

TRƯỜNG ĐẠI HỌC MỎ - ĐỊA CHẤT  
KHOA TRẮC ĐỊA - BẢN ĐỒ VÀ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI  
BỘ MÔN TRẮC ĐỊA CÔNG TRÌNH



ENGINEERING SURVEYING  
FOR SUSTAINABLE  
DEVELOPMENT - ESSD 2023

**HỘI NGHỊ TOÀN QUỐC TRẮC ĐỊA CÔNG TRÌNH  
VÌ SỰ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (ESSD 2023)**

Engineering Surveying for Sustainable Development - ESSD 2023



NHÀ XUẤT BẢN KHOA HỌC TỰ NHIÊN VÀ CÔNG NGHỆ

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC MỎ ĐỊA CHẤT**  
**KHOA TRẮC ĐỊA BẢN ĐỒ VÀ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**  
**BỘ MÔN TRẮC ĐỊA CÔNG TRÌNH**



**ENGINEERING SURVEYING  
FOR SUSTAINABLE  
DEVELOPMENT - ESSD2023**

**HỘI NGHỊ TOÀN QUỐC**  
**TRẮC ĐỊA CÔNG TRÌNH VÌ SỰ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**  
**(ESSD 2023)**

**ENGINEERING SURVEYING FOR SUSTAINABLE DEVELOPMENT - ESSD 2023**

## MỤC LỤC

|  |     |
|--|-----|
| Đánh giá thuật toán BeamForming và MUSIC trong ước lượng vận tốc xuyên tâm của dòng chảy bề mặt biển trích xuất từ dữ liệu radar mảng tần số cao | 1   |
| <i>Đào Duy Toàn, Hwa Chien, Cheng-Da Lee, Trần Đình Trọng, Hà Thị Hằng, Nguyễn Đình Huy, Khúc Thành Đông</i>                                     |     |
| Nghiên cứu ứng dụng công nghệ Georadar để thành lập bản đồ công trình ngầm tỷ lệ 1/500 tại khu vực Hà Nội  | 12  |
| <i>Diêm Công Huy</i>   |     |
| Nghiên cứu mô hình dự báo nguy cơ cháy rừng bằng công nghệ Địa không gian, thử nghiệm cho khu vực phía Tây tỉnh Nghệ An                          | 19  |
| <i>Đoàn Thị Nam Phương, Nguyễn Văn Trung, Trần Xuân Trường, Lê Thị Thu Hà, Nguyễn Tiến Hơn, Đỗ Ngọc Sang</i>                                     |     |
| Thử nghiệm quan trắc tự động các cột thu phát sóng bằng công nghệ GNSS RTK   | 30  |
| <i>Dương Thành Trung, Lại Đức Trường, Nguyễn Đỗ Quang Duy, Diêm Công Trang</i>   |     |
| Nghiên cứu đánh giá sự tương quan số liệu đo mặt giữa các trạm quan trắc bằng phương pháp hệ số tương quan r                                     | 41  |
| <i>Bùi Duy Quỳnh, Hà Thị Hằng, Lưu Thị Diệu Chinh, Trần Xuân Trường</i>  |     |
| Nghiên cứu ứng dụng GIS trong quản lý thông tin quy hoạch xây dựng đô thị tại xã Hải Tiên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh                   | 51  |
| <i>Hà Thị Hằng, Đào Duy Toàn, Hà Trung Khiên</i>   |     |
| Nghiên cứu bình sai và phân tích chuyên dịch ngang công trình xây dựng ứng dụng công nghệ GNSS   | 59  |
| <i>Hoàng Ngọc Hà</i>   |     |
| Xây dựng mô hình nhạy cảm nguy cơ trượt lở đất bằng hàm niềm tin bằng chứng (EBF) tại khu vực huyện Văn Yên, tỉnh Yên Bái                        | 65  |
| <i>Khúc Thành Đông, Hà Thị Hằng, Trần Văn Anh, Bùi Đức Phong, Trương Xuân Quang, Nguyễn Chí Công, Trần Thị Hồng Minh, Trương Mạnh Đạt</i>        |     |
| Nghiên cứu khảo sát độ chính xác ứng dụng trạm tham chiếu hoạt động liên tục (CORS) trong xây dựng công trình giao thông                         | 76  |
| <i>Lê Minh Ngọc, Lê Văn Hiến, Trần Đức Công</i>  |     |
| Nghiên cứu xây dựng và quản lý dữ liệu địa không gian công trình xây dựng  | 86  |
| <i>Lương Ngọc Dũng, Vũ Đình Chiêu, Dương Công Hiếu</i>   |     |
| Ứng dụng thuật toán truy hồi để thiết kế tối ưu lưới thi công theo độ chính xác  | 96  |
| <i>Nguyễn Hà, Lê Anh Cường</i>   |     |
| Xây dựng lưới ô vuông dị thường mực nước biển từ số liệu đo cao vệ tinh SENTINEL-3A bằng phương pháp Collocation                                 | 102 |
| <i>Nguyễn Văn Sáng, Đỗ Văn Mong</i>  |     |



|  |     |
|--|-----|
| Nghiên cứu khả năng sử dụng Lidar phân khúc thấp AA450 trong khảo sát công trình giao thông hiện hữu   | 110 |
| <i>Nguyễn Việt Hà, Vũ Ngọc Quang, Đồng Văn Huyền</i>   |     |
| Ứng dụng đồng bộ công nghệ UAV, xử lý ảnh trong kiểm soát chất lượng và an toàn nổ mìn tại mỏ đá vôi Hồng Sơn, tỉnh Hà Nam                                       | 120 |
| <i>Phạm Văn Việt, Nguyễn Anh Tuấn, Phạm Văn Hòa, Trần Đình Bảo, Lê Thị Thu Hoa</i>   |     |
| Nghiên cứu kết hợp công nghệ GNSS và 3D Laser Scan quan trắc chuyển vị đô chấn sóng  | 130 |
| <i>Trần Ngọc Đông, Nguyễn Văn Nghĩa, Nguyễn Văn Hùng</i>   |     |
| Nghiên cứu hoàn thiện phương pháp phân tích độ ổn định lưới độ cao cơ sở trong quan trắc lún công trình  | 141 |
| <i>Trần Thùy Linh</i>  |     |
| Xây dựng lưới tam giác thủy công trên cơ sở kết hợp tính chuyển tọa độ công trình và bình sai tự do  | 147 |
| <i>Trần Trung Anh, Nguyễn Quang Hà</i>   |     |
| Quy trình khảo sát địa hình mở lộ thiên bằng công nghệ UAV phục vụ đánh giá ổn định bờ mô: Thực nghiệm tại cụm mỏ đá thuộc Công ty cổ phần xi măng VICEM Hà Tiên | 155 |
| <i>Trần Trung Anh, Nguyễn Anh Tuấn, Phạm Quốc Khánh, Phạm Văn Việt</i>   |     |
| Giải pháp Lidar di động cho khảo sát bề mặt đường: Nghiên cứu với Lidar tích hợp Au20 vận hành trên xe ô tô  | 166 |
| <i>Vũ Ngọc Quang, Nguyễn Việt Hà, Phạm Thị Thanh Hòa</i>   |     |
| Ứng dụng GIS trong công tác giải phóng mặt bằng dự án tuyến đường cao tốc Vân Đồn - Móng Cái   | 176 |
| <i>Vũ Thái Hà, Phạm Chinh Thảo, Khúc Thành Đông</i>  |     |
| Trắc địa công trình trong cách mạng số và cơ sở dữ liệu thông tin xây dựng   | 185 |
| <i>Vũ Văn Thặng, Vũ Thái Hà</i>  |     |
| Nghiên cứu xây dựng mô hình dự báo biến động bề mặt không thấm khu vực Thành phố Hồ Chí Minh từ dữ liệu viễn thám và GIS   | 193 |
| <i>Phạm Văn Tùng, Nguyễn Văn Trung, Vũ Xuân Cường, Lê Văn Phú</i>  |     |
| Đánh giá độ chính xác xử lý số liệu trạm CORS Việt Nam theo phương pháp PPP online sử dụng dịch vụ CSRS-PPP  | 203 |
| <i>Nguyễn Đình Huy, Trần Đình Trọng, Lương Ngọc Dũng</i>   |     |
| Ứng dụng GNSS - RTK trong quan trắc chuyển dịch cầu dây văng ở Việt Nam và một số vấn đề trong xử lý số liệu quan trắc   | 213 |
| <i>Nguyễn Thùy Linh, Lê Văn Hiến, Lê Minh Ngọc, Cù Văn Lĩnh</i>  |     |
| Thực trạng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về giá đất, cơ chế vận hành, khai thác cơ sở dữ liệu giá đất  | 223 |
| <i>Nguyễn Thị Dung, Nguyễn Thế Công, Trần Xuân Miến</i>  |     |

|  |     |
|--|-----|
| Kinh doanh bất động sản và phương pháp đánh giá hiệu quả đầu tư dự án                                    | 233 |
| <i>Phạm Thị Kim Thoa, Trần Xuân Miến, Nguyễn Thế Công, Nguyễn Thị Kim Yến,<br/>Trần Thị Bích Hạnh</i>    |     |
| Nghiên cứu thiết kế xây dựng hệ thống quan trắc liên tục công trình cầu lớn dựa trên công nghệ GNSS/CORS | 243 |
| <i>Phạm Công Khải</i>  |     |
| Nghiên cứu xây dựng một số module chương trình xử lý số liệu trong khảo sát địa hình dưới nước           | 254 |
| <i>Lê Đức Tình, Tạ Thị Thu Hương, Nguyễn Thị Kim Thanh, Hoàng Ngọc Thê</i>                               |     |
| Ứng dụng máy quét lazer mặt đất đánh giá độ phẳng bề mặt công trình                                      | 269 |
| <i>Phạm Trung Dũng, Nguyễn Như Tuấn Anh</i>  |     |
| Khảo sát sự sụt lún tuyến đê, kè biển Cửa Đại bằng phương pháp trắc địa và công nghệ GEORADA             | 279 |
| <i>Lê Văn Hùng, Vũ Duy Tân</i>   |     |

## Thực trạng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về giá đất, cơ chế vận hành, khai thác cơ sở dữ liệu giá đất

Nguyễn Thị Dung\*, Nguyễn Thế Công, Trần Xuân Miển

*Nhóm nghiên cứu Quản lý đất đai và Công nghệ địa chính phục vụ phát triển bền vững  
Trường Đại học Mỏ - Địa chất*

### TÓM TẮT

Giá đất trước hết là căn cứ quan trọng để nhà nước thực hiện quyền kinh tế của chủ sở hữu, bởi thông qua nó các khoản thu ngân sách từ đất đai mới có thể được xác định một cách cụ thể. Đối với các chủ thể kinh doanh, giá đất là cơ sở để xác định chi phí đầu vào, từ đó quyết định giá thành sản xuất và giá cả hàng hóa bán ra thị trường. Chính vì vậy hoàn thiện cơ chế, chính sách tài chính về đất đai, cơ chế xác định giá đất theo đúng tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW Hội nghị lần thứ năm Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII ngày 16/6/2022 có ý nghĩa rất quan trọng đối với thị trường quyền sử dụng đất, thị trường bất động sản nói riêng và toàn bộ đời sống kinh tế - xã hội nói chung. Nội dung và mục tiêu của bài báo này là hệ thống hóa các quy phạm pháp luật hiện hành về giá đất, về cơ sở dữ liệu giá đất. Từ các yêu cầu của thực tiễn, với các phương pháp nghiên cứu phù hợp, bài báo đi sâu phân tích, đánh giá và chỉ rõ những vấn đề đang kìm hãm các nguồn lực cho sự phát triển, gây khó khăn cho người dân, doanh nghiệp. Trên cơ sở đó, bài báo đã đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về giá đất, các giải pháp xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất.

*Từ khóa:* Cơ sở dữ liệu giá đất, giá đất, pháp luật đất đai.

### 1. Đặt vấn đề

Cũng như các hàng hóa khác, giá đất là nơi gặp nhau giữa cung và cầu về đất đai. Tuy nhiên, khác với các hàng hóa khác, cung về đất đai mang tính cố định cao và khó điều chỉnh bởi đất đai là một yếu tố hữu hạn và con người không làm ra được đất đai, trong khi đó cầu về đất đai luôn có xu hướng gia tăng do áp lực về dân số và nhu cầu về đất đai ngày càng đa dạng hơn.

Giá như các hàng hóa khác, giá đất là nơi gặp nhau giữa cung và cầu về đất đai. Tuy nhiên, khác với các hàng hóa khác, cung về đất đai mang tính cố định cao và khó điều chỉnh bởi đất đai là một yếu tố hữu hạn vật yếu sẽ dẫn đến các khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai, không chịu di dời khỏi mảnh đất bị thu hồi, ... gây ra nhc hàng hóa khác, giá đất là nơi gặp nhau giữa cung và cầu về đất đai. Tuy

Trong lĩnh vực hàng hóa khác, giá đất là nơi gặp nhau giữa cung và phương pháp định giá đất chưa phù hợp thực tiễn có thể kể đến phương pháp định giá đất theo hệ số điều chỉnh giá đất (không phản ánh được các yếu tố hình thành giá đất); một số loại đất, khu vực không có thông tin về giá đất chuyển nhượng trên thị trường hoặc nơi có thị trường nhưng thông tin giá đất thị trường độ tin cậy không cao gây khó khăn trong việc định giá đất (người dân thường kê khai giá chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế để giảm thuế thu nhập cá nhân khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất); chưa có dữ liệu về giá đất thị trường để thuận lợi cho thực hiện xác định giá đất (Bù Thỉnh vàng hóa khác

Việc xác định khung giá đất và phương pháp định giá đất chưa đảm bảo nguyên tắc phù hợp với giá phổ biến trên thị trường. Khung giá đất, cũng như bảng giá đất tại nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hiện nay chưa theo kịp được diễn biến giá đất thực tế trên thị trường. Giá đất chuyển nhượng trên thị trường có sự chênh lệch lớn so với khung giá đất, nhất là các khu vực trung tâm đô thị lớn, giá đất tại một số vị trí, địa điểm đặc biệt có sự khác biệt rất lớn với mặt bằng chung mức giá trên địa bàn, ... Trong thời gian qua việc chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng đất không thông qua đấu giá (nhất là các khu đất có giá trị đặc biệt lớn ở các thành phố lớn) còn nhiều bất cập mà nguyên nhân chủ yếu do việc xác định giá đất cụ thể thấp hơn so với thị trường gây thất thu ngân sách nhà nước.

\* Tác giả liên hệ

Email: nguyenthidung@humg.edu.vn

Trong giai đoạn hiện nay, việc đẩy nhanh tiến độ xây dựng cơ sở dữ liệu (CSDL) đất đai nói chung, CSDL giá đất nói riêng là rất cần thiết nhằm nâng cao chất lượng phục vụ người dân, doanh nghiệp, cũng như việc quản lý giá đất của nhà nước. Đây là giải pháp có ý nghĩa quan trọng, là cơ sở và căn cứ cho việc xác định giá đất một cách đúng đắn, giúp cho việc minh bạch hóa thông tin về giá đất.

Các thông tin về giá đất hầu như đều được tích hợp trong cơ sở dữ liệu đất đai và đều hướng tới việc triển khai, phát triển hệ thống thông tin đất đai trên nền tảng công nghệ WebGIS. Để có được hệ thống hoàn thiện thì các thông tin về đất đai và thông tin về giá đất đều được thu thập một cách tương đối đầy đủ, lưu trữ trong cơ sở dữ liệu, có các mốc thời gian để có thể so sánh, đối chiếu hoặc phân tích xu hướng. Ở Việt Nam khi nền kinh tế chuyển hẳn sang cơ chế thị trường thì hoạt động định giá mới bắt đầu vận hành theo đúng chức năng của nó. Định giá đất ngoài việc phục vụ cho việc xác định các nghĩa vụ tài chính đất đai theo quy định pháp luật, như tính thuế, tiền sử dụng đất và giá bồi thường,... mà còn giúp cho việc hoàn thiện tốt hệ thống quản lý đất đai. Công tác định giá đất đã thực hiện trong thời gian trước đây sử dụng phương pháp thủ công hoặc bán tự động (sử dụng một số chương trình như Excel, SPS,...) để lưu trữ, xử lý các số liệu thu thập được nên mất rất nhiều công sức và thời gian của các cán bộ tham gia định giá (Nguyễn Trọng Trường Sơn, 2019). Để hỗ trợ cho công tác định giá và ứng dụng công nghệ thông tin trong việc lưu trữ, xử lý và tính toán các số liệu trong quy trình định giá đất, nảy sinh nhu cầu thiết kế một hệ thống định giá đất trên máy tính nhằm tự động hóa một số bước và hỗ trợ cho các nhà quản lý trong quá trình thực hiện công tác định giá đất và bất động sản. Từ phía nhà nước việc xây dựng hệ thống thông tin giá đất được đặt ra là một nội dung của hệ thống thông tin đất đai cần thực hiện trong thời gian tới đây của ngành Tài nguyên và Môi trường ở trung ương cũng như tại các địa phương.

## **2. Dữ liệu và phương pháp nghiên cứu**

### **2.1. Dữ liệu và phương pháp điều tra thu thập tài liệu, số liệu**

Thu thập các tài liệu, số liệu về tình hình ban hành văn bản quy phạm pháp luật đất đai; về lĩnh vực kinh tế đất đai; dịch vụ hành chính công và ứng dụng công nghệ thông tin và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai. Các tài liệu được thu thập tại các cơ quan như Bộ Tài nguyên và Môi trường, các địa phương (thông qua các cổng thông tin điện tử).

Các văn bản về tài chính đất đai, giá đất và CSDL giá đất từ khi có Luật Đất đai 2013 đến nay sử dụng trong nghiên cứu này như: (i) Luật Đất đai năm 2013 và các luật khác có liên quan đến giá đất, CSDL giá đất; (ii) Các văn bản của Chính phủ như: Chỉ thị số 01/CT-TTg ngày 03/01/2018 của Thủ tướng Chính phủ; Nghị quyết số 07/NQ-CP ngày 22/01/2014, Nghị quyết số 17/NQ-CP ngày 07/3/2019 của Chính phủ, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, ...; (iii) Các Thông tư, Hướng dẫn của các Bộ, ngành có liên quan như: Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014, Thông tư số 75/2015/TT-BTNMT ngày 28/12/2015, Thông tư số 05/2017/TT-BTNMT ngày 25/4/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường,...

Ngoài ra, nghiên cứu này còn sử dụng các báo cáo, đánh giá của Bộ Tài nguyên và Môi trường (2022) và của một số địa phương, cơ quan khác.

### **2.2. Phương pháp phân tích, đánh giá tổng hợp**

Từ các số liệu, tài liệu thực trạng tiến hành so sánh đối chiếu với các quy định hiện hành; phân tích, đánh giá những khó khăn, tồn tại và nguyên nhân, từ đó đề xuất giải pháp xử lý, tháo gỡ. Trong đó tập trung đi sâu phân tích, đánh giá thực trạng về các loại giá đất, cơ chế áp dụng giá đất tại các địa phương; thực trạng xây dựng và hoàn thiện cơ sở dữ liệu giá đất, hoàn thiện pháp luật về giá đất.

## **3. Các quy định về giá đất**

### **3.1. Cơ sở về giá đất**

Về phương diện hành chính, giá đất do nhà nước xác định (giá nhà nước) qua các cấp độ: khung giá đất (do Chính phủ ban hành định kỳ 05 năm), bảng giá đất (do Ủy ban nhân dân của 63 tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành định kỳ 05 năm dựa trên khung giá do Chính phủ ban hành và thông tin giá đất thị trường, các yếu tố tự nhiên, kinh tế, xã hội của địa phương) và giá đất cụ thể (quyết định trong từng trường hợp, mang tính cá biệt). Bên cạnh đó, sự tồn tại của giá đất thị trường được hình thành từ các giao dịch của người sử dụng đất trên nguyên tắc tự do, bình đẳng, thỏa thuận. Do đất đai mang tính cụ thể

cao nên giá giao dịch trên thị trường của mỗi thửa đất có sự khác biệt nhất định. Theo quy định của khoản 3, Điều 3, Nghị định số 44, “giá đất phổ biến trên thị trường là mức giá xuất hiện với tần suất nhiều nhất trong các giao dịch đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất xác định từ chi phí, thu nhập của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định”.

Như vậy, ở nước ta hiện nay tồn tại hai giá đất: giá nhà nước và giá thị trường. Việc tồn tại hai giá đất là một tất yếu khách quan và Nhà nước sẽ định hướng giá đất theo một trong các cơ chế sau: (1) Bám sát giá đất thị trường theo hướng “nước nổi, bè nổi”; (2) Bám sát giá đất thị trường nhưng giá đất nhà nước quy định luôn giữ một khoảng cách nhất định với giá thị trường (cơ chế thị trường có định hướng của nhà nước); (3) Phục vụ chính sách quản lý của nhà nước và thoát ly giá đất thị trường. Có thể nhận thấy rằng, ngay từ khi bắt đầu quy định về giá đất đến nay, pháp luật đất đai luôn xác định quản lý theo cơ chế thị trường có định hướng của nhà nước với nguyên tắc xuyên suốt trong định giá đất là giá đất phải sát/phù hợp với giá đất thị trường. Nhưng thực tiễn vẫn tồn tại sự chênh lệch lớn giữa giá đất nhà nước so với giá đất thị trường.

- Về giá nhà nước

+ Khung giá đất:

Nhà nước quy định khung giá đất, nhằm mục đích quản lý giá đất trên toàn bộ thị trường; làm căn cứ để đưa ra bảng giá đất của các địa phương; xác định nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai. Khung giá đất buộc các địa phương tuân thủ, không được quy định ngoài khung.

Luật Đất đai 2013 quy định giá đất trong khung phải ngang bằng với giá thị trường, nhưng trên thực tế chỉ bằng khoảng 30-70 % giá thị trường, kể cả đất nông nghiệp hoặc phi nông nghiệp. Còn riêng đối với đất tại đô thị thì chỉ bằng 30 % giá đất thị trường (Ngô Long và Ngô Trí Trung, 2022).

Khung giá đất chưa phù hợp với khung giá thị trường bởi quy định pháp luật vẫn còn chưa hợp lý, khó áp dụng trên thực tế. Do chỉ có 3 vùng giá đất và “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể” (khoản 3, Điều 114, Luật Đất đai 2013), mỗi địa phương vận dụng một cách khác nhau nên rất khó thực hiện được quy định tại khoản 1, Điều 114, Luật Đất đai 2013, cụ thể: “trường hợp có chênh lệch lớn về giá đất giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định”.

Theo quy định khung giá đất áp dụng trong thời gian 5 năm, khi giá đất biến động quá 20 %, thì điều chỉnh, không có biến động thì thôi thay vì thay đổi hằng năm như trước gây mất thời gian. Thực tế từ khi ban hành luật đến nay, khung giá đất của Chính phủ chưa hề thay đổi lần nào dù giá nhà đất liên tục biến động (Ngô Long và Ngô Trí Trung, 2022).

Từ thực trạng trên cho thấy khung giá đất là vật cản trở cho sự phát triển thị trường bất động sản, không phải là một cơ chế tốt cho phát triển thị trường này, gây ra rất nhiều hệ lụy, tác động xấu.

+ Bảng giá đất:

Theo quy định Luật Đất đai 2013, Chính phủ ban hành khung giá đất và đây là căn cứ để UBND các tỉnh, thành ban hành bảng giá đất áp dụng cho từng địa phương. Bảng giá đất được sử dụng để tính thuế sử dụng đất, tính phí và lệ phí, tính giá trị quyền sử dụng đất.

Khung giá đất hiện nay là cơ sở để các địa phương thực hiện xây dựng bảng giá đất. Do khung giá đất hiện nay thấp xa so với giá thị trường nên bảng giá đất cũng chưa tiệm cận với giá thị trường. Việc bảng giá đất của nhà nước thấp hơn rất nhiều so với giá thị trường đã dẫn đến hệ lụy như giá đất ghi trên hợp đồng mua bán thấp hơn bảng giá của Nhà nước để tránh thuế. Hiện nay, giá đất do Nhà nước quy định luôn thấp hơn rất nhiều so với giá thị trường. Một số nơi thuộc Hà Nội và TP. HCM, giá đất đã lên tới 1,3 đến 1,4 tỷ đồng mỗi m<sup>2</sup> nhưng khung giá đất của Nhà nước cao nhất vẫn chỉ là 162 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

Bên cạnh đó, toàn bộ quy trình định giá đất đều do cơ quan hành chính nhà nước thực hiện. Mặc dù Điều 115 và Điều 116, Luật Đất đai 2013 có quy định về việc 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 đó, giá đất mang nặng tính “áp đặt”. Có thể nói tất cả các trường hợp (gần như tuyệt đối) giá đất đều thấp xa so với giá thị trường ở mọi thời điểm.



Việc xác định khung giá đất ảnh hưởng trực tiếp đến việc xác định bảng giá đất, giá đất cụ thể, nên khi xác định khung giá đất không hợp lý sẽ gián tiếp để lại những hệ lụy khác. Giá đất thấp hơn nhiều so với giá đất thị trường thực tế sẽ dẫn tới việc khai ít hơn giá trị thật của đất trong hợp đồng chuyển nhượng mua bán quyền sử dụng đất, để giảm thiểu nghĩa vụ thuế với Nhà nước (Nguyễn Thanh Hà, 2021).

+ *Giá đất cụ thể:*

Theo quy định của Điều 18 Nghị định số 44, giá đất cụ thể được xác định như sau:

- *Thứ nhất*, giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá (Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định một hệ số nhân với giá đất trong bảng giá đất) đối với các trường hợp tại khoản 2, Điều 18, Nghị định số 44: (1) Các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 4, Điều 114, khoản 2, Điều 172 và khoản 3, Điều 189 của Luật Đất đai, xác định giá đất để làm giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại; xác định giá đất để làm căn cứ tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm mà phải xác định lại đơn giá thuê đất để điều chỉnh cho chu kỳ tiếp theo; xác định giá đất để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; (2) Trường hợp quy định tại điểm đ khoản 4 Điều 114 của Luật Đất đai đối với dự án có các thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi và thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau hoặc trường hợp tại khu vực thu hồi đất không bảo đảm yêu cầu về thông tin để áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4, Điều 4 của Nghị định này để xác định giá đất cụ thể của từng thửa đất.

- *Thứ hai*, giá đất cụ thể được xác định dựa vào thông tin thu thập trên thị trường thông tin thửa đất để áp dụng các phương pháp định giá đất tại khoản 1, 2, 3, 4, Điều 4, Nghị định số 44 (đó là các phương pháp định giá đất: so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư, việc áp dụng các phương pháp này hoàn toàn độc lập với bảng giá đất). Phương thức này được áp dụng đối với việc xác định giá đất cụ thể không thuộc các trường hợp tại khoản 2, Điều 18, Nghị định số 44.

Việc thừa nhận và quy định về giá đất của nhà nước chính là cơ sở pháp lý cho sự tồn tại các quan hệ hàng hóa quyền sử dụng đất và thị trường bất động sản. Thực tế hiện nay các đơn vị tư vấn hoặc các cơ quan nhà nước mới chỉ có các hệ thống dữ liệu về giá đất một cách rời rạc, chưa được tổng hợp, cập nhật thường xuyên, chưa đảm bảo độ tin cậy để đáp ứng được các nhu cầu của xã hội, người dân cũng như các cơ quan quản lý nhà nước. Khó khăn trong việc xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất đến từ cả các nguyên nhân chủ quan lẫn khách quan như sự thay đổi liên tục của thị trường đất đai, tính chất phức tạp của loại hàng hóa cũng như việc thu thập, khảo sát thông tin về giá đất tại Việt Nam vẫn chỉ qua các phương thức truyền thống như khảo sát đơn thuần mà chưa đảm bảo được các bằng chứng khảo sát hoặc các văn bản của các đơn vị tư vấn,... để tăng độ tin cậy.

Trình tự, thủ tục xác định giá đất còn phức tạp, tốn thời gian và chi phí. Tại khoản 3, Điều 114, Luật Đất đai năm 2013 và Điều 16, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, việc quyết định giá đất cụ thể được thực hiện qua nhiều khâu, nhiều ban/ngành, cụ thể: Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp UBND cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể chuyên Hội đồng Thẩm định giá đất thực hiện thẩm định. Trên cơ sở kết quả thẩm định, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh hoàn thiện trình UBND cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Theo đánh giá việc thực hiện xác định giá đất cụ thể quy định như trên đôi khi gây khó khăn cho các cơ quan, tổ chức liên quan, cũng như kéo dài thời gian thực hiện.

Đồng thời trong chính sách giá đất quy định căn cứ để cơ quan tài nguyên môi trường xác định giá đất là dựa vào kết quả tư vấn xác định định giá đất; như vậy gần như phụ thuộc vào trình độ, năng lực của tư vấn xác định giá đất nhưng chưa có chế tài đủ mạnh để xử lý hành vi sai phạm trong việc tư vấn xác định giá đất (Ngô Long và Ngô Trí Trung, 2022).

- *Giá đất thị trường:*

Giá đất thị trường là giá hình thành thông qua các hoạt động của thị trường, không phụ thuộc vào giá của Nhà nước, bao gồm: giá hình thành do các giao dịch trên thị trường, giá hình thành do đấu giá QSDĐ.

- + Được hình thành từ các giao dịch thực tế đã hình thành.
- + Mang tính phổ biến giữa những người chuyên nhượng và người nhận chuyên nhượng trong điều kiện thương mại bình thường.
- + Không chịu tác động của các yếu tố gây tăng hoặc giảm giá đột biến, không hợp lý (đầu cơ, thiên tai, khủng hoảng kinh tế,...).

Như vậy, ở nước ta hiện nay tồn tại hai giá đất: giá nhà nước và giá thị trường. Việc tồn tại hai giá đất là một tất yếu khách quan và Nhà nước định hướng giá đất theo hướng sát với giá đất thị trường. Nhưng thực tiễn vẫn tồn tại sự chênh lệch lớn giữa giá đất nhà nước so với giá thị trường.

### 3.2. Cơ chế áp dụng giá đất

Chính sách về khung giá đất có tác động trực tiếp đến phát triển kinh tế - xã hội, thu hút đầu tư, bồi thường, giải phóng mặt bằng nhất là tại các dự án đang triển khai việc thu hồi đất, nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất. Khung giá đất được sử dụng làm căn cứ để ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất tại địa phương. Căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất và khung giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất trước khi ban hành. Bảng giá đất được xây dựng định kỳ 5 năm một lần và công bố công khai vào ngày 01/01 của năm đầu kỳ.

Bảng giá đất của các địa phương được ban hành về mặt hình thức và nhìn chung sát hơn với giá chuyên nhượng thực tế trên thị trường. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại bảng giá đất tại các địa phương đã bộc lộ nhiều bất cập, chưa đáp ứng kịp nhu cầu ngày càng phát triển của xã hội và yêu cầu của cơ quan quản lý hành chính Nhà nước. Đến nay các địa phương chưa có một hệ thống định giá đất với cơ sở dữ liệu giá các loại đất và các yếu tố liên quan để làm căn cứ cho việc so sánh và phân tích xác định giá đất hàng loạt và cụ thể. Vì vậy, khi định giá đất phải thực hiện điều tra thu thập thông tin về giá chuyên nhượng và các đặc điểm của thửa đất trực tiếp từ những người chuyên nhượng đất, kết quả thu được không có độ chính xác vì những lý do khách quan và chủ quan khác nhau, thông tin giá đất thu thập được cũng không có căn cứ pháp lý rõ ràng (Nguyễn Trọng Trường Sơn, 2019).

Giá đất cụ thể để áp dụng trong việc bồi thường là một phần quan trọng của chính sách tài chính về đất đai, điều tiết hài hòa lợi ích giữa Nhà nước với vai trò là đại diện chủ sở hữu và người sử dụng đất. Tuy nhiên, quy trình xác định giá đất theo hướng dẫn tại các thông tư, nghị định hiện nay thực hiện còn nhiều vướng mắc, chưa phù hợp với thực tế. Việc định giá đất được thực hiện theo quy định tại khoản 1, Điều 114, Luật Đất đai: “Căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất và khung giá đất, ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và trình hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất trước khi ban hành. Bảng giá đất được xây dựng định kỳ 05 năm một lần”. Đây là những điểm tích cực trong cơ chế định giá đất của Nhà nước, thể hiện sự định mức và phân loại trong các chính sách tài chính đất đai.

### 4. Xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất tại Việt Nam

Cơ sở dữ liệu giá đất giúp các nhà quản lý đất đai thực hiện lưu trữ thông tin giá đất, đáp ứng yêu cầu công tác quản lý cũng như nhu cầu của người sử dụng đất, xác định nghĩa vụ tài chính liên quan đến các khoản thu tài chính về đất đai, hỗ trợ tra cứu thông tin về giá đất trên internet.

Hiện nay, các dữ liệu về giá đất chưa được các địa phương tổ chức xây dựng, quản lý, cập nhật cho tương xứng với giá trị và tầm quan trọng của nó. Dữ liệu giá đất chưa được cập nhật để phục vụ các mục đích sử dụng, tạo nguồn thông tin tin cậy cho hoạt động quản lý và ra quyết định của các cấp quản lý; cũng như đáp ứng nhu cầu của tổ chức, người dân.

Nhằm hiện đại hóa ngành quản lý đất đai, hướng tới xây dựng hệ thống quản lý đất đai hiện đại, minh bạch, hiệu quả, trong những năm qua, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo thực hiện nhiều nhiệm vụ, giải pháp để xây dựng hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai thống nhất trên phạm vi cả nước, phục vụ đa mục tiêu. Cùng với đó đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin trong việc thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai, từng bước triển khai thực hiện giao dịch điện tử trong lĩnh vực đất đai để nâng cao chất lượng giải quyết thủ tục hành chính phục vụ người dân, doanh nghiệp.

Theo Báo cáo thuyết minh Nhiệm vụ khoa học và công nghệ cấp Bộ - Nghiên cứu, đề xuất cơ chế vận hành và khai thác hiệu quả cơ sở dữ liệu giá đất thuộc hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai (Bùi Thị Cẩm Ngọc,



ENGINEERING SURVEYING  
FOR SUSTAINABLE  
DEVELOPMENT - ESSD2023

## HỘI NGHỊ TOÀN QUỐC TRẮC ĐỊA CÔNG TRÌNH VÌ SỰ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (ESSD 2023)

2018), kết quả đạt được của một số đề tài nghiên cứu khoa học và công nghệ liên quan đến cơ sở dữ liệu giá đất:

(1) Nghiên cứu của Nguyễn Phi Sơn (2015) thuộc đề tài NCKH cấp Bộ “Nghiên cứu phương pháp xây dựng bản đồ vùng giá trị đất khu vực đất phi nông nghiệp ở đô thị bằng mô hình thống kê và công nghệ GIS” nghiên cứu ứng dụng mô hình thống kê và công nghệ GIS trong xây dựng vùng giá trị đất phi nông nghiệp đối với khu vực đô thị. Trong đó, vùng giá đất được coi là một phạm trù kinh tế, được ứng dụng trong các bài toán liên quan đến quy hoạch, đánh giá tiềm năng khu vực, dự báo kinh tế. Nghiên cứu đề cập với lý thuyết, cách tiếp cận và đưa ra những quan điểm làm sáng tỏ khái niệm giá trị đất góp phần giải quyết các mối quan hệ cơ bản trong định giá bất động sản, tạo nền tảng cho việc định giá đất đến từng thửa, ... Các kết quả nghiên cứu bao gồm xây dựng quy trình tự động thành lập bản đồ vùng giá đất, khu vực đất phi nông nghiệp ở đô thị bằng mô hình thống kê và công nghệ GIS.

(2) Nghiên cứu của Trịnh Hữu Liên (2010) thuộc đề tài NCKH cấp Bộ “Nghiên cứu cơ sở khoa học và phương pháp xây dựng vùng giá trị đất”, với mục tiêu “Đề xuất phương pháp và quy trình định giá đất dựa trên cơ sở sử dụng bản đồ địa chính và hệ thống thông tin địa lý thông qua công tác xây dựng vùng giá trị đất (giới hạn ở nhóm đất phi nông nghiệp tại khu vực đô thị)” đã giới thiệu cơ sở lý thuyết của vùng giá trị đất.

(3) Cục kinh tế và Phát triển quỹ đất - Tổng cục Quản lý đất đai (2011) triển khai thực hiện Dự án “Xây dựng, thử nghiệm mô hình lập bản đồ giá đất” từ 2011 đến 2013 trong đó bản đồ vùng giá trị đất được xây dựng như một sản phẩm chính của dự án phục vụ định giá đất chi tiết đến từng thửa.

(4) Đề tài khoa học công nghệ cấp bộ “Nghiên cứu phương pháp định giá đất hàng loạt dựa trên ứng dụng kỹ thuật CAMA và cơ sở dữ liệu địa chính tại Việt Nam” do TS. Phạm Anh Tuấn (2016) thực hiện. Đề tài nghiên cứu chỉ ra việc định giá hàng loạt các thửa đất được thực hiện dưới sự hỗ trợ của hệ thống tin địa lý GIS (Geographic Information System) đã được nhiều nước phát triển đã sử dụng, kỹ thuật thẩm định giá hàng loạt này được hỗ trợ của máy tính CAMA (Computer Assisted Mass Appraisal).

Dự án tăng cường quản lý đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai (Dự án VILG-Nguồn vốn vay WB) đang được triển khai với các nội dung chính bao gồm: Triển khai hệ thống thông tin đất đai đa mục tiêu (MPLIS): Thiết lập Trung tâm dữ liệu đất đai để vận hành theo mô hình CSDL đất đai tập trung, thống nhất; Thuê đường truyền dữ liệu; Cung cấp phần mềm để quản lý vận hành hệ thống; Triển khai vận hành hệ thống (bao gồm vận hành thử, đào tạo, chuyển giao công nghệ và quản lý hệ thống, hỗ trợ kỹ thuật) trên phạm vi cả nước; Dự án được triển khai xây dựng CSDL đất đai trên phạm vi 33 tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương bao gồm xây dựng mới CSDL đất đai gồm 4 thành phần: CSDL địa chính, CSDL quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, CSDL giá đất và CSDL thống kê, kiểm kê đối với các huyện chưa có CSDL; Chuẩn hóa, chuyển đổi vào hệ thống và xây dựng bổ sung 3 CSDL thành phần (CSDL quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, CSDL giá đất và CSDL thống kê, kiểm kê) đối với các huyện đã xây dựng CSDL địa chính trước đây (Trường Giang, 2021).

Với sự hỗ trợ tích cực từ các bộ, ngành Trung ương, 4 tỉnh, thành phố tham gia dự án (Đà Nẵng, Bắc Ninh, Vĩnh Phúc, Cần Thơ) và các chuyên gia Hàn Quốc, Bộ Tài nguyên & Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai đã tập trung chỉ đạo đưa ra nhiều giải pháp đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án. Đến nay đã xây dựng phương pháp, mô hình định giá đất và quy trình định giá đất hàng loạt phù hợp với Việt Nam. Bên cạnh đó, đã xây dựng dự thảo Chiến lược và lộ trình phát triển định giá đất ở Việt Nam; thiết kế và xây dựng hệ thống thông tin giá đất trên cơ sở VietLIS và tích hợp tại địa bàn triển khai dự án; tăng năng lực về định giá đất, hệ thống thông tin giá đất, dự án đã mang lại hiệu quả kinh tế - xã hội cho các ngành và các địa phương trực tiếp tham gia dự án. Do định giá đất và xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất ở Việt Nam còn hạn chế nên sự hỗ trợ của dự án trong việc tăng cường năng lực định giá đất và hệ thống thông tin giá đất dựa trên VietLIS đã từng bước nâng cao năng lực định giá đất của các cơ quan quản lý về giá đất. Dự án đã góp phần xây dựng mô hình định giá đất hiện đại và hệ thống thông tin giá đất đáp ứng yêu cầu quản lý về đất đai. Đồng thời góp phần công khai minh bạch thị trường bất động sản, phát huy nguồn lực từ đất đai và đáp ứng nhu cầu của người dân. Đặc biệt, dự án đã chuyển giao cho Việt Nam phương pháp, mô hình, quy trình định giá đất mới, đó là phương pháp định giá đất hàng loạt cùng với chiến lược phát triển định giá đất Việt Nam để xem xét, làm căn cứ xây dựng, hoàn thiện các văn bản pháp luật (như sửa đổi Luật Đất đai 2013 và các văn bản dưới luật) trong thời gian tới, hướng dẫn địa phương xây dựng bảng giá đất theo mô hình mới (vùng giá trị, giá đất chuẩn và định giá đất hàng loạt) (Nhĩ Anh, 2020).

## 5. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về giá đất

Ngày 16/6/2022, Ban Chấp hành Trung ương Đảng đã ban hành Nghị quyết Hội nghị Trung ương 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”. Trong đó, đưa ra hàng loạt định hướng mới trong quản lý, sử dụng đất đai.

Để hoàn thiện cơ chế xác định giá đất, Nghị quyết Trung ương có nêu: Bỏ khung giá đất, có cơ chế, phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường, quy định chức năng, nhiệm vụ và trách nhiệm của cơ quan có nhiệm vụ xác định giá đất.

Bên cạnh yêu cầu “Bỏ khung giá đất”, có cơ chế, phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường thì Nghị quyết 18 cũng xác định cần bổ sung, hoàn thiện các quy định bảo đảm công khai, minh bạch như: Công khai giá đất, bắt buộc giao dịch qua các sàn giao dịch, thanh toán qua ngân hàng, không dùng tiền mặt; xử lý nghiêm các vi phạm,... Nghị quyết 18-NQ/TW khẳng định việc bỏ khung giá đất là nhằm nâng cao tính thương mại hóa của quyền sử dụng đất.

Hệ thống định giá đất cần được đổi mới toàn diện, sao cho giá đất của Nhà nước quy định phải phù hợp với giá đất trên thị trường, cần xem xét, hoàn thiện đổi mới: phương pháp định giá đất cụ thể; phương pháp định giá hàng loạt - đặc biệt khắc phục những tồn tại yếu tố đầu vào của định giá đất; phương thức quản lý giá đất dựa trên đăng ký giá đất; hoàn thiện hệ thống tổ chức định giá đất.

*Thứ nhất*, thống nhất việc quy định về giá đất trong một luật giá để tránh chồng chéo, thiếu thống nhất trong áp dụng. Không nên quy định về khung giá đất, bảng giá đất của Nhà nước mà chỉ quy định một loại giá đất thực tế do UBND cấp tỉnh xác định theo quy định của pháp luật, phù hợp với giá thị trường. Đối với những đối tượng chính sách, yếu tố cần thiết phải phải hỗ trợ, ưu tiên, ưu đãi hoặc những trường hợp do điều kiện lịch sử để lại thì quy định riêng (Nguyễn Uyên Minh, 2021).

Xây dựng các nguyên tắc bảo đảm sự thống nhất trong việc định giá có các mục đích khác nhau. Cần thống nhất về nguyên tắc, phương pháp khi định giá đất; xác định thời điểm cụ thể định giá đất theo từng mục đích. Tăng cường cơ chế kiểm tra, giám sát quy trình định giá đất, tính công khai trong quá trình định giá; cơ chế xử lý các trường hợp định giá thiếu khách quan, thiếu trung thực.

*Thứ hai*, xây dựng hệ thống thông tin dữ liệu định giá đất phải thường xuyên cập nhật sự biến động giá đất trong cả nước và theo vùng, miền, địa phương để làm cơ sở thực tiễn, làm căn cứ khoa học cho mỗi lần xây dựng lại (điều chỉnh) khung giá đất, tránh tình trạng ứ đọng. Vấn đề xác định thông tin minh bạch về giá thị trường của các giao dịch mua bán đất thành công là một công việc có ý nghĩa vô cùng quan trọng giúp cho việc xây dựng cơ sở dữ liệu, là căn cứ chủ yếu giúp cho việc xác định giá đất một cách đúng đắn.

Ứng dụng công nghệ vào xác định giá đất, tới từng thửa đất, thực hiện đăng ký giá đất, xây dựng cơ sở dữ liệu về giá đất, khung giá đất, bảng giá đất, giá đất đấu giá, giá đất đấu thầu, giá đất bồi thường, giá đất tái định cư, giá đất cụ thể, giá đất giao dịch thực tế và giá đất đăng ký làm cơ sở cho công tác quản lý Nhà nước về giá đất, từng bước đổi mới phương pháp xây dựng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh theo phương pháp thị trường.

Đổi mới cơ chế điều tiết giá trị tăng thêm từ đất bằng cách lập bản đồ giá đất trước khi lập quy hoạch, sau khi lập quy hoạch, sau khi xây dựng công trình kết cấu hạ tầng giao thông, kinh tế, xã hội, chỉnh trang đô thị, thực hiện thu hồi đất vùng phụ cận, điều chỉnh đất đai, dôn điền, đổi thửa tại đô thị để tăng thu ngân sách Nhà nước, đồng thời ưu tiên cho người bị thu hồi đất ở được giao đất hoặc mua nhà trên diện tích đất đã thu hồi.

*Thứ ba*, cần thành lập một cơ quan định giá đất chuyên biệt độc lập, không thuộc bộ máy hành chính Nhà nước. Định giá bất động sản là lĩnh vực đòi hỏi tính chuyên nghiệp hóa cao, do vậy tiêu chuẩn đạo đức đầu tiên của mỗi định giá viên là sự độc lập, không chịu chi phối hay sức ép về tài chính hay quyền lực của bất kỳ cá nhân, tổ chức nào.

Các cơ quan định giá đất độc lập sẽ thực hiện những hoạt động cụ thể ở từng địa phương như xây dựng bảng giá đất trên địa bàn các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; xác định giá đất cụ thể đối với từng



trường hợp pháp luật quy định tại Điều 18, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; giải quyết các tranh chấp, khiếu kiện về giá đất; thực hiện quản lý đối với các hoạt động của tổ chức tư vấn định giá đất.

*Thứ tư*, đất đai là một loại tài sản đặc biệt thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước quản lý giá theo quy định của Luật Quản lý giá. Do đó, định giá đất có thể được xem là một nghề; tổ chức có chức năng tư vấn giá đất phải là tổ chức nghề nghiệp có tính độc lập về chuyên môn, nghiệp vụ và thực hiện dịch vụ một cách độc lập.

Kết quả định giá của các chủ thể này có ý nghĩa vô cùng quan trọng vì từ đó, Nhà nước sẽ thẩm định và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt về giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Do đó, quy định về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật đánh giá chất lượng dịch vụ tư vấn định giá đất cũng là vấn đề cần được quan tâm, pháp luật cần bổ sung các quy định về vấn đề này để chuyên nghiệp hóa dịch vụ tư vấn xác định giá đất.

Quy định bắt buộc công khai kết quả tư vấn xác định giá đất (chứng thư thẩm định giá) và ý kiến của Hội đồng thẩm định phương án giá đất cùng với việc công khai quyết định phê duyệt giá đất cụ thể. Bên cạnh đó, khi giá đất được quyết định có sự chênh lệch từ 20 % trở lên so với Chứng thư thẩm định giá và ý kiến của Hội đồng thẩm định thì phải có thuyết minh giải trình về sự chênh lệch (Châu Hoàng Thân, 2020). Việc công khai các thông tin trên nhằm đảm bảo minh bạch các căn cứ trong xác định giá đất cụ thể, phát huy giá trị của việc mở rộng sự tham gia của tổ chức tư vấn định giá độc lập trong quá trình quyết định giá đất của Nhà nước.

*Thứ năm*, cần xây dựng hệ thống thông tin, dữ liệu định giá đất, xây dựng cơ chế xác định giá đất trên thị trường và quy định về chủ thể công bố giá thị trường theo từng thời điểm.

Xây dựng hệ thống thông tin dữ liệu định giá đất, thường xuyên cập nhật sự biến động giá đất trong cả nước và theo vùng, miền, địa phương để làm cơ sở thực tiễn, làm cơ sở nghiên cứu khoa học cho mỗi lần xây dựng lại (điều chỉnh) khung giá đất, tránh tình trạng ứ đọng, phòng chùng. Muốn vậy, cần tổ chức điều tra, khảo sát giá đất phổ biến trên thị trường.

Ngày nay, cùng với sự phát triển của khoa học công nghệ, thông tin đất đai điện tử là thành phần quan trọng không thể thiếu trong thị trường kinh doanh hiện đại. Đảng và Nhà nước đã có quan điểm chỉ đạo ưu tiên đầu tư xây dựng cơ sở dữ liệu, hạ tầng thông tin về đất đai và các tài sản gắn liền với đất theo hướng hiện đại, công khai, minh bạch, đa mục tiêu; từng bước chuyển sang giao dịch điện tử trong lĩnh vực đất đai.

Hơn thế nữa, các thông tin trong cơ sở dữ liệu điện tử phải thường xuyên được cập nhật, theo sát thị trường đất đai ở các địa phương. Xây dựng một cơ sở dữ liệu và hệ thống thông tin hoàn chỉnh sẽ góp phần tạo ra môi trường thông tin công khai và minh bạch, hỗ trợ cơ quan Nhà nước rất nhiều trong quản lý đất đai, giúp người dân tiếp cận và nắm bắt được các chính sách pháp luật một cách nhanh chóng, hạn chế được những vi phạm pháp luật và tranh chấp xảy ra trong lĩnh vực đất đai.

## 6. Kết luận

Có thể nói xác định giá đất là một nội dung rất khó trong quản lý Nhà nước về đất đai. Kháng định đất có giá tức là thừa nhận quyền sử dụng đất là một loại hàng hóa đặc biệt. Việc định giá đất theo quy định pháp luật hiện hành và sự tác động của giá đất đến các nguồn thu tài chính từ đất đai vẫn phải tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện với mục đích đảm bảo quyền lợi của Nhà nước và quyền lợi của người sử dụng đất.

Để giá đất Nhà nước quy định phù hợp với giá thị trường, đòi hỏi phải thực hiện nhiều giải pháp đồng bộ và từng bước tháo gỡ vướng mắc và bất cập, tuy nhiên vấn đề cơ bản nhất về cơ chế chính sách là phải tạo lập thị trường đất đai và phải là một thị trường cạnh tranh, minh bạch có sự điều tiết của Nhà nước.

## Tài liệu tham khảo

Ban Chấp hành Trung ương Đảng (2022). Nghị quyết Trung ương 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”.

Bộ Chính trị (2018). Kết luận số 36-KL/TW, ngày 06/9/2018 của Bộ Chính trị về đẩy mạnh thực hiện Nghị quyết Trung ương 6 (khóa XI) về tiếp tục đổi mới chính sách pháp Luật Đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại.

Bộ Tài nguyên và Môi trường (2022). Báo cáo đánh giá tình hình thi hành Luật Đất đai 2013 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai.

Bùi Thị Cẩm Ngọc (2021), Bất cập trong vấn đề định giá đất và đề xuất những giải pháp. Tạp chí Tài nguyên và Môi trường. Truy cập tại website: <https://tainguyenvamoitruong.vn/bat-cap-trong-van-de-dinh-gia-dat-va-de-xuat-nhung-giai-phap-cid1608.html>.

Châu Hoàng Thân (2020). Hoàn thiện quy định của pháp luật về quy trình xác định giá đất cụ thể. Tạp chí nghiên cứu lập pháp. Truy cập tại website: <http://lapphap.vn/Pages/tintuc/tinchitiet.aspx?tintucid=210565>.

Chính phủ (2014). Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Nghị định quy định về giá đất.

Chính phủ (2019). Nghị quyết số 17/NQ-CP ngày 07/3/2019. Nghị quyết về Chính phủ điện tử.

Ngô Long và Ngô Trí Trung (2022). Những tồn tại, bất cập về giá đất, định giá đất hiện nay. Truy cập tại website: <https://reatimes.vn/>.

Nguyễn Phi Sơn (2015). Đề tài cấp Bộ “Nghiên cứu phương pháp xây dựng bản đồ vùng giá trị đất khu vực đất phi nông nghiệp ở đô thị bằng mô hình thống kê và công nghệ GIS”.

Nguyễn Thanh Hà (2021). Bất cập trong việc xây dựng khung giá đất và đề xuất hoàn thiện. Truy cập tại website: <https://thuvienphapluat.vn/>.

<https://thuvienphapluat.vn/phapluat.vn/> c xây dựng khung giá đất và đề xuất thác hiệu quả cơ sở dữ liệu giá đất thuộc hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai. Đề tài cấp Bộ.

Nguyễn Uyên Minh (2021). Hoàn thiện pháp luật nhằm phòng ngừa tham nhũng, lợi ích nhóm trong quản lý, sử dụng đất đai. Truy cập tại website: <https://noichinh.vn/nghien-cuu-trao-doi/>.

Nhĩ Anh (2020). Mô hình “định giá đất hàng loạt” và triển vọng áp dụng tại Việt Nam. Truy cập tại website: <https://vneconomy.vn/>.

Phạm Anh Tuấn (2016). Đề tài cấp Bộ “Nghiên cứu phương pháp định giá đất hàng loạt dựa trên ứng dụng kỹ thuật CAMA và cơ sở dữ liệu địa chính tại Việt Nam”.

Quốc hội (2013). Luật số 45/2013/QH13. Luật Đất đai. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 29/11/2013.

Thủ tướng Chính phủ (2018). Chỉ thị số 01/CT-TTg ngày 03/01/2018 về việc chấn chỉnh, tăng cường công tác quản lý đất đai và xây dựng hệ thống thông tin đất đai.

Thùy Anh (2019). Nhiều bất cập trong vấn đề định giá đất. Truy cập tại website: <http://baokiemtoannhanuoc.vn/>

Tổng cục Quản lý đất đai (2011). “Dự án xây dựng, thử nghiệm mô hình lập bản đồ giá đất”.

Trường Giang (2021). Xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai hoàn chỉnh - chưa vượt được khó khăn để về đích. Truy cập tại website: <https://baotainguyenmoitruong.vn/>.

## ABSTRACT

The current situation and solutions to improve the law on land prices, the mechanism of operation and exploitation of the land price database

Dung Thi Nguyen\*, Cong The Nguyen, Mien Xuan Tran  
*Land Management and Cadastral Technology for Sustainable Development,  
Hanoi University of Mining and Geology*

First of all, land price is an important basis for the state to exercise the owner's economic rights, because through it, the budget income of land can be buried specifically. For business owners, land price is the basis for determining the input cost, thus determining the production cost and the price of goods sold to the market. Therefore, it is of great significance for the land use right market, especially the real estate market and the whole economic and social life to improve the land mechanism and fiscal policy and determine the land price mechanism according to the spirit of Resolution 18-NQ/TW of the Fifth Session of the 13<sup>th</sup> Central Executive Committee on June 16, 2022. The content and goal of this paper is to unify the existing legal rules of land price and the land price database. Starting from the requirements of practice, the article analyzes, evaluates and points out the problems that hinder the development of resources and bring difficulties to people and enterprises by adopting appropriate research methods. On this basis, the article puts forward some measures to improve the legislation of land price, among which the measures to build a land price database are emphasized.

*Keywords:* Land price database, land price, land law.

**NHÀ XUẤT BẢN KHOA HỌC TỰ NHIÊN VÀ CÔNG NGHỆ**

Nhà A16 - Số 18 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: Phòng Phát hành: 024.22149040;

Phòng Biên tập: 024.37917148;

Phòng Quản lý Tổng hợp: 024.22149041;

Fax: 024.37910147; Email: [nxb@vap.ac.vn](mailto:nxb@vap.ac.vn); Website: [www.vap.ac.vn](http://www.vap.ac.vn)

---

**HỘI NGHỊ TOÀN QUỐC TRẮC ĐỊA CÔNG TRÌNH  
VÌ SỰ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (ESSD 2023)  
ENGINEERING SURVEYING FOR SUSTAINABLE DEVELOPMENT - ESSD 2023**

**Trường Đại học Mỏ - Địa chất,  
Khoa Trắc địa Bản đồ và Quản lý đất đai  
Bộ môn Trắc địa công trình**

*Chịu trách nhiệm xuất bản*  
**Giám đốc, Tổng biên tập  
PHẠM THỊ HIẾU**

*Biên tập:* Hà Thị Thu Trang  
*Trình bày kỹ thuật:* Nguyễn Hà  
*Trình bày bìa:* Phạm Quốc Khánh

**Liên kết xuất bản:**  
Trường Đại học Mỏ - Địa chất  
Địa chỉ: Số 18 Phố Viên, phường Đức Thắng, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội

**ISBN: 978-604-357-178-3**

---

In 200 cuốn, khổ 21×29,7 cm, tại Công ty Cổ phần Khoa học và Công nghệ Hoàng Quốc Việt.  
Địa chỉ: Số 11 ngách 1, ngõ 1 Võ Chí Công, P. Nghĩa Đô, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội.  
Số xác nhận đăng ký xuất bản: 3098-2023/CXBIPH/01-33/KHTNVCN.  
Số quyết định xuất bản: 37/QĐ-KHTNCN, cấp ngày 15 tháng 9 năm 2023.  
In xong và nộp lưu chiểu quý III năm 2023.