**GÓC NHÌN CHUYÊN GIA: GÓP Ý VỀ QUY ĐỊNH PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT TẠI DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI)**

Định giá đất đóng vai trò quan trọng trong nền kinh tế cũng như đối với hoạt động quản lý của Nhà nước về đất đai. Hướng tới phiên thảo luận về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) tại Kỳ họp thứ 6, Cổng TTĐT Quốc hội trân trọng giới thiệu bài viết “Góp ý kiến về quy định phương pháp định giá đất tại dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)” của PGS.TS Ngô Trí Long, Phó Chủ tịch Hội đồng Khoa học - Đào tạo, Đại học Thành Đông, trong đó nhấn mạnh vai trò của định giá đất, quán triệt tinh thần của Nghị quyết số 18-NQ/TW cũng như đề xuất các giải pháp để định giá đất sát với giá thị trường.

***1. Vai trò của định giá đất trong Luật Đất đai***

Trong Luật Đất đai, định giá đất là một trong những nội dung trọng yếu, thu hút sự quan tâm của toàn xã hội. Định giá đất cần thể hiện đúng thước đo giá trị tài sản và là một công cụ. Định giá đất có thể coi là một trong những quyền quan trọng của Nhà nước để quản lý đất đai, hoạt động này đóng vai trò quan trọng trong nền kinh tế cũng như đối với hoạt động quản lý của Nhà nước về đất đai. Bởi định giá đất không chỉ là công cụ để Nhà nước thiết lập cơ chế quản lý đất đai, tạo cơ sở cho sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các chủ thể mà đây còn là căn cứ để các chủ thể sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai và được hưởng sự đền bù khi Nhà nước thu hồi đất. Cho đến nay, Luật Đất đai năm 2013 và các quy định về định giá đất trong Luật đã trở thành nền tảng quan trọng để Nhà nước thực hiện chức năng quản lý của mình.

Có thế nói, những bất cập trong công tác định giá đất thời gian qua đã gây ra nhiều hệ lụy tiêu cực về đất đai, gây rối loạn thị trường bất động sản, đây là yếu tố tác động không nhỏ đến công tác quản lý Nhà nước, gây thiệt hại cho xã hội. Định giá đất nếu thực hiện không hiệu quả, không chính xác sẽ là vật cản trở, tác động xấu cho sự phát triển thị trường đất đai; đồng thời, có thể xuất hiện nhiều “nhóm lợi ích” thao túng thị trường bất động sản... Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) được xem xét, thực hiện trong bối cảnh nước ta có nhiều thay đổi, nhiều hạn chế, bất cập trong quy định về định giá đất đã dần lộ rõ, vì vậy, vấn đề này cần phải được sửa đổi, bổ sung.

Nếu định giá đất quá thấp, người dân không chấp thuận, tất 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 hậu quả phải tốn nhiều thời gian, nhân lực và tiền bạc để giải quyết.

Theo thống kê, số lượng đơn thư khiếu nại về đất đai rất cao, chiếm gần 70% trong tổng số đơn khiếu nại, tố cáo, với một nguyên nhân được chỉ ra là do chính sách, pháp luật về lĩnh vực này còn bất cập nhưng chậm được thay đổi. Trong đó giá đất là một trong những nội dung quan trọng, là nguyên nhân chính của vấn đề nêu trên. Giải quyết được bài toán về đinh giá đất sẽ làm giảm bớt số lượng tranh chấp đất đai, giải quyết được các khó khăn vướng mắc trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai theo cơ chế thị trường ở Việt Nam hiện nay.

Luật Đất đai năm 2013 tiếp tục đổi mới công tác định giá đất như quy định nguyên tắc định giá đất phải phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường, xây dựng bản đồ giá đất, xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về giá đất. Tuy nhiên, việc định giá áp dụng giá đất cho các mục đích cụ thể vẫn còn nhiều bất cập. Giá đất do Nhà nước quy định vẫn chưa phù hợp với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường là nguyên nhân chính gây thất thoát ngân sách Nhà nước, khiếu nại trong lĩnh vực đất đai và tạo kẽ hở cho tham nhũng, đầu cơ đất đai.

Để đáp ứng yêu cầu tăng cường năng lực quản lý nhà nước về đất đai, đặc biệt là giá đất, góp phần bình ổn thị trường đất đai, bất động sản, khai thác tốt nguồn thu từ đất, sử dụng đất đai tiết kiệm hiệu quả, cần phải nghiên cứu các quy định về định giá đất sao cho “sát - tiệm cận” với giá trị thị trường hoặc phù hợp với giá trị thị trường. Trong đó, việc xác định giá đất đóng vai trò rất quan trọng trong nền kinh tế, thông qua kết quả định giá, giúp cho Nhà nước và người sử dụng đất có những quyết định đúng đắn trong quản lý, kinh doanh và trong các giao dịch dân sự khác.

Việc định giá đất có vai trò quan trọng, đó là: (i) Cơ sở phục vụ cho việc mua bán, trao đổi và chuyển nhượng đất, góp phần ổn định thị trường đất; (ii) Cơ sở cho một số chính sách hoặc quan hệ sở hữu đất như: Tính thuế, cho thuê, thế chấp, cầm cố; (iii) Cơ sở để đền bù đất khi Nhà nước thu hồi đất, tính giá trị tài sản khi thu hồi; (iv) Nhằm nâng cao hiệu quả về sử dụng đất và đóng góp vào việc đảm bảo công bằng xã hội đặc biệt khi giải quyết sự tranh chấp đất, xây dựng và thực hiện luật pháp về đất.

***2. Quy định về định giá đất trong Luật Đất đai (sửa đổi) phải quán triệt, thể hiện tư tưởng Nghị quyết của Đảng***

Trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), phương pháp định giá đất được thể hiện tại Điều 159 - Nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất. Các nội dung được quy định trong Điều 159 còn quá sơ sài, không đầy đủ.

Như chúng ta đã biết, định giá tài sản nói chung, trong đó có định giá đất là một nghề, đòi hỏi tính chuyên nghiệp hóa cao, với những kiến thức chuyên sâu, có tiêu chuẩn đạo đức hành nghề, là sự độc lập, không chịu sự chi phối hay sức ép về tài chính hay quyền lực của bất kỳ cá nhân, tổ chức nào. Nó cũng như nghề kế toán, kiểm toán, bác sỹ… đòi hỏi phải có trình độ chuyên môn nhất định và đạo đức nghề nghiệp. Để hành nghề định giá tài sản nói chung và định giá đất nói riêng đều phải dựa trên những tiêu chuẩn, chuẩn mực do Nhà nước ban hành. Trên giới Hiệp hội định giá tài sản quốc tế có ban hành tiêu chuẩn định giá tài sản, từng khu vực có ban hành tiêu chuẩn của khu vực. Ở nước ta, Chính phủ giao cho Bộ Tàì chính ban hành Tiêu chuẩn Thẩm định giá tài sản, trong đó có định giá đất.

Tiêu chuẩn Thẩm định giá tài sản của Việt Nam quy định rất cụ thể các khái niệm giá thị trường, giá phi thị trường, nguyên tắc thị trường trong định giá, đạo đức hành nghề định giá, nguyến tắc, căn cư và phương pháp định giá các loại tài sản, trong đó có định giá đất.

Về định giá đất, tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất đã quy định 5 phương pháp định giá đất, gồm: so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư, hệ số điều chỉnh giá đất và điều kiện áp dụng 5 phương pháp này

Tại dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường hiện đang đề xuất 4 phương pháp định giá đất là: phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất. Như vậy, so với Nghị định 44/2014/NĐ-CP, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã không còn phương pháp chiết trừ.

Trước đó, trong quá trình sửa đổi Nghị định 44/2014/NĐ-CP, ban đầu cơ quan soạn thảo đề xuất bỏ cả phương pháp thặng dư và chiết trừ, chỉ giữ lại 3 phương pháp là so sánh trực tiếp, thu nhập và hệ số điều chỉnh.

Tuy nhiên, đề xuất này vấp phải ý kiến trái chiều của chuyên gia, doanh nghiệp với lập luận: Bối cảnh Việt Nam hiện tại chưa thể bỏ phương pháp thặng dư, vì nếu bỏ thì có thể gây ách tắc thị trường bất động sản. Cuối cùng, phương pháp thặng dư được giữ lại còn phương pháp chiết trừ thì được "lồng ghép" vào phương pháp so sánh.

Mỗi phương pháp định giá có mục đích và những điều kiện nhất định để áp dụng. Không thể áp dụng tất cả các phương pháp định giá đất cho một loại đất. Tùy theo mục đích và dữ liệu có được để xem xét vận dụng phương pháp nào là phù hợp và có kết quả tin cậy.

Trên thế giới, định giá đất thường sử dụng 04 phương truyền thống như đã nêu trên. Tuy nhiên phương pháp hệ số thì chỉ Việt Nam sử dụng. Ngoài các phương pháp truyền thống, hiện nay trong cuộc cách mạng công nghệ 4.0 người ta sử dụng phương pháp hiện đại. Do vậy, chúng ta không nên loại bỏ một trong các phương pháp định giá truyền thống nào ra khỏi các văn bản quy phạm pháp luật trong việc định giá đất.

Nguyên nhân của những sai phạm trong định giá đất đai hiện nay không phải từ các phương pháp mà do thu thập số liệu thống kê đầu vào chưa chính xác, đội ngũ làm công tác định giá đất còn hạn chế, chưa chuẩn mực.

Từ những điều phân tích trên cho thấy, những điều quy định về định giá đất trong dự thảo là không cần thiết, vừa thừa nhưng lại rất thiếu. Bởi điều đó đã được thể hiện trong Tiêu chuẩn Thẩm định giá Việt nam, cũng như trong các Nghị định về định giá đất. Ngay trong khoản (8) của Điều 159 cũng đã chỉ rõ: *Chính phủ quy định chi tiết việc xác định giá đất; nội dung, điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất; xây dựng và áp dụng bảng giá đất, định giá đất cụ thể; kiểm tra, giám sát việc tổ chức thực hiện; tư vấn định giá đất.*

**Vậy trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) sẽ quy định như thế nào về phương pháp định giá đất để quán triệt, thể hiện tư tưởng Nghị quyết của Đảng?**

Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương khóa XIII về đất đai, đặt ra nhiều vấn đề mới, chặt chẽ và quyết liệt làm cơ sở để luật hóa trong lần sửa Luật Đất đai 2023. Nghị quyết này nhấn mạnh nhiệm vụ tiếp tục nghiên cứu xây dựng, hoàn thiện đồng bộ các thể chế, chính sách quản lý và sử dụng đất, nhất là các công cụ quản lý, điều tiết có hiệu quả các loại thị trường đất đai như quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, định giá đất, thu hồi, đền bù, giải phóng mặt bằng, giao đất, cho thuê đất, đấu thầu quyền sử dụng đất, quản lý, sử dụng đất nông nghiệp. Một trong những điểm đột phá của Nghị quyết số 18-NQ/TW về hoàn thiện cơ chế định giá đất, đó là “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”.

**Vậy cơ chế xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường được hiểu như thế nào? Hay nói cách khác nội hàm của nó là gì?**

Khi đề cập tới cơ chế hoạt động của xác định giá đất, mọi người đều nói đến tư tưởng của Nghị quyết số 18-NQ/TW về cơ chế xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường. Nhưng hầu như chưa thấy ai giải thích bản chất, nội hàm của nó.

Nội hàm của cơ chế xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường của Nghị quyết số 18-NQ/TW cần được hiểu, xác định 2 nội dung: (1) Cơ chế xác định giá đất trong nền kinh tế thị trường là gì?; (2) Tại sao xác định giá đất phải tuân thủ những nguyên tắc của thị trường?

*(1) Cơ chế xác định giá đất trong nền kinh tế thị trường*

Cơ chế xác định giá đất trong nền kinh tế thị trường là phương thức (cách thức) vận hành của hệ thống tổ chức diễn ra trong quá trình xác định giá đất.

Phương thức vận hành của hệ thống tổ chức xác định giá đất sẽ được thực hiện như thế nào trong nền kinh tế thị trường? Cụ thể, phương thức vận hành của hệ thống tổ chức xác định giá đất được vận hành với 2 chủ thể: (i) Đối tượng nào sẽ thực hiện công tác xác định giá đất; (ii) Cơ quan nào có thẩm quyền phê duyệt và quyết định giá đất?

***Chủ thể thứ nhất: Đối tượng nào sẽ sẽ thực hiện công tác xác định giá đất?***

Định giá bất động sản nói chung và định giá đất nói riêng là một nghề, là lĩnh vực đòi hỏi tính chuyên nghiệp hóa cao, với những kiến thức chuyên sâu, có tiêu chuẩn đạo đức hành nghề, là sự độc lập, không chịu sự chi phối hay sức ép về tài chính hay quyền lực của bất kỳ cá nhân, tổ chức nào. Định giá tài sản nói chung và định giá đất đai trong nền kinh tế thị trường là một nghề, đòi hỏi phải có trình độ chuyên môn nhất định và đạo đức nghề nghiệp. Ở các nước việc định giá tài sản (bất động sản và máy móc thiết bị) đều do các công ty tư vấn, các tổ chức định giá chuyên nghiệp thực hiện theo tiêu chuẩn định giá để đảm bảo tính đúng đắn, trung thực, khách quan của nguồn tin và kết quả định giá, đặc biệt tránh tình trạng “vừa đá bóng, vừa thổi còi” hay “thẩm quyền kép” nhưng đây vẫn là vấn đề đáng lo ngại hiện nay ở nước ta.

Các tổ chức 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.

Các tổ chức này cũng có nghĩa vụ tuân thủ các chuẩn mực, nguyên tắc, quy trình, phương pháp định giá theo “Tiêu chuẩn Thẩm định giá Việt nam và Nghị định 44/2014/NĐ-CP về Quy định giá đất đảm bảo sự thống nhất trong việc định giá đất như phản ánh trung thực giá thị trường, nguyên tắc độc lập, khách quan của các chủ thể tư vấn, xác định giá đất, tuân thủ cơ chế kiểm tra, giám sát quy trình định giá đất, tăng cường sự giám sát, tính công khai trong quá trình định giá và có cơ chế xử lý những trường hợp định giá thiếu trung thực.

Đặc biệt, các tổ chức định giá đất cần thực hiện một cách khách quan các tiêu chuẩn định giá đất. Chẳng hạn, trong trường hợp xác định giá đất tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi phải xác định theo phương thức giá đất được xác định dựa trên tiêu chuẩn định giá và sự thoả thuận với chủ thể có quyền sử dụng đất, trường hợp không thoả thuận được về giá thì chủ thể bị thu hồi đất có quyền yêu cầu cơ quan định giá thẩm định giá đất, hoặc trường hợp một bên không đồng ý với giá cơ quan thẩm định đưa ra thì có quyền yêu cầu cơ quan định giá khác thẩm định lại giá đất tính bồi thường… Có như vậy, hoạt động định giá đất mới đảm bảo được tính khách quan, minh bạch và giá đất do cơ quan định giá đất xác định sẽ phản ánh đúng giá trị của thị trường.

Như vây, xác định giá đất sẽ do các tổ chức, cơ quan chuyên nghiệp về định giá đất độc lập tiến hành thực hiện.

***Chủ thể thứ hai: Cơ quan nào có thẩm quyền phê duyệt và quyết định giá đất?***

Trên cơ sở kết quả định giá đất của tổ chức, cơ quan chuyên nghiệp định giá đất sẽ trình ra Hội đồng thẩm định giá đất xem xét. Từ kết quả của Hội đồng thẩm định giá đất sẽ trình ra Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, Thành phố phê duyệt. Theo đó Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố sẽ là cơ quan có thẩm quyền quyết định.

*(2) Tại sao xác định giá đất phải theo nguyên tắc thị trường? (xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường là gì?)*

Giá trị của đất đai trong cơ chế thị trường được hình thành từ nhiều yếu tố tác động như: giá trị sử dung, sự khan hiếm, quan hệ cung cầu, sự phù hợp, sự thay thế, nhu cầu có khả năng thanh toán… Bản chất của việc xác định giá đất là sự phân tích các yếu tố tác động đến quá trình hình thành giá trị của đất. Do vậy, xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường có nghĩa là định giá đất phải tuân thủ những nguyên tắc nhất định.

Những nguyên tắc đó là: (Những nguyên tắc này được thể hiện trong Tiêu chuẩn định giá tài sản quốc tế cũng như của từng khu vực và của từng nước)

***Nguyên tắc sử dụng cao nhất và tốt nhất***

***Nguyên tắc thay thế***

***Nguyên tắc dự báo***

***Nguyên tắc cung - cầu***

***Nguyên tắc dự kiến lợi ích tương lai***

***Nguyên tắc phù hợp***

***Nguyên tắc đóng góp***

Những nguyên tắc chung đó sẽ được vận dụng cụ thể cho từng đối tượng tài sản cụ thể (bất động sản- nhà, đất hoặc máy móc, thiết bị). Những quy định này sẽ được thể hiện cụ thể trong các văn bản pháp lý về định giá cụ thể đối với từng tài sản.

Như đã phân tích, trong Tiêu chuẩn định giá tài sản đã có đầy đủ các khái niệm, nguyên tắc, quy trình, phương pháp định giá tài sản nói chung trong đó có giá đất.

Để hoàn thiện cơ chế xác định giá đất, một điểm của Nghị quyết 18-NQ/TW quy định: “Trung ương xây dựng tiêu chí và quy trình kiểm tra, giám sát các địa phương trong việc xây dựng bảng giá đất”. Để thực hiện vấn đề này, thông qua Tiêu chuẩn định giá tài sản, đây là căn cứ pháp lý để các cơ quan chức năng Trung ương và địa phương trong quá trình kiểm tra giám sát các địa phương xây dựng bảng giá đất.

Từ những điều đã phân tích, Điều 159 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) được sửa lại với tên gọi và các nội dung như sau:

Điều 159. Hoạt động định giá đất

1 - Chính phủ xây dựng tiêu chuẩn định giá tài sản (bất động sản và máy móc thiết bị)

2 - Giá đất sẽ do các tổ chức, cơ quan chuyên nghiệp về định giá đất tiến hành thực hiện. Các tổ chức, cơ quan chuyên nghiệp về định giá đất dựa trên tiêu chuẩn định giá tài sản tiến hành thực hiện định giá đất.

3 - Mở rộng áp dụng biện pháp đấu giá, đấu thầu quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất.

4 - Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát quá trình định giá đất ở các địa phương một cách thường xuyên và chuyên nghiệp, thanh tra đột xuất trong quá trình thực hiện những dự án trọng điểm. Từ đó, kịp thời phát hiện và xử lý những hành vi vi phạm trong xây dựng, thi hành các chế tài xử phạt tương ứng với mức độ nghiêm trọng của mỗi hành vi.

5 - Chính phủ sẽ quy định về giải quyết các tranh chấp, khiếu kiện về giá đất.

6 - Chính phủ quy định quy trình kiểm tra, giám sát việc xây dựng bảng giá đất và định giá cụ thể; Quản lý đối với các hoạt động của các tổ chức chức tư vấn định giá đất.

7 - Công khai giá đất, bắt buộc giao dịch đất đai qua các sàn giao dịch, thanh toán qua ngân hàng, không dùng tiền mặt...

***3. Giải pháp nào để định giá đất sát với giá thị trường ?***

Hiện chúng ta đã sử dụng tất cả các phương pháp truyền thống và phương pháp hiện đại mà trên thế giới đang áp dụng, ngoài ra có thêm phương pháp hệ số để xác định giá đất (đây là phương pháp chỉ riêng Việt Nam sử dụng).

Nhưng trên thực tế giá đất do Nhà nước xác định 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%-40% giá đất thị trường. Bảng giá đất cũng chưa tiệm cận với giá thị trường.

Việc giao đất và cho thuê đất hiện nay vẫn lấy giá đất ở trong khung nhân với hệ số, được gọi là hệ số điều chỉnh theo thị trường. Nhưng hệ số ở tất cả các tỉnh, thành phố chỉ từ 1,5-2. Như vậy điều này đã tạo ra khoảng cách lớn giữa giá đất của thị trường với giá của Nhà nước.

Thực chất trên thị trường đất đai có 2 loại giá: Giá do Nhà nước định và giá thị trường. Trong bối cảnh hoạt động theo cơ chế thị trường có 2 loại giá như vậy sẽ gây ra nhiều hệ lụy, gây thất thoát ngân sách Nhà nước, tạo ra vấn đề trục lợi, tham nhũng đất đai. Bảng giá đất thấp hơn giá thị trường, thu thuế về đất đai sẽ giảm, gây thất thoát ngân sách Nhà nước. Đồng thời, đây cũng là một trong những nguyên nhân khiến khiếu kiện đất đai gia tăng trong thời gian qua, liên quan đến vấn đề đến bù giải phóng mặt bằng.

Tuy nhiên, vấn đề cốt lõi, quan trọng nhất đối với việc định giá đất đó là xác định được giá trị của đất sát với giá thị trường. Ở các nước phát triển, khi giá đất được công bố rộng rãi, mức độ sai lệch chỉ ở mức 5%- 7%. Trong khi đó, ở Việt Nam có sự khác biệt rất lớn so với giá thị trường. Vậy cơ chế nào, giải pháp nào để có thể giá Nhà nước ban hành có thể sát với giá thị trường?

Thực hiện Nghị quyết số 18-NQ/TW, từ kinh nghiệm định giá đất của các nước cũng như hạn chế, bất cập trong công tác định giá đất của chúng ta thời gian qua, để xác định giá đất sát với giá thị trường, chúng ta cần có những giải pháp sau:

***Một là:***Chính phủ ban hành chuẩn mực, nguyên tắc và phương pháp định giá Tài sản (Tiêu chuẩn định giá Tài sản).

***Hai là:*** Giải pháp tối ưu để giá Nhà nước định sát với giá thị trường đó là giá đất sẽ do các tổ chức, cơ quan chuyên nghiệp về định giá đất độc lập tiến hành thực hiện.

***Ba là:***Nâng cao năng lực của đội ngũ định giá đất.

***Bốn là:***Xây dựng hệ thống thông tin, dữ liệu định giá đất và quy định về chủ thể công bố giá thị trường theo từng thời điểm.

***Năm là:*** Cần có quy định cụ thể hơn về tổ chức tư vấn định giá đất.

***Sáu là:***Cần mở rộng áp dụng biện pháp đấu giá, đấu thầu quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất.

***Bảy là:*** Cần tách bạch giữa cơ quan quản lý Nhà nước về mặt hình thái vật chất của đất đai (cơ quan quản lý đất đai) với cơ quan quản lý Nhà nước về tài chính đất đai nhằm thống nhất quản lý về giá đất, chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước, tư vấn định giá đất và các loại thuế, phí liên quan đến đất đai... (cơ quan quản lý tài chính).

***Tám là:*** Nâng cao hiệu quả công tác thanh tra, kiểm tra hoạt động định giá đất tại các địa phương, từ đó đòi hỏi nâng cao năng lực, trình độ, phẩm chất và đạo đức của đội ngũ định giá viên./.

**Tác giả: PGS.TS NGÔ TRÍ LONG**

**Phó Chủ tịch Hội đồng Khoa học - Đào tạo, Đại học Thành Đông**

Nguồn: https://quochoi.vn/tintuc/Pages/tin-hoat-dong-cua-quoc-hoi.aspx?ItemID=81708