

TÒN TẠI, BẤT CẬP TRONG ĐỊNH GIÁ ĐẤT, ĐỊNH HƯỚNG HOÀN THIỆN

PGS,TS Ngô Trí Long, chuyên gia kinh tế

Giá đất là một trong những nội dung quan trọng bậc nhất của Luật Đất đai. Giải quyết được cơ chế định giá đất thì các quy định khác của Luật Đất đai sẽ được xử lý dễ dàng và thuận lợi. Tuy Luật đất đai 2013 có nhiều tiến bộ so với Luật đất đai 2003, đã tiếp cận và thể hiện đầy đủ vấn đề về tài chính đất đai theo cơ chế thị trường, nhằm đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất, quyền lợi của Nhà nước, chủ đầu tư và đảm bảo ổn định xã hội; đồng thời phù hợp với quá trình thực hiện sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước. Tuy nhiên, sau 5 năm thi hành trong điều kiện quyền sử dụng đất trở thành một loại hàng hóa khá đặc biệt trong nền kinh tế thị trường và do những khiếm khuyết của bản thân Luật nên đã xuất hiện một số bất cập, trong đó lớn nhất là giá đất.

1- Những tồn tại, bất cập trong công tác định giá đất

- *Giá đất thấp xa so với thị trường ở mọi thời điểm*

Một trong những nguyên tắc định giá đất là phải “phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường” (Điểm c, Khoản 1, Điều 112) nhưng trên thực tế thực hiện thì hầu như lại thoát ly khỏi giá cả thị trường. Trên thực tế khung giá đất của Nhà nước chỉ bằng khoảng 20%-30% khung giá đất thị trường. Tương tự như thế, khung giá đất của cấp tỉnh cũng chỉ bằng từ 30 đến 60% giá đất thị trường tại địa phương. Điều này đã dẫn đến bất cập khi thu hồi đất, giá đền bù quá xa giá thị trường. Do vậy, công tác giải phóng mặt bằng gặp khó khi giá đền bù quá chênh lệch với giá thị trường khiến người bị thu hồi đất thiệt thòi và không đồng thuận. Vì thế khi thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội, dự án công cộng... thì mặt bằng luôn là một trong những “điểm nghẽn” khiến các công trình chậm tiến độ.

Theo báo cáo của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao năm 2017 về các vụ án hành chính thuộc lĩnh vực đất đai, các quyết định hành chính về đất đai

chiếm 74,6%; vụ việc khiếu nại, tố cáo phức tạp, đông người chủ yếu thuộc lĩnh vực đất đai.

Ví dụ, như Quyết định số 96 quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố (từ 1/1/2014 đến ngày 31/12/2019) của UBND thành phố Hà Nội, giá đất ở thuộc địa bàn quận trung tâm giai đoạn 2015 - 2019 được quy định thuộc top cao, nhiều tuyến phố có giá đất ở vượt ngưỡng 100 triệu đồng/m². Như tuyến phố Hàng Đào, Hàng Ngang, Lê Thái Tổ có giá đất niêm yết cao nhất với mức cụ thể 162 triệu đồng/m². Thực tế, giá đất giao dịch ở các con phố này trên thị trường luôn cao hơn rất nhiều, phổ biến 500 - 800 triệu đồng/m², có nơi lên đến 1 tỷ đồng/m².

Tại dự án Khu đô thị Thương mại Du lịch Văn Giang, giá đền bù cho 1m² lúc đầu được tính là 42.000 đồng. Sau nhiều giai đoạn mức giá cao nhất là 40 triệu đồng/sào (hơn 100.000 đồng/m²) trong khi đó người dân tại Văn Giang thuê đất để canh tác tại xã đang ở mức 28,8 triệu đồng/sào/năm. Giá đất đền bù quá rẻ so với thực tế giá thị trường.

Dự án Khu đô thị Thủ Thiêm là một trong những minh chứng, giá đất đền bù quá chênh lệch với giá thị trường. Dự án Khu đô thị Thủ Thiêm được triển khai đã hơn 20 năm nhưng công tác giải phóng mặt bằng vẫn chưa hoàn thành, người dân khiếu kiện tập thể kéo dài, giá đất đền bù cho người dân là 18 triệu đồng/m², công ty bất động sản bán lại giá 350 triệu đồng/m².

Dự án cải tạo mở rộng đường cao tốc Pháp Vân – Cầu Giẽ, tuyến đường huyết mạch vào trung tâm Hà Nội, tiến độ yêu cầu là cuối năm 2017 phải hoàn thành. Tuy nhiên, dự án vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng nên thời gian hoàn thành phải lùi lại đến tháng 6/2018. Hiện tại, dự án tiếp tục chậm tiến độ.

Toàn bộ quy trình định giá đất đều do cơ quan hành chính nhà nước thực hiện, người bị thu hồi đất đứng ngoài quy trình; mặc dù Điều 115 và 116 có nói đến 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 vậy 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.

Phân theo nguồn kinh phí đền bù thì có hai loại dự án thu hồi đất, loại dự án có nguồn kinh phí đền bù lấy từ ngân sách nhà nước và loại dự án có nguồn kinh phí ngoài ngân sách nhà nước. Loại ngoài ngân sách nhà nước gồm “vốn vay của các tổ chức quốc tế, nước ngoài mà Nhà nước Việt Nam có cam kết về khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì thực hiện theo khung chính sách đó” (Khoản 2 Điều 87) và từ nguồn kinh phí của các doanh nghiệp. Loại dự án được đền bù ngoài ngân sách nhà nước (tức là kinh phí đền bù từ nước ngoài, từ doanh nghiệp) thường được đền bù sát giá thị trường, do đó tương đối thỏa mãn người bị thu hồi đất. Loại dự án đền bù từ kinh phí là ngân sách nhà nước thường rất thấp (không sát giá thị trường) nên không thỏa mãn được người có đất bị thu hồi. Tình hình này gây ra mâu thuẫn giữa các loại dự án trong việc việc đền bù, người bị thu hồi đất dễ dàng thỏa thuận với chủ dự án là doanh nghiệp và dự án nước ngoài hơn là dự án được đền bù từ ngân sách nhà nước. Điều này đã ảnh hưởng đến nhiều mặt, trong đó có việc làm chậm tiến độ triển khai một số dự án, có sự so bì giữa những người có đất bị thu hồi trên cùng vị trí hoặc lân cận..

- *Nguồn thu từ đất đang bị thất thoát, trong đó có việc định giá đất*

Tài chính đất đai là vấn đề rất quan trọng trong pháp luật đất đai, trong đó có việc xác định giá đất. Nguồn thu từ đất chiếm trên dưới 10% ngân sách địa phương. Nhưng hiện nay nguồn thu này đang bị thất thoát trong hoạt động chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển công năng sử dụng của công trình xây dựng gắn liền với đất, nhất là chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp thành đất phi nông nghiệp, đất ở; chỉ định nhà đầu tư các dự án có sử dụng đất, nhất là các dự án hợp tác công - tư theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT); chuyển đổi doanh nghiệp nhà nước thành công ty cổ phần, thoái vốn nhà nước tại các công ty cổ phần có nhiều quỹ đất giá trị cao. Bên cạnh đó, nguồn thu ngân sách từ đất đai chưa tương xứng với tiềm năng, chưa tạo thành nguồn thu lâu dài, bền vững cho ngân sách. Hoạt động thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp còn nhiều bất cập.

Việc tổ chức thực hiện công tác định giá đất cụ thể trong nhiều trường chưa đáp ứng kịp thời tiến độ tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tính bồi thường, nguyên nhân chủ yếu do cơ chế và quy trình hành chính trong khâu tổ chức thực hiện. Trước đây, theo Luật Đất đai 2003, chỉ đầu mối là Sở Tài

chính chủ trì toàn bộ công tác xác định và thẩm định giá đất cụ thể. Còn theo Luật Đất đai 2013 và Nghị định 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ, công tác này được phân chia cho 2 đầu mối: Sở Tài nguyên - Môi trường lập kế hoạch định giá đất cụ thể và tổ chức thực hiện việc xác định giá đất cụ thể; Sở Tài chính làm thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cấp tỉnh để thẩm định phương án giá đất. Cơ chế này đã dẫn đến quy trình hành chính xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất thiếu tính minh bạch, thiếu tính liên thông, có sơ hở tạo ra cơ chế xin-cho, nhũng nhiễu, dẫn đến thất thu ngân sách nhà nước và ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường kinh doanh. Tiền sử dụng đất hiện nay vẫn là ản số, là gánh nặng của chủ đầu tư dự án và cả người mua nhà, là tác nhân gây cản trở cho nỗ lực kéo giảm giá nhà về mức hợp lý. Không ít nhà đầu tư khi bỏ tiền mua cổ phần doanh nghiệp Nhà nước, đơn vị sự nghiệp không nhìn vào sức khỏe của doanh nghiệp đó mà chỉ nhắm tới những mảnh 'đất vàng' họ sẽ sở hữu sau chuyển đổi. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trong giá trị doanh nghiệp nhà nước (DNNN) khi cổ phần hóa (CPH) đang gặp không ít vướng mắc làm ảnh hưởng đến tiến độ sắp xếp, đổi mới DNNN

Theo báo cáo của Kiểm toán Nhà nước, cho thấy hầu hết các tập đoàn, tổng công ty nhà nước khi thực hiện CPH giai đoạn 2011 - 2015 đều không tính giá trị lợi thế quyền thuê đất vào giá trị DN. Thực tế, một số DN có diện tích đất lớn, vị trí đắc địa nhưng không tính giá trị lợi thế quyền thuê đất vào giá khởi điểm để đấu giá. Khi CPH, DN sản xuất chọn hình thức thuê đất, trả tiền đất hàng năm thì không tính giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị DN là phù hợp. Nhưng sau khi CPH, DN đó từ bỏ ngành sản xuất, kinh doanh chính, xin chuyển nhượng hoặc chuyển mục đích sử dụng đất sang đất thương mại, đất ở lại tiềm ẩn nguy cơ thất thoát. Nguy cơ này có thể xảy ra ở tất cả các doanh nghiệp đã CPH trước đây.

Vấn đề xác định đúng giá trị đất đai trong bối cảnh ngân sách nhà nước khó khăn nguồn thu, nợ công cao, đây là vấn đề rất rất quan trọng. Giá trị đất đai khi chuyển đổi quyền sử dụng phải được tính đúng, tính đủ theo đúng giá thị trường. Đây là điểm quan trọng cần sửa đổi trong Luật Đất đai tới đây nhằm không làm mất giá trị đất đai, khi mà đất đó đang thuộc quyền quyết định của Nhà nước, giá trị tăng thêm phải đi vào ngân sách nhà nước.

Quy định hiện hành đưa ra 5 phương pháp xác định giá đất nhưng lại không bắt buộc áp dụng phương pháp nào. Vì thế, chủ đầu tư thường chọn phương án nào có lợi nhất, trực lợi được nhiều nhất.

Chẳng hạn phương pháp xác định giá đất theo thặng dư được áp dụng phổ biến nhất hiện nay phụ thuộc 2 yếu tố là doanh thu phát triển bất động sản và chi phí phát triển. Cả 2 yếu tố này đều xây dựng trên phương án giả định tài sản, so sánh chọn mẫu thiếu chính xác; thời gian xây dựng giá, giao đất và chi phí suất đầu tư, chi phí đền bù khác nhau. Cách xác định này phụ thuộc nhiều vào ý chí chủ quan của người tính toán đã tác động, làm thay đổi giá đất định giá, gây thất thu ngân sách.

-Bất cập trong cách tính giá đất hiện nay đối với các dự án BĐS là một trong những nguyên nhân đẩy giá nhà lên cao.

Hiện nay Hội đồng định giá đất ở các thành phố lớn theo cách thức tính lùi: Từ giá thị trường của các dự án quanh đó đang giao dịch tính ra tổng doanh thu của dự án đang xét định giá - (tổng chi phí xây dựng theo đơn giá định mức + 14% lãi và chi phí quản lý chung dành lại cho chủ đầu tư) = tổng tiền đất phải nộp và chia ra đơn giá đất nhà đầu tư phải nộp. Cách tính giá đất này có ưu điểm là ở những chủ đầu tư dự án xây cao tầng (hệ số sử dụng đất lớn) thì phải trả giá đất cao là hợp lý nhưng giá đất này so với đơn giá tối thiểu nhà nước công bố thường cao gấp 1,8-2,6 lần. Nếu so với giá đất thực tế các dự án xung quanh đang phải nộp mà hệ số vẫn còn thấp thì sẽ phải tiếp tục điều chỉnh tăng hệ số này lên. Đây chính là hệ số giá đất so với giá đất công bố nhà đầu tư phải nộp. Với cách tính này thực chất giá đất nhà đầu tư phải nộp cao hơn giá đất nhà nước công bố từ 2-2,5 lần. Đây chính là một trong những nguyên nhân làm giá nhà tăng cao liên tục vì hệ số đơn giá đất liên tục tăng hàng năm, thậm chí từng quý

- Phương pháp xác định giá đất vẫn còn hạn chế

Trong lĩnh vực giá đất vẫn còn một số tồn tại như quy định về 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

cây 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. Hiện tại, việc định giá đất cụ thể áp dụng theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất và 4 phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư. Các phương pháp đang có sự chênh lệch về kết quả, đặc biệt đối với các loại đất có giá trị thương mại cao tại khu vực đô thị, khu vực đang đầu tư, phát triển cơ sở hạ tầng. Đồng thời, việc tổ chức thực hiện định giá đất cụ thể trong một số trường hợp còn chậm, kéo dài, chưa đáp ứng kịp thời về tiến độ tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; sự phối hợp giữa các cơ quan liên quan đến định giá đất tại một số địa phương chưa tốt. Đặc biệt, trình độ, năng lực thực hiện định giá đất của cán bộ định giá đất và của Hội đồng thẩm định giá còn hạn chế. Hội đồng thẩm định giá đất hoạt động kiêm nhiệm nên khó khăn về thời gian và ảnh hưởng đến chất lượng, thời gian định giá đất. Mặt khác, do chưa có hướng dẫn về phương pháp, kỹ thuật định giá đất hàng loạt, các thẩm định viên gặp khó khăn khi tư vấn xây dựng bảng giá đất do các tỉnh, TP quy định.

2- Định hướng hoàn thiện

Định giá đất đai luôn là bài toán không hề đơn giản, định hướng hoàn thiện công tác định giá đất, tập trung vào một số nội dung sau:

- Để nâng cao năng lực quản lý đất đai về giá đất, cần nhanh chóng hoàn thiện chính sách về giá đất góp phần phát triển kinh tế - xã hội, hội nhập với kinh tế thế giới. Giải pháp cho vấn đề định giá đất là phải vừa sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2013, vừa sửa đổi, bổ sung các Nghị định đã ban hành, đồng thời xây dựng các Nghị định, Thông tư mới cho những việc chưa được hướng dẫn thi hành. Nhanh chóng khắc phục tình trạng mâu thuẫn của Luật và văn bản dưới Luật. Các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cần rà soát các Nghị định, Thông tư, đối chiếu với văn bản Luật để sửa đổi, bổ sung cho nhất quán và phù hợp với thực tiễn để việc thi hành Luật được nghiêm túc, đúng đắn hơn.

- Khi định giá đất (cho đất bị thu hồi) phải có sự thỏa thuận của bên có đất bị thu hồi, tức là người có đất bị thu hồi phải là một bên trong quy trình

định giá đất. Trường hợp không thỏa thuận được thì người bị thu hồi đất có quyền yêu cầu cơ quan thẩm định giá độc lập thẩm định lại. Giá đất được xác định phải dựa trên sự thỏa thuận với người sử dụng đất; Trường hợp không thỏa thuận được về giá thì người bị thu hồi đất có quyền yêu cầu cơ quan thẩm định giá xác định giá, giá BĐS xác định theo giá của cơ quan thẩm định giá đưa ra. Trường hợp một bên không đồng ý với giá của cơ quan thẩm định giá đưa ra có quyền yêu cầu tổ chức khác thẩm định lại giá, giá của cơ quan tổ chức đưa ra là giá để tính đền bù. Nếu các bên không thỏa thuận được có thể đưa ra tòa xem xét để phán quyết

- Phải tách thẩm quyền quyết định về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và thẩm quyền quyết định về giá đất. Điều này dễ dẫn tới khó kiểm soát việc thực hiện thẩm quyền gắn với tư lợi. Kinh nghiệm ở nhiều nước, thẩm quyền quyết định về đất đai và giá đất nên trao cho hai cơ quan nhà nước độc lập với nhau.

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. Thực tiễn nghiên cứu kinh nghiệm các nước cho thấy việc sử dụng hình thức đấu thầu, đấu giá không chỉ đảm bảo giá của BĐS do thị trường quyết định mà còn là giải pháp để giảm thiểu tham nhũng “cơ chế xin - cho” khi thẩm quyền quyết định hành chính thuộc về một người, cũng như sự “những nhiễu” của đội ngũ cán bộ quản lý nhà nước về thủ tục hành chính.

Cần thu hẹp phạm vi áp dụng khung giá đất do Nhà nước ban hành. Bởi giá đất trong các quan hệ phải do các bên tự quyết định, Nhà nước không can thiệp vào việc xác định giá của các bên. Khung giá đất Nhà nước đưa ra chỉ mang có ý nghĩa tham khảo đối với các bên và chỉ có giá trị trong việc xác định nghĩa vụ tài chính người sử dụng đất phải thanh toán cho Nhà nước như thuế, lệ phí.

Cần bổ sung quy định cụ thể về việc điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất đai không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại góp phần tăng thu cho ngân sách nhà nước và phục vụ các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội.

- Vấn đề cốt lõi, quan trọng 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

lại rất khác xa so với giá thị trường. Vậy, làm sao chúng ta có thể xác định giá để Nhà nước ban hành có thể sát với giá thị trường. Đây là một việc vô cùng khó khăn, phức tạp, chúng ta không dễ thực hiện được. Tuy chúng ta đã đưa ra những chuẩn mực, nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất gần như tương đồng với thông lệ, chuẩn mực của quốc tế. Nhưng khi triển khai thực hiện công tác định giá đất vẫn không được như mong muốn sát với giá thị trường. Bởi những thông số đầu vào để xác định chưa có những căn cứ, đủ mức độ tin cậy; Đồng thời năng lực đội ngũ cán bộ định giá còn thiếu kinh nghiệm và hạn chế. Để khắc phục những hạn chế này, đòi hỏi có thời gian và giải quyết những vấn đề có tính hệ thống, từ nghĩa vụ đến trách nhiệm độ tin cậy và chính xác của các thông tin đã cung cấp và công bố. Thông tin là yếu tố rất quan trọng, cần thiết cho công tác định giá đất. Nguồn thông tin đáng tin cậy sẽ giúp cho các cán bộ định giá đưa ra được những kết luận chính xác. Vì vậy, xây dựng và kiện toàn hệ thống lưu trữ thông tin là một giải pháp quan trọng và cần thiết trong quá trình định giá đất. Cùng với kiện toàn hệ thống lưu trữ thông tin cũng cần xây dựng quy trình đọc và quản lý thông tin một cách hiệu quả, nhanh chóng và bảo mật cao.

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 ước lệ, phỏng chừng. Muốn vậy, cần tổ chức điều tra, khảo sát giá đất phổ biến trên thị trường. Tuy nhiên, vấn đề này gặp rất nhiều khó khăn. Đặc biệt, đối với các loại đất, khu vực không có thông tin về giá đất chuyển nhượng trên thị trường hoặc nơi có thị trường nhưng người dân thường kê khai giá chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế để giảm tiền thuế phải nộp. Làm sao phải thu thập được những thông tin về giá mua, bán đất thực tế đối với những giao dịch mua bán đất đã thành công. Chứ không phải thu thập thông tin giá chào bán đất. Thu thập dữ liệu là bước khó khăn nhất. 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 thị trường một cách đúng đắn. Đây là một công việc vô cùng khó khăn, cần có một chuyên đề cụ thể về vấn đề này. Đây là một trong những căn cứ quan trọng để xác định giá đất sát với giá thị trường trong bối cảnh hiện nay. Việc thu thập thông tin này không hề đơn giản, vô cùng khó khăn. Cần có những chế tài khuyến khích hoặc buộc những người đã giao dịch. Việc xử lý số dữ liệu khổng lồ cũng là bài toán không đơn giản. Hầu hết dữ liệu là rác vì đơn vị tư vấn, môi giới và ngân hàng đều có những cách định giá riêng để có lợi nhất cho mình.

- Điều chỉnh tới mức chấp nhận được giá đất đền bù giữa dự án có nguồn kinh phí đền bù từ ngân sách nhà nước với dự án có nguồn kinh phí ngoài ngân sách nhà nước.

- Bên cạnh việc hoàn thiện các phương pháp định giá đất truyền thống đã ban hành, cần nghiên cứu sử dụng các phương pháp định giá hiện đại bằng sử dụng các mô hình, máy tính trong cuộc cách mạng công nghiệp CN 4.0 đang là một xu thế vào công tác định giá đất. Đây là một công cụ có thể giúp cho các cơ quan định giá đất hàng loạt.

- Định giá là một lĩnh vực chuyên môn, đòi hỏi các thẩm định viên phải có kỹ năng cơ bản và hiểu biết sâu rộng về các ngành khác mà có liên quan đến giá trị của BĐS như: ngành xây dựng, đất đai, phong thủy... từ đó mới có thể định ra được giá trị của đất đai một cách chính xác. Trình độ của cán bộ định giá ảnh hưởng rất lớn đến chất lượng công tác định giá đất. Thị trường đất đai là một thị trường phức tạp, có rất nhiều biến động thường xuyên, liên tục. Vì vậy, yêu cầu đặt ra cho cán bộ định giá là phải tự mình thường xuyên trau dồi kiến thức chuyên môn, nắm bắt thông tin thị trường, có như vậy mới có thể có được kết quả tốt trong công việc. Cơ quan định giá có thể nâng cao kiến thức chuyên môn cho cán bộ thông qua tham gia các lớp bồi dưỡng kiến thức, tham gia các hội thảo liên quan đến lĩnh vực định giá đất, tăng cường thêm đội ngũ nhân viên được đào tạo chuyên sâu trong lĩnh vực định giá đất. thường xuyên có các cuộc trao đổi, thảo luận để các cán bộ đưa ra ý kiến của mình, rút kinh nghiệm trong công tác định giá. Bên cạnh nâng cao trình độ

chuyên môn thì cần thực hiện tốt công tác giáo dục chính trị, tư tưởng cho từng cán bộ, làm rõ trách nhiệm cá nhân trong các khâu công việc. Lấy hiệu quả công việc của từng cán bộ để đánh giá năng lực và phẩm chất của họ, không vì bằng cấp hay quan hệ mà đánh giá chủ quan. Kịp thời khen thưởng cũng như phạt để tạo động lực khuyến khích cán bộ nhân viên nhiệt tình cống hiến, có tinh thần trách nhiệm cao trong công tác. Cần xây dựng lại chương trình đào tạo về kiến thức, kỹ năng cũng như yêu cầu đầu vào của những đối tượng đào tạo để việc cấp chứng chỉ hành nghề có ý nghĩa thực tiễn.