

ĐỊNH GIÁ ĐẤT - NHỮNG VƯỚNG MẮC TỪ THỰC TIỄN THỊ TRƯỜNG

Khuất Thị Thu Hiền

Trường Đại học Lao động - Xã hội

hienkt2000@yahoo.com.vn

Tóm tắt: Định giá đất là khâu then chốt trong quản lý đất đai, có tác động trực tiếp đến ngân sách nhà nước, quyền lợi của người sử dụng đất và sự phát triển của thị trường bất động sản. Tuy nhiên, thực tiễn thị trường hiện nay cho thấy, việc định giá đất còn gặp nhiều vướng mắc, giá đất do Nhà nước quy định thường có khoảng cách lớn so với giá giao dịch thực tế trên thị trường. Sự chênh lệch này dẫn đến nhiều hệ quả tiêu cực, đặc biệt trong công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất. Bài viết này tập trung phân tích cơ sở lý luận và pháp lý về định giá đất; thực trạng và những vướng mắc định giá đất từ thực tiễn thị trường; nguyên nhân, hệ quả của các vướng mắc; đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện cơ chế định giá đất trong thời gian tới. Qua đó, bài viết mong muốn đóng góp cơ sở khoa học và thực tiễn cho việc hoàn thiện chính sách quản lý nhà nước về đất đai, cũng như nâng cao hiệu quả quản lý đất đai trong giai đoạn mới.

Từ khóa: Định giá; định giá đất; giá đất.

LAND VALUATION - ISSUES ARISING FROM MARKET REALITY

Abstract: Land valuation plays a vital role in land management, significantly influencing the state budget, the rights of land users, and the growth of the real estate market. Nevertheless, current market practices indicate that land valuation continues to encounter numerous challenges, with the prices established by the State often diverging significantly from actual market transaction prices. This gap results in various adverse effects, particularly regarding compensation and support when the State reclaims land. This article aims to analyze the theoretical and legal foundations of land valuation; the present circumstances and challenges in land valuation as observed in market practices; the underlying causes and repercussions of these challenges; and it proposes several solutions to enhance the land valuation mechanism moving forward. Through this analysis, the article seeks to provide a scientific and practical framework for refining state land management policies, as well as improving the effectiveness of land management in the upcoming phase.

Keywords: Valuation; land valuation; land price.

Mã bài báo: JHS - 308

Ngày nhận bài sửa: 8/12/2025

Ngày nhận bài: 18/11/2025

Ngày duyệt đăng: 20/12/2025

Ngày nhận phản biện: 01/12/2025

1. Giới thiệu

Trong bối cảnh nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam đang phát triển mạnh mẽ, đất đai được xem là một trong những loại tài sản đặc biệt quan trọng. Đất đai vừa là tư liệu sản xuất chủ yếu, vừa là nguồn lực kinh tế to lớn, vừa gắn liền với quyền lợi của người dân, doanh nghiệp, và là cơ sở để Nhà nước thực hiện các chính sách phát triển. Một trong những vấn đề then chốt trong quản lý và sử dụng đất đai là công tác định giá đất. Định giá đất đóng vai trò quan trọng trong nhiều lĩnh vực: Là cơ sở để tính thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính về đất; là căn cứ để xác định giá bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; là yếu tố quyết định trong đấu giá quyền sử dụng đất, góp phần tăng thu ngân sách; là nền tảng để thị trường bất động sản vận hành minh bạch, lành mạnh. Pháp luật về đất đai ở Việt Nam đã nhiều lần được sửa đổi, bổ sung (đặc biệt là Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đất đai năm 2024), song khung pháp luật về định giá đất vẫn còn tồn tại bất cập. Thực tiễn hoạt động định giá đất ở Việt Nam đang gặp phải nhiều vướng mắc. Sự chênh lệch giữa giá đất do Nhà nước quy định và giá thị trường; sự thiếu minh bạch trong giao dịch bất động sản; sự hạn chế về năng lực của cơ quan, tổ chức định giá; cũng như những bất cập trong khung pháp luật... tất cả đã làm nảy sinh nhiều hệ quả tiêu cực, từ thất thu ngân sách cho đến gia tăng khiếu kiện, tranh chấp, và nguy cơ tham nhũng, lợi ích nhóm.

2. Cơ sở lý luận và pháp lý về định giá đất

2.1. Khái niệm định giá đất

Định giá đất là việc ước tính bằng tiền giá trị quyền sử dụng đất tại một thời điểm nhất định, phù hợp với mục đích sử dụng, điều kiện thị trường và các quy định pháp luật. Theo khoản 11 Điều 4 Luật Giá năm 2023, *“định giá là quá trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc tổ chức, cá nhân kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thực hiện xác định giá của hàng hóa, dịch vụ”* (Quốc hội, 2023). Riêng đối với đất đai - loại tài sản đặc biệt thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu - định giá đất có những đặc thù riêng.

2.2. Nguyên tắc định giá đất

Căn cứ khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, việc định giá đất phải đảm bảo các nguyên tắc sau (Quốc hội, 2024):

Theo nguyên tắc thị trường, giá đất được xác định phải phản ánh giá trị trong giao dịch mua bán, trao đổi, chuyển nhượng đất đai giữa các bên có đầy đủ năng lực và quyền sử dụng đất, trong điều kiện thị trường bình thường.

Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất. Có quy định rõ ràng về các phương pháp định giá được áp dụng, các trình tự, thủ tục, quyền hạn của các tổ chức, hội đồng

Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch. Quá trình định giá đất phải đảm bảo không có sự thiên vị, công khai các thông tin liên quan, minh bạch trong việc áp dụng phương pháp, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

Bảo đảm tính độc lập giữa các bên liên quan. Tổ chức tư vấn xác định giá đất, hội đồng thẩm định bảng giá đất, hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất phải độc lập với nhau, không bị ảnh hưởng lẫn nhau để đảm bảo tính khách quan.

Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư. Việc định giá đất phải cân nhắc sao cho vừa bảo vệ quyền lợi Nhà nước, vừa phù hợp và công bằng với người sử dụng đất và các nhà đầu tư.

2.3. Các phương pháp định giá đất

Pháp luật Việt Nam quy định các phương pháp định giá đất bao gồm:

Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá.

Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kế tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất.

Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường.

Mỗi phương pháp định giá đất nêu trên đều có ưu điểm và hạn chế, phù hợp với từng loại đất, từng mục đích định giá và điều kiện thị trường cụ thể. Việc quy

định nhiều phương pháp định giá đất nhằm tạo cơ sở để cơ quan có thẩm quyền lựa chọn hoặc kết hợp các phương pháp phù hợp, góp phần xác định giá đất sát với giá trị thực tế, bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

2.4. Khung pháp lý về định giá đất

Hoạt động định giá đất ở Việt Nam chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản pháp luật, trong đó quan trọng nhất là:

Luật Đất đai năm 2024: Luật này quy định về chế độ sở hữu đất đai, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của công dân, người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Trong Luật Đất đai năm 2024, nội dung định giá đất được quy định tập trung trong Điều 158.

Luật Giá năm 2023: Luật này quy định về quyền và nghĩa vụ của cơ quan, tổ chức, cá nhân, người tiêu dùng trong lĩnh vực giá, thẩm định giá; hoạt động quản lý, điều tiết giá của Nhà nước; tổng hợp, phân tích, dự báo giá thị trường; cơ sở dữ liệu về giá; thẩm định giá; thanh tra chuyên ngành về giá, kiểm tra việc chấp hành pháp luật về giá, thẩm định giá.

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Luật này quy định về kinh doanh bất động sản, quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân trong kinh doanh bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản (Quốc hội, 2023).

Các văn bản pháp luật liên quan đến đầu giá, thuế, phí, lệ phí, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất... cũng gắn chặt với hoạt động định giá đất.

3. Phương pháp nghiên cứu

Bài viết sử dụng phương pháp nghiên cứu định tính, trong đó chủ yếu là phương pháp phân tích - tổng hợp và phương pháp nghiên cứu tài liệu. Tác giả tập hợp các văn bản của Nhà nước về đất đai, phân tích, làm rõ các quy định về định giá đất để làm cơ sở pháp lý cho đề xuất. Đồng thời, tác giả nghiên cứu các báo cáo có liên quan của Kiểm toán Nhà nước, của Bộ Tài nguyên và Môi trường và thông tin thực tiễn công tác định giá đất trong những năm gần đây để làm cơ sở thực tiễn cho đề xuất.

4. Kết quả nghiên cứu

4.1. Những kết quả đạt được trong công tác định giá đất ở Việt Nam

Công tác định giá đất ở Việt Nam đã có nhiều bước tiến quan trọng, đặc biệt sau khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực và được tiếp tục hoàn thiện trong Luật Đất đai năm 2024.

Thứ nhất, khung pháp lý ngày càng hoàn thiện. Các nguyên tắc, phương pháp, quy trình định giá đất đã

được luật hóa và cụ thể hóa trong các nghị định, thông tư. Điều này tạo ra cơ sở pháp lý quan trọng để thống nhất thực hiện trên toàn quốc.

Thứ hai, bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành thường xuyên hơn. Các địa phương đều xây dựng bảng giá đất chu kỳ 5 năm và điều chỉnh hằng năm, tạo căn cứ cho việc tính thuế, phí, lệ phí, tiền sử dụng đất, cũng như làm cơ sở để bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

Thứ ba, nhiều địa phương đã bắt đầu áp dụng công nghệ trong định giá đất. Một số tỉnh, thành phố như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng đã triển khai xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, bản đồ số, kết hợp với dữ liệu giao dịch để phục vụ công tác định giá.

Thứ tư, xã hội hóa dịch vụ định giá từng bước được khuyến khích. Một số doanh nghiệp, tổ chức tư vấn định giá đất đã tham gia hỗ trợ hội đồng thẩm định giá đất ở địa phương, góp phần nâng cao tính khách quan và chuyên môn.

Những kết quả trên đã giúp hoạt động định giá đất có nền tảng pháp lý và tổ chức ngày càng rõ ràng, đáp ứng yêu cầu quản lý trong nhiều trường hợp. Tuy nhiên, nhìn chung công tác định giá đất vẫn còn nhiều hạn chế, bất cập, nhất là khi so sánh với thực tiễn vận hành sôi động của thị trường bất động sản.

4.2. Những vướng mắc từ thực tiễn thị trường

Mặc dù đạt được những bước tiến quan trọng, định giá đất tại Việt Nam vẫn còn tồn tại nhiều vướng mắc, chủ yếu bắt nguồn từ thực tiễn thị trường.

Thứ nhất, khoảng cách lớn giữa giá Nhà nước và giá thị trường.

Đây là vấn đề nổi bật và kéo dài trong nhiều năm trước kia. Giá đất do Nhà nước ban hành trong bảng giá đất thường thấp hơn rất nhiều so với giá giao dịch thực tế. Theo GS Đặng Hùng Võ, ở các đô thị lớn như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, giá đất thị trường rất cao, có những khu vực giá đất có thể lên đến 1-1,2 tỷ đồng/m² nhưng giá trong bảng giá đất lại chỉ có 250 triệu đồng/m² (Báo Công an nhân dân online, 2023). Như vậy, tồn tại hai loại giá đất, một giá theo Nhà nước quy định để tính tiền đóng thuế hoặc tính giá đất đền bù giải phóng mặt bằng, một giá theo thị trường (cao hơn rất nhiều so với giá nhà nước quy định). Điều này gây méo mó trong giao dịch, ứ đọng nhiều dự án, không giải phóng được mặt bằng do giá đền bù thấp, gia tăng khiếu kiện, thất thu ngân sách...

Hiện nay, theo quy định tại Khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024: “Bảng giá đất theo Luật Đất đai năm 2013 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31/12/2025. Trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân

cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương”. Đây là quy định chuyển tiếp, nhằm giúp các địa phương thực hiện lộ trình từng bước xây dựng bảng giá đất theo Luật Đất đai năm 2024 để áp dụng từ ngày 01/01/2026, tránh cú sốc tăng giá đột biến ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Tuy nhiên, khi tiến hành điều chỉnh bảng giá đất hiện hành, nếu các địa phương không xem xét thận trọng, kỹ lưỡng, đánh giá tác động một cách đầy đủ thì sẽ xảy ra trường hợp bảng giá đất điều chỉnh có chênh lệch rất lớn so với giá đất hiện hành. Đặc biệt là tại các địa phương trong suốt giai đoạn 2021-2024 không hoặc không thường xuyên điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của Luật Đất đai 2013, nay khi thực hiện điều chỉnh lại điều chỉnh với mức chênh lệch lớn khiến người dân, doanh nghiệp phản ứng vì số tiền họ phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai sẽ tăng cao so với khi áp dụng bảng giá đất cũ. Ví dụ: tại Thành phố Hồ Chí Minh, thực hiện Luật Đất đai năm 2024, Ủy ban nhân dân Thành phố đã dự thảo điều chỉnh bảng giá đất có sự thay đổi lớn, tăng cao đột biến, chênh lệch rất lớn so với giá đất bảng giá đất hiện hành dẫn đến sự phản ứng của các đối tượng chịu tác động như người dân, doanh nghiệp sử dụng đất, nhất là khi thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với các trường hợp áp dụng bảng giá đất quy định tại khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai (khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tính tiền thuê đất hằng năm...). Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 6121/VPCP-NN và Công văn số 6159/VPCP-NN, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan liên quan, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh tại cuộc họp ngày 10 tháng 9 năm 2024 để thống nhất phương án giải quyết. Sau cuộc họp, Ủy ban nhân dân Thành phố đã có phương án điều chỉnh bảng giá với lộ trình phù hợp với thực tế ở địa phương gắn với khu vực, vị trí và các đối tượng bị ảnh hưởng, qua đó giải quyết được vấn đề thực hiện nghĩa vụ tài chính, thuế của người, từng bước tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trên địa bàn Thành phố (Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2024).

Thứ hai, biến động giá đất bất thường.

Thị trường bất động sản Việt Nam thường xuyên chứng kiến các đợt “sốt đất” cục bộ, đặc biệt khi có thông tin về quy hoạch hạ tầng. Chẳng hạn, trong năm 2021, thông tin về dự án sân bay Long Thành, cao tốc Bắc - Nam, hay quy hoạch một số quận huyện ở Hà Nội, thành

phố Hồ Chí Minh đã khiến giá đất tăng gấp 2-3 lần chỉ trong vài tháng. Trong khi đó, bảng giá đất của Nhà nước được xây dựng theo chu kỳ 5 năm nên hoàn toàn không theo kịp biến động này, dẫn đến độ trễ rất lớn.

Thứ ba, khó khăn khi áp dụng các phương pháp định giá và hoạt động của tổ chức định giá.

Các phương pháp định giá chủ yếu dựa trên so sánh hoặc hệ số điều chỉnh từ bảng giá đất. Trong khi đó, những phương pháp phức tạp hơn như thặng dư, thu nhập chưa được áp dụng rộng rãi vì thiếu dữ liệu và năng lực chuyên môn. Đặc biệt, đối với đất có yếu tố đặc thù như đất thương mại dịch vụ, đất dự án, đất khu công nghiệp, đất có công trình xây dựng... việc định giá càng phức tạp và dễ gây tranh cãi.

Ở nhiều địa phương, hội đồng thẩm định giá đất chủ yếu bao gồm cán bộ quản lý nhà nước, thiếu chuyên gia am hiểu thị trường. Các đơn vị tư vấn định giá tuy được thuê nhưng năng lực không đồng đều, thậm chí có hiện tượng “làm theo đặt hàng” để phục vụ lợi ích nhất định. Vụ đấu giá 4 lô đất ở Thủ Thiêm (Thành phố Hồ Chí Minh) cuối năm 2021 là ví dụ điển hình. Giá trúng đấu giá cao gấp 2-3 lần so với giá khởi điểm, nhưng sau đó nhiều doanh nghiệp bỏ cọc, cho thấy sự bất cập trong công tác thẩm định, định giá và quản lý đấu giá đất.

Thứ tư, lợi ích nhóm và tiêu cực trong định giá đất.

Một số vụ việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đã cho thấy tình trạng định giá đất thấp bất thường, gây thiệt hại cho người dân, trong khi lại tạo lợi ích cho nhà đầu tư. Điển hình là vụ khiếu kiện kéo dài của hàng nghìn hộ dân tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, nơi giá bồi thường ban đầu rất thấp so với giá trị thực tế của đất. Ban đầu, mức bồi thường chỉ tương đương 1/3 giá thị trường, có nơi tương đương 1/10. Khi người dân khiếu nại thì có thay đổi, nhưng với đất nông nghiệp chỉ bồi thường 150.000 đồng/m² và tiền hỗ trợ tự lo nơi ở mới 720.000 đồng/m²... Nhiều hộ dân cay đắng nhìn những vị khách giàu có đến sống trên mảnh đất bị thu hồi của mình với giá 200.000.000đ/m², cao gấp 1000 lần số tiền họ được đền bù (Thái Vũ, 2028).

Ngược lại, ở khâu đấu giá quyền sử dụng đất, có hiện tượng đẩy giá lên cao bất thường nhằm trục lợi hoặc gây rối thị trường. Sự việc bất thường tại phiên đấu giá đất ngày 29/11/2024 ở thôn Đồng Lai, xã Quang Tiến, huyện Sóc Sơn đã gây chấn động khi ở vòng đấu giá thứ 5, hàng loạt lô đất được trả giá lên mức “trên trời”, có lô đất được đẩy giá lên tới 30 tỷ đồng/m², con số hoàn toàn phi lý so với giá trị thực tế. Khi đến vòng đấu giá thứ 6, những người đã đặt giá cao ngất ngưỡng ở vòng 5 bất ngờ đồng loạt không tham gia tiếp. Những người này không thực sự có ý định mua đất. Khi công an bắt giữ 5 đối tượng bị cáo buộc tội danh “vi phạm quy định

về hoạt động bán đấu giá tài sản”. Theo lời khai ban đầu, nhóm này đã bàn bạc và lên kế hoạch để thao túng phiên đấu giá, nhằm đạt mục tiêu trúng đấu giá các lô đất với mức giá từ 1,7-3,9 tỷ đồng/lô (tương đương khoảng 20-32 triệu đồng/m²). Nhóm đối tượng đã cố tình đẩy giá lên mức phi lý (30 tỷ đồng/m²) trong vòng đấu thứ 5, gây áp lực tâm lý cho những người tham gia hợp pháp. Mục đích là làm nản lòng các đối thủ cạnh tranh, khiến họ rút lui khỏi cuộc đấu giá. Sau khi loại bỏ các đối thủ tiềm năng, nhóm này rút lui ở vòng cuối cùng, tạo điều kiện cho một hoặc nhiều đồng bọn của mình trúng đấu giá ở mức giá dự kiến là 20-32 triệu đồng/m², thấp hơn giá thị trường. Nếu kế hoạch thành công, nhóm này có thể sở hữu đất với giá thấp hơn giá thị trường, từ đó trục lợi lớn khi bán lại hoặc đầu tư. Nhóm đã xây dựng thêm một kế hoạch “dự phòng” để đảm bảo lợi ích bất chính của mình. Cụ thể, nếu mức giá tại vòng đấu thứ 6 vượt quá giới hạn tài chính mà nhóm đã dự trù, họ sẽ đẩy giá lên cao ở vòng 5 và cố tình bỏ qua vòng 6, dẫn đến phiên đấu giá thất bại. Kế hoạch này giúp nhóm duy trì cơ hội tham gia ở phiên đấu giá lại, với kỳ vọng tạo ra bối cảnh thuận lợi hơn cho việc thao túng (Hà Thu, 2024).

Thứ năm, thiếu cơ sở dữ liệu giá đất quốc gia đồng bộ.

Dữ liệu đất đai vẫn phân tán ở nhiều cơ quan: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, cơ quan thuế, phòng công chứng... Việc kết nối và chia sẻ thông tin chưa đầy đủ, chưa có một hệ thống dữ liệu tập trung, công khai, cập nhật thường xuyên. Điều này khiến cơ quan định giá không có nguồn thông tin chính xác, kịp thời để tham khảo.

Thứ sáu, khó khăn trong xử lý các trường hợp đất phức tạp.

Nhiều thửa đất chưa có giấy tờ đầy đủ, đất đang tranh chấp, đất xen kẹt, đất có mục đích sử dụng hỗn hợp... rất khó định giá theo đúng quy định. Thực tế, cơ quan định giá thường lúng túng hoặc đưa ra mức giá “an toàn”, dẫn đến kết quả không phản ánh đúng giá trị thị trường.

Như vậy, mặc dù đã có nhiều nỗ lực, công tác định giá đất ở Việt Nam vẫn đang đối mặt với hàng loạt vướng mắc bắt nguồn từ sự phức tạp và thiếu minh bạch của thị trường bất động sản, sự bất cập của pháp luật và hạn chế trong tổ chức thực hiện. Đây là nguyên nhân khiến định giá đất trở thành một trong những vấn đề nóng bỏng, gây nhiều tranh luận trong quản lý kinh tế và xã hội hiện nay.

4.3. Nguyên nhân của những vướng mắc trong định giá đất

Những vướng mắc nêu trên bắt nguồn từ nhiều nguyên nhân, có thể khái quát thành các nhóm sau:

Thứ nhất, nguyên nhân từ hệ thống pháp luật.

Các quy định của pháp luật chưa đồng bộ, chồng

chéo. Pháp luật về đất đai, giá, đấu giá, tài chính công, đầu tư... còn thiếu sự liên kết chặt chẽ, dẫn đến cách hiểu và áp dụng khác nhau. Ví dụ, Luật Đất đai quy định nguyên tắc tiệm cận giá thị trường, trong khi bảng giá đất lại mang tính hành chính, làm phát sinh mâu thuẫn giữa “giá thị trường” và “giá Nhà nước”.

Các quy định của pháp luật chậm được sửa đổi, bổ sung. Bảng giá đất xây dựng theo chu kỳ 5 năm nhưng thị trường biến động nhanh, dẫn đến độ trễ lớn. Dù Luật Đất đai năm 2024 đã quy định bỏ khung giá đất và yêu cầu cập nhật thường xuyên hơn, nhưng việc triển khai cần thêm thời gian và hướng dẫn chi tiết.

Các quy định về tài sản đặc thù còn thiếu. Hiện chưa có phương pháp định giá rõ ràng cho các loại đất có công năng hỗn hợp, đất trong dự án khu đô thị, khu công nghiệp, hay đất gắn với quyền khai thác công trình.

Thứ hai, nguyên nhân từ thị trường bất động sản

Tính minh bạch của thị trường bất động sản còn thấp. Hệ thống giao dịch chưa được giám sát và lưu trữ đầy đủ, nhiều hợp đồng ghi giá thấp hơn thực tế, gây sai lệch dữ liệu.

Nhà đầu tư có tâm lý đầu cơ, đón sóng quy hoạch. Nhiều nhà đầu tư, “cò đất” lợi dụng thông tin chưa chính thức để đẩy giá, tạo “sốt đất ảo”, khiến giá thị trường mất ổn định, làm khó công tác định giá. Trong khi đó, nguồn cung hạn chế, cầu tăng cao, đặc biệt ở đô thị lớn, sự mất cân đối cung - cầu làm giá đất biến động bất thường, vượt xa bảng giá Nhà nước.

Thứ ba, nguyên nhân từ tổ chức và nhân lực định giá

Hội đồng định giá ở một số địa phương thiếu tính chuyên nghiệp, chủ yếu gồm cán bộ quản lý, thiếu chuyên gia thị trường, chuyên gia tài chính - bất động sản. Tổ chức tư vấn định giá chưa đồng đều, một số đơn vị còn thiếu năng lực, thiết bị, phương pháp khoa học; thậm chí có hiện tượng định giá theo “đặt hàng” để phục vụ lợi ích cục bộ. Công tác kiểm tra, giám sát chất lượng dịch vụ định giá còn lỏng lẻo, chưa có hệ thống chuẩn mực định giá đất thống nhất.

Thứ tư, nguyên nhân từ dữ liệu và công nghệ

Cơ sở dữ liệu đất đai chưa hoàn thiện, dữ liệu phân tán ở nhiều cơ quan, cập nhật chậm, chưa kết nối với thị trường. Ứng dụng công nghệ còn hạn chế, mặc dù có một số địa phương đã triển khai bản đồ số, dữ liệu GIS, nhưng chưa đồng bộ toàn quốc, thiếu kết nối và chia sẻ thông tin mở.

Thứ năm, nguyên nhân từ cơ chế quản lý và giám sát

Cơ chế hành chính còn nặng nề, định giá đất thường gắn với quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân, thiếu tính độc lập. Giám sát xã hội còn hạn chế, vai trò phản biện của người dân, tổ chức nghề nghiệp, báo chí chưa được phát huy mạnh mẽ, dẫn đến thiếu áp lực minh bạch hóa. Cơ chế thiếu minh bạch tạo điều kiện

cho việc móc ngoặc giữa cơ quan quản lý, tổ chức định giá và doanh nghiệp nhằm trục lợi từ chênh lệch giá đất.

4.4. Hệ quả của những vướng mắc

Những hạn chế, bất cập trong công tác định giá đất kéo dài đã và đang gây ra nhiều hệ quả tiêu cực cho Nhà nước, doanh nghiệp và người dân.

Thứ nhất, thất thu ngân sách Nhà nước. Khoảng cách lớn giữa giá đất theo Nhà nước và giá thị trường khiến Nhà nước thất thu đáng kể từ thuế, phí, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Ví dụ, nếu bảng giá đất chỉ bằng 50% giá thị trường, thì nguồn thu từ đất có thể bị giảm một nửa so với tiềm năng thực tế. Báo cáo Kiểm toán Nhà nước (2020) cho thấy nhiều địa phương thất thu hàng nghìn tỷ đồng do áp dụng giá đất thấp trong tính tiền sử dụng đất khi giao đất, cho thuê đất (Kiểm toán Nhà nước, 2023).

Thứ hai, khiếu kiện, tranh chấp gia tăng. Trong bối thường, giải phóng mặt bằng, giá đất bồi thường thấp hơn nhiều so với giá thị trường là nguyên nhân chính dẫn đến khiếu kiện kéo dài của người dân. Vụ việc tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm là ví dụ điển hình, khi hàng nghìn hộ dân khiếu nại suốt nhiều năm vì cho rằng giá bồi thường quá thấp, không đảm bảo công bằng.

Thứ ba, thị trường bất động sản méo mó. Tình trạng giá đất trong hợp đồng thấp, giá thực tế cao tạo ra sự thiếu minh bạch, làm méo mó thị trường. Nhà đầu tư chân chính gặp khó khăn trong việc xác định giá trị thực, trong khi giới đầu cơ lại lợi dụng sự bất cập để trục lợi. Điều này làm giảm tính cạnh tranh lành mạnh và làm gia tăng rủi ro bong bóng bất động sản.

Thứ tư, ảnh hưởng đến môi trường đầu tư. Các nhà đầu tư nước ngoài thường quan tâm đến sự minh bạch, ổn định của thị trường đất đai. Việc định giá đất thiếu chính xác, thay đổi bất thường hoặc phụ thuộc nhiều vào cơ chế hành chính làm giảm sức hút đầu tư, ảnh hưởng đến uy tín quốc gia.

Thứ năm, gia tăng nguy cơ tham nhũng, lợi ích nhóm. Định giá đất thiếu minh bạch là mảnh đất màu mỡ cho tham nhũng. Việc định giá thấp trong giao đất, cho thuê đất có thể dẫn đến thất thoát tài sản công; ngược lại, việc thổi giá trong đấu giá đất tạo cơ hội cho một số nhóm trục lợi. Nhiều vụ án kinh tế lớn liên quan đến đất đai trong những năm qua (như vụ AVG, vụ Vạn Thịnh Phát, các vụ án đất đai tại Bình Dương, Đà Nẵng) đều gắn liền với sai phạm trong định giá đất.

Thứ sáu, tác động tiêu cực đến an sinh xã hội. Người dân bị thu hồi đất nhưng nhận bồi thường thấp hơn nhiều so với giá trị thực tế, trong khi không có cơ hội mua lại đất với giá thị trường, dẫn đến mất sinh kế và bất bình xã hội. Điều này làm suy giảm niềm tin của người dân vào chính sách và quản lý nhà nước.

Như vậy, những vướng mắc trong công tác định giá đất không chỉ đơn thuần là vấn đề kỹ thuật, mà đã và đang tạo ra những tác động sâu rộng tới quản lý nhà nước, thị trường, ngân sách và xã hội. Vì vậy, cần cấp thiết để tìm ra các giải pháp khắc phục trong thời gian tới.

5. Khuyến nghị

Từ thực tiễn những vướng mắc và hệ quả nêu trên, để công tác định giá đất thực sự minh bạch, tiệm cận giá thị trường và đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước - doanh nghiệp - người dân, cần triển khai đồng bộ nhiều giải pháp, cụ thể:

5.1. Hoàn thiện hệ thống pháp luật về định giá đất

Sửa đổi, bổ sung các văn bản pháp luật về đất đai, bảo đảm sự thống nhất giữa Luật Đất đai năm 2024 với Luật Giá, Luật Đấu giá tài sản, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công... Xóa bỏ cơ chế khung giá đất, chuyển sang xây dựng bảng giá đất hàng năm sát với giá thị trường. Cho phép địa phương được điều chỉnh bảng giá đất trong năm khi có biến động lớn để tăng tính linh hoạt của bảng giá đất, nhưng phải có cơ chế công khai, minh bạch. Quy định rõ trách nhiệm và chế tài xử lý đối với hành vi làm sai lệch kết quả định giá đất.

Ban hành phương pháp định giá đất mới, khoa học hơn. Bổ sung phương pháp so sánh trực tiếp từ cơ sở dữ liệu giao dịch thực tế. Quy định cách định giá đối với đất có công năng hỗn hợp, đất gắn với công trình ngầm, đất trong dự án đô thị - công nghiệp. Chuẩn hóa quy trình thẩm định, tránh tình trạng “vừa đá bóng vừa thổi còi” khi cơ quan quản lý vừa quyết định vừa giám sát.

5.2. Minh bạch hóa thị trường bất động sản

Xây dựng cơ sở dữ liệu giao dịch điện tử thống nhất, có sự liên thông giữa các cơ quan như thuế, tài nguyên và môi trường, công chứng, ngân hàng. Mọi giao dịch mua bán, chuyển nhượng bất động sản phải đăng ký điện tử, ghi đúng giá thực tế, tránh tình trạng khai giá thấp để né thuế.

Khuyến khích và từng bước bắt buộc thanh toán không dùng tiền mặt trong giao dịch bất động sản nhằm kiểm soát chính xác dòng tiền trong giao dịch đất đai, hạn chế gian lận thuế, tạo điều kiện cho cơ quan thuế và các cơ quan chức năng giám sát, phân tích biến động giá đất một cách khách quan, kịp thời phát hiện các dấu hiệu bất thường của thị trường.

Tăng cường giám sát và công khai thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để ngăn chặn tình trạng đầu cơ, thổi giá.

5.3. Nâng cao năng lực tổ chức và đội ngũ định giá

Xây dựng đội ngũ định giá viên chuyên nghiệp, có trình độ chuyên môn cao và am hiểu thực tiễn thị trường bất động sản. Đẩy mạnh đào tạo, bồi dưỡng, cấp chứng chỉ hành nghề định giá đất. Nâng cao chuẩn mực

đạo đức nghề nghiệp, quy định rõ trách nhiệm pháp lý của định giá viên trong quá trình thực hiện nhiệm vụ. Tăng cường thanh tra, kiểm tra, xử lý nghiêm các hành vi vi phạm về đất đai.

Đa dạng hóa các tổ chức tham gia định giá đất, khuyến khích sự phát triển của doanh nghiệp định giá độc lập, có uy tín và năng lực chuyên môn nhằm tạo tạo môi trường cạnh tranh lành mạnh, tránh tình trạng “độc quyền” của cơ quan nhà nước.

Nâng cao vai trò giám sát của hội nghề nghiệp, hiệp hội bất động sản trong việc tham gia giám sát, phản biện kết quả định giá.

5.4. Ứng dụng công nghệ và dữ liệu số

Xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia đồng bộ, kết nối dữ liệu của ngành nông nghiệp - môi trường, tài chính, thuế, công chứng. Cập nhật thường xuyên thông tin giá giao dịch thực tế trên thị trường (giao dịch mua bán, chuyển nhượng, đấu giá quyền sử dụng đất) từ đó hình thành nguồn dữ liệu đầy đủ, tin cậy phục vụ hoạt động định giá đất.

Ứng dụng trí tuệ nhân tạo (AI) và Big Data để phân tích xu hướng thị trường, dự báo biến động giá, hỗ trợ cơ quan quản lý và tổ chức định giá.

Số hóa quy trình định giá đất, công khai trên cổng thông tin điện tử để người dân, doanh nghiệp dễ dàng tra cứu, tiếp cận thông tin, đồng thời tăng cường khả năng giám sát của xã hội đối với hoạt động định giá đất.

5.5. Cải cách cơ chế quản lý và giám sát

Tách bạch rõ chức năng quản lý nhà nước về đất đai và chức năng định giá đất, theo đó cơ quan quản lý nhà nước chỉ giữ vai trò ban hành chính sách, tiêu chuẩn, phương pháp định giá và giám sát việc tuân thủ pháp luật; còn việc định giá nên giao cho tổ chức độc lập, đảm bảo khách quan.

Thành lập Hội đồng định giá đất độc lập cấp tỉnh với thành phần bao gồm đại diện cơ quan quản lý nhà nước, chuyên gia kinh tế - pháp lý, tổ chức định giá chuyên nghiệp, hiệp hội bất động sản và các tổ chức xã hội - nghề nghiệp có liên quan nhằm tăng tính minh bạch.

Tăng cường thanh tra, kiểm toán định kỳ, đột xuất

các dự án sử dụng đất có giá trị lớn. Công khai kết quả thanh tra, kiểm toán để phòng ngừa lợi ích nhóm.

5.6. Đảm bảo hài hòa lợi ích các bên

Chính sách bồi thường phải tiệm cận giá thị trường, kèm hỗ trợ tái định cư, đào tạo nghề để ổn định sinh kế để bảo đảm lợi ích của người dân. Minh bạch trong xác định giá đất, tiền sử dụng đất để giảm chi phí “ẩn”, tạo môi trường đầu tư ổn định cho doanh nghiệp. Tăng thu ngân sách từ đất, đồng thời kiểm soát thị trường bất động sản phát triển lành mạnh để bảo đảm lợi ích của Nhà nước.

Nếu triển khai đồng bộ các giải pháp nêu trên, công tác định giá đất tại Việt Nam sẽ tiến tới minh bạch, chính xác, tiệm cận thị trường, góp phần chống thất thoát ngân sách, giảm khiếu kiện, tạo lập thị trường bất động sản lành mạnh và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội bền vững.

6. Kết luận

Đất đai là nguồn lực đặc biệt, là tài sản thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Trong điều kiện kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, đất đai không chỉ mang giá trị sử dụng mà còn mang giá trị kinh tế to lớn, tác động trực tiếp đến sự phát triển kinh tế - xã hội, đời sống người dân, hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp và nguồn thu ngân sách nhà nước. Chính vì vậy, công tác định giá đất có ý nghĩa quyết định trong việc điều tiết lợi ích, bảo đảm công bằng, minh bạch và hiệu quả trong quản lý, sử dụng nguồn lực đất đai. Qua nghiên cứu lý luận, phân tích thực trạng và những vướng mắc trong áp dụng pháp luật, có thể thấy rằng hoạt động định giá đất ở Việt Nam vẫn còn nhiều hạn chế. Những vướng mắc này dẫn đến hàng loạt hệ quả tiêu cực. Tuy nhiên, cũng cần ghi nhận rằng thời gian qua, Nhà nước đã có nhiều nỗ lực cải cách, đặc biệt với việc ban hành Luật Đất đai 2024 - một bước tiến quan trọng nhằm đưa giá đất tiệm cận thị trường, xóa bỏ khung giá đất, nâng cao tính minh bạch và công khai. Song, để luật đi vào cuộc sống, cần có sự đồng bộ trong chính sách, sự quyết liệt trong tổ chức thực hiện và sự giám sát của toàn xã hội.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Báo Công an nhân dân online. (2023). *Bắt cập khung giá đất (bài 1)*. Bài đăng ngày 03/4/2023.
Bộ Tài nguyên và Môi trường. (2024). *Báo cáo số 245/BC-BTNMT về tình hình triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2024*.
Hà Thu. (2024). “Lộ” lỗ hổng trong đấu giá đất. *Tạp chí Diễn đàn doanh nghiệp điện tử*.
Kiểm toán Nhà nước. (2023). *Báo cáo tổng hợp kết quả kiểm toán năm 2022*.

Quốc hội. (2023). *Luật Giá. Luật số: 16/2023/QH15, ngày 19/6/2023*.
Quốc hội. (2023). *Luật Kinh doanh bất động sản. Luật số: 29/2023/QH15, ngày 28/11/2023*.
Quốc hội. (2024). *Luật Đất đai. Luật số: 31/2024/QH15, ngày 18/01/2024*.
Vũ, T. (2018). Bài giải mẫu ở Thủ Thiêm. *Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử*.