

# NGUYÊN TẮC PHÙ HỢP VỚI GIÁ ĐẤT PHỔ BIẾN TRÊN THỊ TRƯỜNG TRONG QUÁ TRÌNH XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT TÍNH BỒI THƯỜNG

● NGUYỄN ĐẮC THẮNG - PHAN TRUNG HIỀN

## TÓM TẮT:

Bài viết phân tích khái niệm và các yêu cầu cần đảm bảo của nguyên tắc phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường trong quá trình xác định giá đất tính bồi thường. Trên cơ sở đó, nhóm tác giả sẽ đưa ra một số kiến nghị nhằm hoàn thiện các quy định của pháp luật liên quan đến hoạt động này.

**Từ khóa:** Nguyên tắc, định giá đất, bồi thường.

## 1. Khái niệm định giá đất phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường

Theo định nghĩa của Đại từ điển Tiếng Việt thì: “Định giá là quy định giá cả hàng hóa<sup>1</sup>”. Trong khi đó, theo Từ điển Luật học: “Định giá tài sản là việc ấn định, quyết định cuối cùng về giá cả của một sản phẩm, một tài sản<sup>2</sup>”. Nếu xét theo nghĩa của từ điển tiếng Việt và từ điển Luật học thì định giá là việc xác định giá trị cuối cùng của hàng hóa trước khi thực hiện trao đổi, mua bán. Bên cạnh đó, theo định nghĩa của khoản 5 Điều 4 Luật Giá năm 2012 thì: “Định giá là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc tổ chức, cá nhân sản xuất, kinh doanh quy định giá cho hàng hóa, dịch vụ”. Trong trường hợp này do quyền sử dụng đất không được hình thành thông qua sản xuất, kinh doanh, đồng thời quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai thuộc về Nhà nước<sup>3</sup> nên ngoài cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì việc định giá đất phải do các “tổ chức” được Nhà nước trao quyền thực hiện, “cá nhân” trong trường hợp này không thể được xét đến vì về cơ bản định giá đất là một quá trình phức tạp, đòi hỏi phải do một nhóm chủ thể thực hiện mới có thể đảm bảo được sự khách quan của kết

quả định giá. Do đó, kết hợp với định nghĩa về “Giá đất” và “Giá trị quyền sử dụng đất” quy định tại khoản 19, 20 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013, nhóm tác giả xin đưa ra khái niệm “Định giá đất” như sau: “Định giá đất là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc tổ chức được Nhà nước trao quyền xác định giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định”.

Bên cạnh đó, theo định nghĩa của Đại từ điển Tiếng Việt thì: “Phù hợp là trùng khớp, tương ứng với nhau<sup>4</sup>”. Như vậy, “phù hợp” theo nghĩa “phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường” có thể được hiểu là sự trùng khớp, tương ứng với giá đất trên thị trường. Từ các khái niệm đã được xây dựng kết hợp định nghĩa về “Giá đất phổ biến trên thị trường” theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung), nhóm tác giả xin đưa ra khái niệm cho thuật ngữ “Định giá đất phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường” như sau: “Định giá đất phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc tổ chức được Nhà nước trao quyền xác định giá trị bằng tiền của quyền sử dụng

đất sao cho trùng khớp với mức giá xuất hiện với tần suất nhiều nhất tương ứng với quyền sử dụng đất đó trong các giao dịch đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất xác định từ chi phí, thu nhập của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định”.

**2. Các yêu cầu của nguyên tắc phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường trong quá trình xác định giá đất (tính bồi thường)**

**(1) Tính công khai, minh bạch**

Công khai, minh bạch là một trong những điều kiện cơ bản để đảm bảo sự khách quan của quá trình xác định giá đất tính bồi thường. Về cơ bản, tính công khai, minh bạch trong quá trình định giá trước hết được thể hiện ở khía cạnh sự tham gia của tất cả các bên có liên quan, trong đó nổi bật nhất là phải có sự tham gia của các chủ thể bị thu hồi đất. Bên cạnh đó, để đảm bảo tính công khai, minh bạch của quá trình định giá thì ngoài sự tham gia của chủ thể được trao quyền lực và các chủ thể có đất bị thu hồi thì cần phải có sự tham gia của bên thứ ba với vai trò trung lập thực hiện chức năng giám sát xã hội, điển hình như các tổ chức phi chính phủ hoặc các chủ thể có chức năng giám sát xã hội.<sup>5</sup>

Liên hệ thực tiễn pháp luật Việt Nam thì quy trình xác định giá đất (tính bồi thường) hiện hành một mặt chưa ghi nhận sự tham gia của chủ thể có đất bị thu hồi, mặt khác cũng chưa ghi nhận sự tham gia của chủ thể đại diện cho sự giám sát xã hội. Về cơ bản, sự tham gia của chủ thể đại diện cho sự giám sát xã hội trước hết có thể kể đến sự tham gia của Mặt trận Tổ quốc, bởi lẽ đây là tổ chức thực hiện chức năng giám sát và phản biện xã hội được ghi nhận trong Hiến pháp<sup>6</sup>, thêm vào đó vai trò giám sát của Mặt trận Tổ quốc cũng đã được ghi nhận cụ thể trong một số giai đoạn của quá trình thu hồi đất như: tham gia vào phiên họp lấy ý kiến của người dân về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tham gia vào quá trình cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bất động sản, quyết định thu hồi đất...<sup>7</sup>

**(2) Tính độc lập, khách quan**

Sự độc lập trong quá trình định giá là một trong những nội dung quan trọng đưa đến kết quả định giá khách quan. Trong chừng mực nhất định, có thể thấy rằng tính độc lập trong hoạt động xác định giá đất tính bồi thường có thể được hiểu dưới 2 góc độ: một là, “sự độc lập hoàn toàn”; hai là, “sự độc

lập trên cơ sở cân bằng lợi ích giữa các bên”. Ở góc độ thứ nhất thì hoạt động định giá đất tính bồi thường sẽ hoàn toàn được giao cho các tổ chức cung cấp dịch vụ định giá đất độc lập. Theo đó, Nhà nước lúc này không quy định cụ thể phương pháp định giá đất, thay vào đó Nhà nước sẽ hoàn chỉnh khung pháp luật, thể chế quản lý dịch vụ định giá đất và tạo điều kiện nâng cao chất lượng chuyên môn và đạo đức của định giá viên thông qua phát triển hệ thống đào tạo nghề định giá bất động sản<sup>8</sup>. Về cơ bản, đây là mô hình định giá khá tối ưu trong bối cảnh của nền kinh tế thị trường, tuy nhiên có thể thấy rằng cần phải xây dựng được một thị trường đất đai (quyền sử dụng đất) phát triển mạnh và ổn định mới có thể đáp ứng được tính khả thi của mô hình này. Ở góc độ thứ hai thì hoạt động định giá đất tính bồi thường sẽ được thực hiện bởi 2 chủ thể định giá mặt đại diện cho lợi ích công (Nhà nước) và mặt đại diện cho lợi ích tư (các chủ thể có đất bị thu hồi). Theo đó, Nhà nước lúc này vẫn có trách nhiệm phát triển hệ thống tổ chức cung cấp dịch vụ định giá đất độc lập. Bên cạnh đó, Nhà nước sẽ xây dựng và hoàn thiện khung pháp lý cho sự tham gia, cũng như thẩm định kết quả định giá của 2 chủ thể định giá đại diện cho lợi ích công và lợi ích tư. Trong chừng mực nhất định, có thể nói đây cũng là một mô hình có thể đảm bảo khá tốt tính công bằng đối với các quốc gia có thị trường đất đai (quyền sử dụng đất) chưa phát triển ổn định.

Tính khách quan trong quá trình xác định giá đất tính bồi thường trước hết phải được xét ở khía cạnh “sự khách quan trong việc thẩm định kết quả định giá”. Phân tích khía cạnh này thì có thể thấy rằng hoạt động thẩm định giá đất tính bồi thường cần thiết cần phải có sự tham gia của một chủ thể khác giữ vai trò trung lập có kiến thức chuyên ngành trong lĩnh vực giá đất, bởi lẽ có thể khẳng định rằng chỉ những chủ thể này mới có đủ chuyên môn trong việc phát hiện các hạn chế, thiếu sót qua đó đảm bảo tính khách quan của kết quả định giá. Tựu chung lại, kết hợp với nội dung đã phân tích ở “tính công khai, minh bạch” thì “Hội đồng thẩm định giá đất tính bồi thường” cần phải có sự tham gia của 3 nhóm chủ thể sau:

+ *Một là*, nhóm chủ thể đại diện cho lợi ích công: gồm các chủ thể đại diện cho Nhà nước.

+ *Hai là*, nhóm chủ thể đại diện cho lợi ích tư: gồm các chủ thể có đất bị thu hồi và các tổ chức đại diện bảo vệ quyền lợi của họ.

+ *Ba là*, nhóm chủ thể trung lập đại diện cho sự khách quan và giám sát xã hội: gồm các chủ thể có chuyên môn trong lĩnh vực giá đất, các tổ chức có chức năng giám sát xã hội.

Liên hệ thực tiễn pháp luật Việt Nam thì hoạt động xác định giá đất tính bồi thường hiện đang chủ yếu được thực hiện bởi Nhà nước<sup>9</sup>. Bên cạnh đó, xét về khía cạnh tính ổn định của thị trường quyền sử dụng đất thì về cơ bản nước ta vẫn chưa đảm bảo được vấn đề này, trong đó một trong những nguyên nhân nổi bật là do sự tác động của cơ chế hai giá đất<sup>10</sup>. Vì lẽ đó, thiết nghĩ cần xem xét xây dựng cơ chế cho phép các chủ thể có đất bị thu hồi được quyền thuê tổ chức định giá tham gia vào quá trình xác định giá đất tính bồi thường cùng với tổ chức định giá của Nhà nước. Bên cạnh đó, "Hội đồng thẩm định giá đất tính bồi thường" hiện hành chỉ mới ghi nhận sự tham gia của 2 nhóm chủ thể: nhóm chủ thể đại diện cho lợi ích công (gồm đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất); nhóm chủ thể trung lập đại diện cho sự khách quan (gồm đại diện của tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất khác không phải là tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất đã được thuê hoặc các chuyên gia về giá đất)<sup>11</sup>. Như vậy, "Hội đồng thẩm định giá đất tính bồi thường" đang thiếu sự tham gia của đại diện của các chủ thể có đất bị thu hồi (nhóm chủ thể đại diện cho lợi ích tư) và đại diện của Mặt trận Tổ quốc (nhóm chủ thể trung lập đại diện cho sự giám sát xã hội).

### (3) *Tính chính xác, hiệu quả*

Với chiều hướng tăng tỷ lệ thuận trong thang giá trị của đất đai, tính chính xác trong quá trình xác định giá đất tính bồi thường trước hết phải được xem xét dưới 2 khía cạnh một là, "sự rõ ràng, chính xác về ngày định giá"; hai là, "sự chính xác trong giá trị bồi thường giữa ngày định giá và ngày chi trả tiền bồi thường". Ở khía cạnh đầu tiên, sự thiếu rõ ràng về ngày định giá luôn là một trong những nguyên nhân chính dẫn đến sự không đảm bảo nguyên tắc phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường. Thực tiễn ở Việt Nam và thế giới đều cho thấy rằng đây là nguyên nhân cơ bản dẫn đến sự đa dạng, cũng như sai lệch trong giá đất tính bồi thường<sup>12</sup>. Do đó, ngày định giá trước hết phải được xác định một cách rõ ràng ở cả 2 phương diện quy định pháp luật và thực tiễn áp dụng. Ở khía cạnh thứ hai, về cơ bản thời điểm định giá đất luôn luôn

được thực hiện trước thời điểm chi trả tiền bồi thường, bởi lẽ việc xác định giá trị thị trường của đất là một quá trình phức tạp, đòi hỏi khá nhiều thời gian để thu thập và đánh giá dữ liệu. Vì vậy, nhiều khả năng sẽ có sự khác biệt về giá trị thị trường do sự chênh lệch giữa hai mốc thời gian này. Do đó, khi có sự khác biệt giữa ngày định giá và ngày chi trả tiền bồi thường thì "giá trị bồi thường vào ngày chi trả" phải được cộng thêm phần giá trị tăng thêm. Bên cạnh đó, về khía cạnh của tính hiệu quả thì có thể kể đến các giải pháp xử lý tiền bồi thường trong trường hợp xảy ra các trở ngại chủ quan hoặc khách quan làm cho người có đất bị thu hồi không thể nhận tiền bồi thường vào thời điểm chi trả.

Liên hệ thực tiễn pháp luật Việt Nam thì pháp luật hiện hành vẫn chưa làm rõ quy định về thời điểm định giá (ngày định giá), dẫn đến thực tế là nhiều địa phương đã có các cách hiểu khác nhau trong việc áp dụng quy định về thời điểm định giá đất tính bồi thường, cũng chính vì vậy mà làm cho giá đất vào thời điểm chi trả tiền bồi thường đôi khi thiếu chính xác<sup>13</sup>. Trong khi đó, xét về khía cạnh của "tính hiệu quả" thì khi các trở ngại xảy ra tiền bồi thường sẽ được gửi vào "Kho bạc Nhà nước"<sup>14</sup>. Có thể thấy rằng quy định này chưa đảm bảo được tính hiệu quả, cũng như "trách nhiệm bảo vệ quyền lợi" cho người dân của Nhà nước, bởi lẽ khi gửi khoản tiền bồi thường này vào "Kho bạc Nhà nước" thì về cơ bản đã làm mất đi khả năng sinh lợi của chúng. Như vậy, thay vì gửi vào "Kho bạc Nhà nước", thì khoản tiền bồi thường này có thể được gửi vào các ngân hàng để đảm bảo duy trì khả năng sinh lợi, qua đó bảo vệ quyền lợi của người đất bị thu hồi. Mặt khác, cách làm này cũng góp phần bù đắp được các tổn thất xảy ra do "sự trượt giá vốn có của tiền tệ" cho người có đất bị thu hồi trong khoảng thời gian thực hiện các khiếu nại, khiếu kiện liên quan đến giá đất tính bồi thường, bởi lẽ các khiếu nại, khiếu kiện này có thể kéo dài nhiều năm liền.

### (4) *Tính thị trường*

Về cơ bản, các phương pháp định giá đất tính bồi thường phải phản ánh được bản chất thị trường của kết quả định giá. Trong khi đó, xác định giá đất tính bồi thường là xác định mức giá "thị trường" của quyền sử dụng đất, do đó có thể khẳng định rằng các phương pháp định giá đất trong trường hợp này không được dựa trên các dữ liệu mang tính phi thị trường mà chỉ được dựa trên các

dữ liệu thị trường đã được xác lập trên thực tế, cụ thể là các dữ liệu về giao dịch trực tiếp của thửa đất cần định giá hoặc các thửa đất tương tự với thửa đất cần định giá trong một phạm vi nhất định. Bên cạnh đó, trong trường hợp không có các thông tin về các mức giá giao dịch trên thị trường thì giá trị thị trường của đất lúc này sẽ được xác định thông qua đánh giá khả năng sinh lợi của chúng, đơn cử như thu nhập từ việc cho thuê đất<sup>15</sup>. Do đó, để đảm bảo phát huy tối đa tính hiệu quả các phương pháp định giá đất tính bồi thường thì trước hết cần phải đảm bảo tính xác thực của các thông tin trên thị trường, cũng như thông tin về khả năng sinh lợi của đất.

Liên hệ thực tiễn pháp luật Việt Nam thì pháp luật hiện hành quy định 5 phương pháp định giá đất gồm: phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp chiết trừ, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư, phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất. Trong đó, giá đất tính bồi thường hiện đang được xác định thông qua 4 phương pháp: so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, hệ số điều chỉnh giá đất<sup>16</sup>. Về cơ bản, ba phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ và thu nhập đều dựa trên thông tin liên quan đến các dữ liệu trên thị trường của đất<sup>17</sup>. Tuy nhiên, phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất lại không căn cứ trên dữ liệu thị trường do phương pháp này sử dụng dữ liệu về giá đất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo định kỳ 5

năm<sup>18</sup>. Vì lẽ đó, việc áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính bồi thường là chưa phù hợp với yêu cầu của nguyên tắc phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường.

### 3. Kết luận

Thông qua việc đánh giá chế định về xác định giá đất tính bồi thường hiện hành trên cơ sở của nguyên tắc định giá đất phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường thì có thể thấy rằng pháp luật cần phải tập trung hoàn thiện các nội dung sau:

- *Thứ nhất*, pháp luật cần ghi nhận sự tham gia vào Hội đồng thẩm định giá đất tính bồi thường đối với đại diện của các chủ thể có đất bị thu hồi và đại diện của Mặt trận Tổ quốc.

- *Thứ hai*, xem xét xây dựng cơ chế cho phép các chủ thể có đất bị thu hồi được quyền thuê tổ chức định giá độc lập tham gia vào quá trình xác định giá đất tính bồi thường cùng với tổ chức định giá của Nhà nước.

- *Thứ ba*, pháp luật cần làm rõ ngày xác định giá đất tính bồi thường. Đồng thời, trong các trường hợp người có đất bị thu hồi không nhận tiền bồi vào thời điểm chi trả thì pháp luật nên quy định việc gửi khoản tiền này vào ngân hàng.

- *Thứ tư*, xem xét không áp dụng phương pháp "Hệ số điều chỉnh giá đất" khi xác định giá đất tính bồi thường, thay vào đó tập trung hoàn thiện, cũng như đảm bảo tính chính xác của "Hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai" ■

## TÀI LIỆU TRÍCH DẪN:

<sup>1</sup> Nguyễn Như Ý (Chủ biên), *Đại từ điển Tiếng Việt*, Nxb. Văn hóa - Thông tin, 1998, tr. 642.

<sup>2</sup> Viện Khoa học Pháp lý (Bộ Tư pháp), *Từ điển Luật học*, Nxb. Tư pháp, 2006, tr. 265.

<sup>3</sup> Điều 53 Hiến pháp năm 2013.

<sup>4</sup> Nguyễn Như Ý (Chủ biên), *ltd*, 1998, tr. 1344.

<sup>5</sup> FAO (Food and Agriculture Organization of the United Nations). *Compulsory acquisition of land and compensation*, Rome, 2008, p. 17. (Participatory planning processes should involve all affected parties, including owners and occupants, government and non-governmental organizations. The process should be supervised and monitored to ensure that the acquiring agency is accountable for its actions).

<sup>6</sup> Khoản 1 Điều 9 Hiến pháp năm 2013.

<sup>7</sup> Điều 69 Luật Đất đai năm 2013.

<sup>8</sup> Đặng Hùng Võ, *Giải pháp hoàn thiện chính sách đất đai trong giai đoạn hiện nay*. Tạp chí Kinh tế tài chính Việt Nam, số 04, 2017, tr. 40.

<sup>9</sup> Điều 28, 29, 30, 31, 32 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT. (sửa đổi, bổ sung)

<sup>10</sup> Phan Trung Hiền & Châu Hoàng Thân, Hoàn thiện các quy định về định giá đất ở Việt Nam hiện nay, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, số 3 (347), 2017, tr. 66.

<sup>11</sup> Khoản 3 Điều 16 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP. (sửa đổi, bổ sung)

<sup>12</sup> (1) Phan Trung Hiền (Chủ biên), Pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai ở Việt Nam, Nxb. Đại học Cần Thơ, 2016, tr. 131; (2) Kimitai Barnabas Jones, An analysis of the causes of variations in valuation for land compensation, M.Sc, Faculty of Architecture, Design and Development - University of Nairobi, Kenya, 2002, p. 39, (Causes of variations in valuation for land compensation: (1) Different dates of assessments; (2) Additional incidental costs included in some valuation reports returned by private valuers; (3) Differing views on subdivision as a viable project; (4) Differences in measurements of land to be acquire; (5) Use of different comparables).

<sup>13</sup> Phan Trung Hiền, Những điều cần biết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (Tái bản), Nxb. Chính trị quốc gia - Sự thật, 2018, tr. 124.

<sup>14</sup> Điều 93 Luật Đất đai năm 2013.

<sup>15</sup> Joshua Kahr & Michael C. Thomsett (2005), Real estate market valuation and analysis, Published by John Wiley & Sons, Inc., Hoboken, New Jersey, The United State, p. 62. (The third and most complex method for appraising property is based on rental income derived from properties).

<sup>16</sup> Trên thực tế phương pháp thống dư được áp dụng để tính suất tái định cư.

<sup>17</sup> Xem Điều 3, 4, 5 và Phụ lục số 01, 02, 03 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT. (sửa đổi, bổ sung)

<sup>18</sup> Khoản 1 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO:

### Tài liệu tiếng Việt

#### A. Danh mục văn bản pháp luật

1. Hiến pháp năm 2013.
2. Luật Đất đai năm 2013.
3. Luật Giá năm 2012.
4. Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ “Quy định về giá đất” (sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 01/2017/NĐ-CP).
5. Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường “Quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất” (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT).

#### B. Sách, tạp chí khoa học

6. Đặng Hùng Võ, Giải pháp hoàn thiện chính sách đất đai trong giai đoạn hiện nay, Tạp chí Kinh tế chính Việt Nam, số 04, 2017.
7. Nguyễn Như Ý (Chủ biên), Đại từ điển Tiếng Việt, Nxb Văn hóa - Thông tin, 1998.
8. Phan Trung Hiền, Những điều cần biết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (Tái bản), Nxb Chính trị quốc gia - Sự thật, 2018.
9. Phan Trung Hiền & Châu Hoàng Thân, Hoàn thiện các quy định về định giá đất ở Việt Nam hiện nay, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, số 3 (347), 2017.
10. Phan Trung Hiền (Chủ biên), Pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai ở Việt Nam, Nxb Đại học Cần Thơ, 2016.
11. Viện Khoa học Pháp lý (Bộ Tư pháp), Từ điển Luật học, Nxb Tư pháp, 2006.

### Tài liệu tiếng nước ngoài

12. FAO (Food and Agriculture Organization of the United Nations), Compulsory acquisition of land and compensation, Rome, 2008.

13. Joshua Kahr & Michael C. Thomsett, *Real estate market valuation and analysis*. Published by John Wiley & Sons, Inc., Hoboken, New Jersey, The United State, 2005.

14. Kimuai Barnabas Jones, *An analysis of the causes of variations in valuation for land compensation*, M.Sc, Faculty of Architecture, Design and Development – University of Nairobi, Kenya, 2002.

Ngày nhận bài: 4/5/2019

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 14/5/2019

Ngày chấp nhận đăng bài: 24/5/2019

*Thông tin tác giả:*

**1. NGUYỄN ĐẮC THẮNG**

Học viên cao học, Khoa Luật, Trường Đại học Cần Thơ

**2. PGS.TS.GVCC. PHAN TRUNG HIỂN**

Phó trưởng Khoa, Khoa Luật, Trường Đại học Cần Thơ

**THE PRINCIPLE OF BEING SUITABLE  
WITH THE COMMON LAND PRICE IN THE MARKET  
IN THE PROCESS OF IDENTIFYING THE LAND PRICE  
FOR CALCULATING THE COMPENSATION**

● **NGUYEN DAC THANG**

Postgraduate, Faculty of Law, Can Tho University

● Assoc.Prof. Ph.D, Senior Lecturer **PHAN TRUNG HIEN**

Vice Dean, Faculty of Law, Can Tho University

**ABSTRACT:**

This article analyzes the concept and requirements of the principle of being suitable with the common land price in the market in the process of identifying the land price for calculating the compensation. Based on the result, this article proposes some suggestions to improve the effectiveness of regulations related to this issue.

**Keywords:** Principles, land valuation, compensation.