

# ĐỊNH GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở THEO QUY ĐỊNH CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024 VÀ NHỮNG VẤN ĐỀ PHÁP LÝ ĐẶT RA

**ĐỖ TƯỜNG KHẢ AI**

Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Kinh doanh nhà Minh Long  
Minh Long Housing Business Trading Services Company Limited  
Email: dotuongkhaai@gmail.com

Ngày nhận bài: 22/7/2026

Ngày sửa bài: 10/8/2026

Ngày duyệt đăng bài: 25/8/2026

---

## **Tóm tắt:**

*Luật Đất đai năm 2024 đã xây dựng mô hình định giá đất mới theo nguyên tắc thị trường; bên cạnh đó các văn bản hướng dẫn thi hành đã dần hoàn thiện nguồn thông tin đầu vào, bảng giá đất, giá đất cụ thể và phương pháp định giá. Trên cơ sở phân tích Luật Đất đai năm 2024 và thực tiễn xác định giá đất ở, bài viết làm rõ những vấn đề pháp lý phát sinh trong việc lựa chọn và kiểm chứng thông tin thị trường; xác định loại đất trong thửa đất có nhiều mục đích sử dụng; áp dụng phương pháp so sánh; bảo đảm tính công khai, minh bạch và sự tham gia của người có đất thu hồi; và việc sử dụng thông tin từ tổ chức tư vấn và các chủ thể chuyên môn; từ đó đề xuất hoàn thiện cơ chế thu thập, chuẩn hóa và kiểm chứng dữ liệu giá đất, tăng cường trách nhiệm giải trình và sự tham gia thực chất của người có đất thu hồi, qua đó góp phần xác định giá đất ở khách quan và tiệm cận giá thị trường.*

**Từ khóa:** bồi thường về đất, định giá đất ở, giá đất, đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị, thu hồi đất

---

## **Valuation of residential land use rights under the 2024 Land Law: Legal issues arising**

### **Abstract:**

*The 2024 Land Law establishes a new land valuation model based on market principles, while its implementing regulations have progressively improved the framework governing input data sources, land price tables, specific land prices, and valuation methods. Based on an analysis of the 2024 Land Law and the practical determination of residential land prices, this study examines legal issues arising from the selection and verification of market information; the determination of land categories within parcels used for multiple purposes; the application of the comparison method; the assurance of publicity, transparency, and participation by land users whose land is subject to recovery; and the use of information provided by consulting organizations and professional entities. On this basis, the study proposes improvements to mechanisms for collecting, standardizing, and verifying land price data, together with stronger accountability and more substantive participation by affected land users, thereby contributing to a more objective determination of residential land prices that more closely reflects market value.*

**Keywords:** land compensation, residential land valuation, land prices, rural residential land, urban residential land, land recovery

## 1. Đặt vấn đề

Định giá quyền sử dụng đất ở là vấn đề có ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích kinh tế của người sử dụng đất, đặc biệt trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất. Giá đất là căn cứ thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai mà trong những trường hợp luật định còn là căn cứ xác định giá trị bồi thường. Do đó, sự chênh lệch đáng kể giữa giá do cơ quan nhà nước xác định và giá hình thành trong các giao dịch thực tế có thể làm phát sinh bất đồng, khiếu nại và tranh chấp.

Luật Đất đai số 31/2024/QH15, đã xây dựng mô hình định giá đất mới theo hướng đề cao nguyên tắc thị trường, công khai, minh bạch và hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư. Cụ thể, Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 xác lập nguyên tắc, căn cứ và phương pháp định giá đất; Điều 159 điều chỉnh bảng giá đất; Điều 160 quy định giá đất cụ thể; Điều 161 quy định về Hội đồng thẩm định bảng giá đất và Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể; Điều 162 điều chỉnh hoạt động tư vấn xác định giá đất. Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 cụ thể hóa trình tự, nội dung của 4 phương pháp định giá đất là so sánh, thu nhập, thặng dư và hệ số điều chỉnh giá đất. Trong quá trình triển khai, khung pháp luật này tiếp tục được điều chỉnh: Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 đã sửa đổi, bổ sung nhiều nội dung của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, trong đó làm rõ nguồn thông tin đầu vào và thứ tự ưu tiên sử dụng dữ liệu cho phương pháp so sánh; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP điều chỉnh thẩm quyền xây dựng, quyết định bảng giá đất phù hợp với mô hình chính quyền địa phương hai cấp; Nghị định số 49/2026/NĐ-CP tiếp tục quy định các trường hợp điều chỉnh bảng giá đất và phạm vi dự án không áp dụng bảng giá đất.

Những thay đổi liên tục nêu trên cho thấy, nỗ lực thu hẹp khoảng cách giữa giá đất do Nhà nước xác định với diễn biến của thị trường. Tuy nhiên, định giá đất ở vẫn là quá trình phức tạp vì mỗi thửa đất chịu tác động đồng thời của vị trí, khả năng tiếp cận giao thông, điều kiện hạ tầng, mục đích sử dụng, hình thể, diện tích, quy hoạch và nhiều yếu tố kinh tế - xã hội khác; đồng thời, chất lượng của kết quả định giá phụ thuộc rất lớn vào độ chính xác và khả năng kiểm chứng của dữ liệu đầu vào. Trên cơ sở đó, bài viết tập trung nghiên cứu quy định pháp luật hiện hành về định giá quyền sử dụng đất ở, đặc biệt trong trường hợp xác định giá đất phục vụ bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; nhận diện những vấn đề pháp lý phát sinh trong thực tiễn và đề xuất giải pháp nâng cao tính khách quan, minh bạch và khả năng tiếp cận giá thị trường của mô hình định giá đất.

## 2. Cơ sở lý thuyết và phương pháp nghiên cứu

### 2.1. Cơ sở lý thuyết

Định giá đất và xác định giá đất để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đã được nghiên cứu dưới nhiều góc độ. Doãn Hồng Nhung và Nguyễn Ngọc Hà (2014) phân tích tương đối toàn diện cơ sở pháp lý và thực tiễn định giá đất trong bồi thường, giải phóng mặt bằng. Phan Trung Hiền (2017) tập trung vào cơ chế xác định giá đất tính bồi thường và yêu cầu bảo đảm quyền lợi của người có đất thu hồi. Phan Trung Hiền và Nguyễn Đắc Thắng (2021) tiếp cận vấn đề từ yêu cầu cân bằng lợi ích giữa Nhà nước và người dân. Châu Hoàng Thân (2022) nghiên cứu định giá đất trong tổng thể hoạt động quản lý nhà nước về giá đất. Phan Trung Hiền và Nguyễn Đắc Thắng (2023) chỉ ra những hạn chế của các phương pháp định giá đất tính bồi thường theo pháp luật trước đây.

Sau khi Luật Đất đai năm 2024 được ban hành, các nghiên cứu tiếp tục đánh giá mô hình định giá đất mới. Lê Đăng Doanh (2025) phân tích một số vấn đề của phương pháp xác định giá đất theo Luật Đất đai năm 2024; Nguyễn Dương Anh Thắng và Ngô Mỹ Yên (2025) nghiên cứu trực tiếp những vấn đề pháp lý trong xác định giá đất tính bồi thường; Trần Công Lập và Phan Trung Hiền (2025) tiếp cận từ thực tiễn tư

vấn xác định giá đất khi Nhà nước thu hồi đất. Các nghiên cứu về thu hồi đất tại Việt Nam cũng ghi nhận, chênh lệch giữa mức bồi thường và giá trị mà người có đất thu hồi nhận thức là giá thị trường có thể trở thành một yếu tố làm gia tăng bất đồng trong quá trình giải phóng mặt bằng (Nguyễn Thành Tuấn, 2023; Huynh, Le Hoai và Vo, 2025).

Khoảng trống cần tiếp tục nghiên cứu thể hiện ở việc khẳng định chung rằng giá bồi thường cần sát giá thị trường, mà ở phương thức pháp lý để hình thành một kết quả định giá có thể kiểm chứng: nguồn dữ liệu được sử dụng; tiêu chí lựa chọn giao dịch so sánh; cách loại trừ giao dịch bất thường; mức độ tham gia của người có đất thu hồi; trách nhiệm của tổ chức tư vấn; và cơ chế giải trình khi các nguồn thông tin cho kết quả khác nhau. Đây là những nội dung bài viết tập trung làm rõ.

Nghiên cứu dựa trên các lý thuyết sau:

*Thứ nhất*, lý thuyết giá trị thị trường cho rằng giá trị của quyền sử dụng đất phải được xác định trong điều kiện giao dịch bình thường, dựa trên đặc điểm của tài sản và thông tin thị trường có thể kiểm chứng; đây và cách tiếp cận của phương pháp so sánh thị trường (market approach) theo Chuẩn mực Định giá Quốc tế do Hội đồng Chuẩn mực Định giá Quốc tế (International Valuation Standards Council) ban hành, theo đó giá trị thị trường phải được xác lập trên cơ sở giao dịch tự nguyện, có đầy đủ thông tin và không chịu áp lực.

*Thứ hai*, nguyên tắc cân bằng lợi ích đòi hỏi mô hình định giá phải đồng thời bảo vệ lợi ích công cộng và quyền tài sản hợp pháp của người sử dụng đất, tránh chuyển một phần không hợp lý chi phí phát triển sang người có đất bị thu hồi; nguyên tắc này tương đồng với yêu cầu của hướng dẫn hành nghề định giá phục vụ thu hồi đất bắt buộc (compulsory purchase) do Viện Định giá Hoàng gia Anh quốc (Royal Institution of Chartered Surveyors) khuyến nghị, theo đó cơ sở giá trị áp dụng cho bồi thường phải được xác định minh bạch và có căn cứ rõ ràng dù có thể khác với giá trị thị trường thông thường.

## 2.2. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp tổng hợp được sử dụng để tập hợp các công trình khoa học, quy định pháp luật, dữ liệu và thông tin thực tiễn liên quan đến bảng giá đất, giá đất cụ thể và bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

- Phương pháp phân tích tình huống được áp dụng đối với một số trường hợp điển hình như thửa đất đồng thời có đất ở và đất nông nghiệp nhưng hồ sơ địa chính không thể hiện rõ ranh giới từng loại đất; trường hợp có nhiều giao dịch so sánh với mức giá khác nhau; và trường hợp có sự khác biệt đáng kể giữa các nguồn thông tin về giá đất.

- Phương pháp so sánh luật học được sử dụng ở mức độ cần thiết để đối chiếu cách tiếp cận của pháp luật Việt Nam với chuẩn mực định giá và thực tiễn thu hồi đất bắt buộc được ghi nhận trong Chuẩn mực Định giá Quốc tế và hướng dẫn hành nghề của Viện Định giá Hoàng gia Anh quốc, nhằm làm rõ mức độ tương thích của các giải pháp được đề xuất.

- Phương pháp thống kê và so sánh dữ liệu được sử dụng để đối chiếu các nguồn dữ liệu giá, nhận diện sự khác biệt giữa bảng giá đất, giá giao dịch, giá trúng đấu giá và các nguồn thông tin thị trường, nhằm đánh giá tính phù hợp của cơ chế pháp luật hiện hành, không đồng nhất giá chào bán hoặc giá do một chủ thể đơn phương cung cấp với giá thị trường đã được kiểm chứng.

## 3. Kết quả và thảo luận kết quả nghiên cứu

### 3.1. Thực trạng quy định pháp luật về định giá quyền sử dụng đất ở theo Luật Đất đai năm 2024

Điều 195 Luật Đất đai năm 2024 xác định đất ở tại nông thôn là đất để làm nhà ở và mục đích khác phục vụ đời sống trong cùng một thửa đất thuộc khu vực nông thôn. Điều 196 quy định đất ở tại đô thị là đất để

làm nhà ở và mục đích khác phục vụ đời sống trong cùng một thửa đất thuộc khu vực đô thị. Sự phân biệt này có ý nghĩa đối với quản lý và sử dụng đất, nhưng về định giá, yêu cầu chung vẫn là phản ánh đúng các yếu tố hình thành giá trị của quyền sử dụng đất tại địa điểm và thời điểm định giá.

Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 là cơ sở trực tiếp của mô hình định giá đất. Theo khoản 1 Điều này, việc định giá phải tuân thủ nguyên tắc thị trường; đúng phương pháp, trình tự, thủ tục; trung thực, khách quan, công khai, minh bạch; bảo đảm tính độc lập giữa các chủ thể tham gia quá trình định giá và hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư. Khoản 2 Điều 158 quy định căn cứ định giá đất gồm mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá và thời hạn sử dụng đất. Khoản 5 và khoản 6 Điều 158 quy định 4 phương pháp định giá đất là so sánh, thu nhập, thặng dư và hệ số điều chỉnh giá đất, cùng điều kiện áp dụng của từng phương pháp; trong đó, phương pháp so sánh được áp dụng khi có tối thiểu 3 thửa đất có cùng mục đích sử dụng, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, đã chuyển nhượng trên thị trường hoặc trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Đối với đất ở có thị trường giao dịch tương đối phổ biến, phương pháp so sánh có ý nghĩa đặc biệt vì kết quả định giá được hình thành trên cơ sở đối chiếu với các thửa đất có đặc điểm tương đồng và thực hiện điều chỉnh đối với các yếu tố khác biệt.

Nghị định số 71/2024/NĐ-CP cụ thể hóa trình tự, nội dung xác định giá đất theo từng phương pháp, trong đó Điều 4 quy định về phương pháp so sánh, Điều 5 về phương pháp thu nhập, Điều 6 về phương pháp thặng dư và Điều 7 về phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất; Điều 8 quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất được sử dụng làm căn cứ điều chỉnh trong quá trình định giá. Nghị định số 226/2025/NĐ-CP đã sửa đổi, bổ sung Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP theo hướng làm rõ thông tin đầu vào của phương pháp so sánh là giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường và giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi người trúng đấu giá hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, đồng thời bổ sung nguồn thu thập dữ liệu từ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá, Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế và sàn giao dịch bất động sản. Đây là bước hoàn thiện quan trọng nhằm chuẩn hóa nguồn thông tin đầu vào, hạn chế việc sử dụng giá chào bán chưa được kiểm chứng.

Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 xây dựng cơ chế bảng giá đất mới. Theo lộ trình được quy định, bảng giá đất lần đầu theo cơ chế mới được công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026, sau đó được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung hằng năm để công bố và áp dụng từ ngày 01/01 của năm tiếp theo. Nghị định số 151/2025/NĐ-CP đã điều chỉnh thẩm quyền xây dựng, quyết định bảng giá đất cho phù hợp với mô hình chính quyền địa phương hai cấp, theo đó Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm xây dựng và quyết định bảng giá đất trên địa bàn. Nghị định số 49/2026/NĐ-CP tiếp tục quy định cụ thể các trường hợp điều chỉnh bảng giá đất trong năm và phạm vi các dự án không áp dụng bảng giá đất. Đây là thay đổi quan trọng so với cơ chế bảng giá đất mang tính chu kỳ dài trước đây, hướng tới phản ánh kịp thời hơn biến động của thị trường.

Đối với những trường hợp pháp luật yêu cầu xác định giá đất cụ thể, Điều 160 Luật Đất đai năm 2024 là căn cứ trực tiếp; Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định chi tiết quá trình thu thập, phân tích thông tin, lựa chọn phương pháp và xác định giá đất cụ thể trong mối liên hệ với các phương pháp định giá quy định tại Điều 158 Luật Đất đai năm 2024.

Mặc dù khung pháp luật đã có bước tiến đáng kể và tiếp tục được hoàn thiện qua các lần sửa đổi nêu trên, quá trình áp dụng đối với quyền sử dụng đất ở vẫn đặt ra một số vấn đề pháp lý như sau:.

*Thứ nhất*, chất lượng và khả năng kiểm chứng của dữ liệu giá đất vẫn là vấn đề pháp lý đặt ra. Việc pháp luật chuyển mạnh sang nguyên tắc thị trường chỉ đạt hiệu quả khi dữ liệu đầu vào phản ánh giao dịch thực.

Giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng có thể khác giá thực tế thanh toán; giá chào bán trên các nền tảng bất động sản chỉ phản ánh kỳ vọng của bên bán và không đương nhiên là giá giao dịch thành công. Giá trúng đấu giá có ưu điểm về tính công khai nhưng cũng cần loại trừ các trường hợp bất thường, đặc biệt khi người trúng đấu giá không hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc giao dịch có dấu hiệu đầu cơ, đẩy giá. Việc Nghị định số 226/2025/NĐ-CP bổ sung tiêu chí “đã hoàn thành chuyển nhượng” và “đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính” là bước xử lý một phần vấn đề này, tuy nhiên hiệu quả áp dụng còn phụ thuộc vào khả năng liên thông giữa cơ sở dữ liệu đất đai, dữ liệu thuế và dữ liệu công chứng.

*Thứ hai*, việc xác định loại đất trong thửa đất có nhiều mục đích sử dụng có thể phát sinh vướng mắc bất cập trong thực tiễn thu hồi. Trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định thửa đất có tổng diện tích 300m<sup>2</sup>, trong đó có 100 m<sup>2</sup> đất ở và 200m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, nhưng sơ đồ thửa đất không thể hiện ranh giới không gian giữa hai loại đất, nếu dự án chỉ thu hồi một phần diện tích thì việc xác định phần diện tích bị thu hồi thuộc loại đất nào ảnh hưởng trực tiếp đến quyền được bồi thường và giá trị bồi thường. Trường hợp này phải được giải quyết bằng hồ sơ địa chính, nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, hồ sơ cấp giấy chứng nhận, hiện trạng và các căn cứ pháp lý liên quan; không thể tùy nghi lựa chọn toàn bộ diện tích thu hồi là đất ở hoặc đất nông nghiệp, cũng không thể tự động phân chia theo tỷ lệ diện tích ghi trên giấy chứng nhận nếu không có căn cứ pháp luật và hồ sơ kỹ thuật phù hợp.

*Thứ ba*, phương pháp so sánh đặt ra yêu cầu cao đối với việc lựa chọn thửa đất so sánh. Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh, theo đó phải khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh, sau đó phân tích, điều chỉnh các yếu tố khác biệt được liệt kê tại Điều 8 của Nghị định này. Nếu trong cùng khoảng thời gian có nhiều giao dịch với mức giá khác nhau, vấn đề pháp lý không phải là lựa chọn cơ học mức giá cao nhất hoặc thấp nhất, mà là xác định giao dịch nào đáp ứng tốt nhất tiêu chí tương đồng và độ tin cậy; diện tích, vị trí, khoảng cách đến đường giao thông, chiều rộng mặt tiền, hình thể, điều kiện hạ tầng, quy hoạch và thời điểm giao dịch đều có thể làm thay đổi kết quả. Do đó, việc mặc nhiên lấy mức giá giao dịch cao nhất hoặc giá trúng đấu giá cao nhất không nên được coi là quy tắc định giá; giá cao nhất có thể là ngoại lệ và làm sai lệch giá trị thị trường, tương tự như việc lựa chọn giá thấp nhất. Giá trúng đấu giá chỉ có giá trị tham chiếu đáng tin cậy khi đáp ứng các điều kiện luật định, đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và không có dấu hiệu bất thường cần loại trừ.

*Thứ tư*, sự tham gia của người có đất thu hồi cần được bảo đảm thực chất hơn trong quá trình hình thành và giải trình phương án bồi thường. Luật Đất đai năm 2024 đã tăng cường yêu cầu công khai, lấy ý kiến đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tuy nhiên, việc lấy ý kiến về phương án không đồng nghĩa với trao cho người sử dụng đất quyền tự quyết định giá đất. Vấn đề cần hoàn thiện là cơ chế để người có đất thu hồi được tiếp cận dữ liệu, hiểu phương pháp tính, cung cấp chứng cứ về các giao dịch tương đồng và nhận được giải trình đối với việc chấp nhận hoặc loại bỏ thông tin mà họ cung cấp. Nếu chỉ công bố con số bồi thường cuối cùng mà không giải thích nguồn dữ liệu và phương pháp điều chỉnh, tính công khai khó đạt được ý nghĩa thực chất; ngược lại, nếu người có đất thu hồi được tiếp cận thông tin định giá và có cơ hội phản biện bằng chứng cứ, khả năng đồng thuận có thể được nâng cao và nguy cơ khiếu kiện có thể được hạn chế.

### **3.2. Một số vấn đề pháp lý đặt ra và kiến nghị giải pháp**

Từ những phân tích trên, việc hoàn thiện mô hình định giá quyền sử dụng đất ở cần tập trung vào chất lượng dữ liệu và thủ tục kiểm chứng hơn là tạo thêm những công thức định giá mang tính cơ học.

*Thứ nhất*, cần tiếp tục hoàn thiện cơ sở dữ liệu giá đất theo hướng tích hợp và kiểm chứng được giá

giao dịch thực tế. Việc thực hiện Điều 158 và Điều 159 Luật Đất đai năm 2024, và các quy định bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP, cần gắn với liên thông dữ liệu đất đai, thuế, công chứng, đăng ký biến động, đấu giá và sàn giao dịch bất động sản. Khi một giao dịch được sử dụng làm mẫu so sánh, hồ sơ định giá cần thể hiện tối thiểu thời điểm giao dịch, vị trí, diện tích, mục đích sử dụng, đặc điểm hạ tầng, tình trạng pháp lý và các yếu tố khác ảnh hưởng đáng kể đến giá. Bảng giá đất áp dụng theo cơ chế mới từ ngày 01/01/2026 cần được theo dõi thường xuyên để điều chỉnh khi xuất hiện biến động đáng kể của thị trường, phù hợp với các trường hợp điều chỉnh đã được Nghị định số 49/2026/NĐ-CP quy định. Tuy nhiên, việc “tiệm cận thị trường” không đồng nghĩa với việc lấy giá chào bán phổ biến trên môi trường trực tuyến làm giá đất; giá thị trường phải được hình thành từ dữ liệu giao dịch đủ độ tin cậy, được chuẩn hóa và loại trừ những giao dịch bất thường. Cách tiếp cận này tương thích với yêu cầu của phương pháp so sánh thị trường theo Chuẩn mực Định giá Quốc tế, vốn đòi hỏi bằng chứng giao dịch phải được kiểm chứng về tính tự nguyện và đầy đủ thông tin trước khi được sử dụng làm căn cứ so sánh.

*Thứ hai*, đối với phương pháp so sánh, cần tăng cường tiêu chuẩn lựa chọn và cơ chế loại trừ dữ liệu bất thường theo đúng tinh thần sửa đổi tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP. Trong trường hợp có nhiều giao dịch, cơ quan hoặc tổ chức định giá phải lựa chọn những thửa đất tương đồng nhất và thực hiện điều chỉnh theo quy định tại Điều 4 và Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, thay vì mặc nhiên chọn mức giá cao nhất; cần ưu tiên các giao dịch gần thời điểm định giá, tương đồng về mục đích sử dụng, vị trí và khả năng sinh lợi, đồng thời có đủ thông tin để kiểm chứng. Đối với giá trúng đấu giá, chỉ nên sử dụng khi đáp ứng điều kiện luật định và phải xác định bối cảnh của cuộc đấu giá; những trường hợp trả giá cao bất thường nhưng sau đó bỏ cọc hoặc không hoàn thành nghĩa vụ tài chính không thể được sử dụng như bằng chứng trực tiếp về giá thị trường. Cách tiếp cận này phù hợp hơn với bản chất của phương pháp so sánh và hạn chế nguy cơ thao túng dữ liệu.

*Thứ ba*, cần xây dựng thủ tục tiếp nhận và phản hồi thông tin giá đất do người có đất thu hồi cung cấp. Người dân có thể cung cấp hợp đồng chuyển nhượng, thông tin đấu giá hoặc những giao dịch tương đồng khác tại khu vực có đất thu hồi; tuy nhiên, thông tin này phải trải qua cùng một quy trình kiểm chứng như các nguồn dữ liệu khác. Việc lấy ý kiến cần được lập thành biên bản, công khai những vấn đề thuộc phạm vi được công khai và ghi nhận nội dung đồng thuận, không đồng thuận; cơ quan có trách nhiệm phải giải trình lý do một nguồn giá được sử dụng hoặc bị loại khỏi mô hình định giá. Thủ tục giải trình này tương đồng với yêu cầu minh bạch cơ sở giá trị áp dụng cho bồi thường mà hướng dẫn hành nghề của Viện Định giá Hoàng gia Anh quốc đặt ra đối với hoạt động định giá phục vụ thu hồi đất bắt buộc, theo đó cơ sở và giả định của việc định giá phải được nêu rõ ràng trong báo cáo, kể cả khi khác với giá trị thị trường thông thường.

*Thứ tư*, cần tách biệt rõ việc khảo sát nhiều nguồn thông tin với phương pháp xác định giá đất theo quy định của pháp luật. Giả sử đối với một khu vực, các nguồn thông tin cho thấy bảng giá đất là 60.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, một giao dịch được kiểm chứng là 70.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, một giao dịch đấu giá đủ điều kiện là 80.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, ý kiến chuyên gia là 90.000.000 đồng/m<sup>2</sup> và mức giá do người có đất thu hồi đề xuất kèm chứng cứ là 120.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Không thể kết luận giá đất bằng phép tính lấy tổng 5 mức giá nêu trên chia đều cho 5 để ra mức giá bình quân, bởi cách tính này không phải là phương pháp định giá đất được Luật Đất đai năm 2024 quy định. Các nguồn thông tin có bản chất, mức độ tin cậy và khả năng so sánh khác nhau nên không thể mặc nhiên gán trọng số bằng nhau. Thay vào đó, cơ quan định giá phải kiểm chứng từng dữ liệu, lựa chọn thông tin đáp ứng điều kiện pháp luật, xác định mức độ tương đồng, điều chỉnh các yếu tố khác biệt và áp dụng đúng phương pháp định giá theo Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. Giá trị của việc khảo sát nhiều nguồn thể hiện ở việc tạo ra một phép trung

bình cộng đơn giản mà ở khả năng đối chiếu chéo dữ liệu; nếu kết quả từ các nguồn có khoảng cách lớn, đó chính là tín hiệu yêu cầu cơ quan định giá kiểm tra lại giao dịch, đặc điểm thửa đất, thời điểm định giá và những yếu tố bất thường trước khi đưa ra kết luận. Cách tiếp cận theo phương pháp thị trường được xác lập trong Chuẩn mực Định giá Quốc tế cũng không thừa nhận việc bình quân hóa cơ học các nguồn dữ liệu có độ tin cậy khác nhau, mà yêu cầu người định giá phải phân tích, lựa chọn và điều chỉnh bằng chứng thị trường trước khi hình thành kết luận về giá trị.

#### **4. Kết luận**

Luật Đất đai năm 2024 đã tạo ra những thay đổi quan trọng trong mô hình định giá đất, nổi bật là nguyên tắc thị trường, yêu cầu công khai, minh bạch, tính độc lập của các chủ thể tham gia định giá và cơ chế bảng giá đất mới. Tuy nhiên, hiệu quả của cơ chế mới phụ thuộc trước hết vào chất lượng dữ liệu. Đối với đất ở, sự khác biệt rất lớn về vị trí, hạ tầng, khả năng tiếp cận, hình thể thửa đất, quy hoạch và thời điểm giao dịch khiến việc định giá không thể dựa vào một mức giá đơn lẻ hoặc một phép tính trung bình cơ học. Mọi nguồn thông tin, từ hợp đồng chuyển nhượng, kết quả đấu giá, cơ sở dữ liệu nhà nước, ý kiến của người có đất thu hồi đến thông tin từ chuyên gia và tổ chức tư vấn, đều cần được kiểm chứng về tính hợp pháp, độ tin cậy và mức độ tương đồng trước khi sử dụng. Việc bảo đảm các yêu cầu này có ý nghĩa đối với độ chính xác của giá đất và đối với tính chính danh của quyết định hành chính, quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất và việc hạn chế tranh chấp, khiếu nại phát sinh từ thu hồi đất ■

#### **TÀI LIỆU THAM KHẢO:**

- Châu Hoàng Thân. (2022). Quản lý nhà nước về giá đất ở Việt Nam. Nhà xuất bản Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
- Chính phủ. (2024). Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.
- Doãn Hồng Nhung (chủ biên) và Nguyễn Ngọc Hà. (2014). Pháp luật về định giá đất trong bồi thường, giải phóng mặt bằng ở Việt Nam. Nhà xuất bản Tư pháp, Hà Nội.
- Lê Đăng Doanh. (2025). Một số vấn đề về phương pháp xác định giá đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024. Tạp chí Nghề Luật, số 9, tr. 44-48.
- Nguyễn Dương Anh Thắng và Ngô Mỹ Yên (2025). Những vấn đề pháp lý về xác định giá đất tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo Luật Đất đai năm 2024 và một số kiến nghị. Tạp chí Luật học, số 9, tr. 61-74.
- Phan Trung Hiền và Nguyễn Đắc Thắng. (2023). Hạn chế của các phương pháp định giá đất tính bồi thường và giải pháp hoàn thiện. Tạp chí Luật học, số 12, tr. 77-90.
- Phan Trung Hiền. (2017). Xác định giá đất để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 1+2, tr. 98-108.
- Quốc hội. (2024). Luật số 31/2024/QH15: Luật Đất đai, ban hành ngày 18/01/2024.
- Trần Công Lập và Phan Trung Hiền (2025). Những thuận lợi và khó khăn trong tư vấn xác định giá đất tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Tạp chí Công Thương điện tử. <https://ojs.tapchicongthuong.vn/vi/ojs-post/nhung-thuan-loi-va-kho-khan-trong-tu-van-xac-dinh-gia-dat-tinh-boi-thuong-khi-nha-nuoc-thu-hoi-dat-55016.htm>.