bài học kinh nghiệm mang ý nghĩa đặc biệt quan trọng, nhằm làm cơ sở cho việc tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai theo hướng hiện đại, minh bạch, hiệu quả và phù hợp với điều kiện thực tiễn Việt Nam.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Luật Đất đai năm 1993, năm 2003, năm 2013, năm 2024.
2. Nghị định số 87/1994/NĐ-CP quy định khung giá các loại đất.
3. Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.
4. Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Nghị định số 188/2004/NĐ-CP về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.
5. Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ, quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.
6. Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính phủ, quy định về khung giá đất.
7. Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19/12/2019 của Chính phủ, quy định về khung giá đất giai đoạn 2020-2024.
8. Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương hai cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.