HOÀN THIỆN CHÍNH SÁCH XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT: "CHÌA KHÓA" TÁI CẤU TRÚC THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THỦ ĐÔ HÀ NỘI

ThS. Ngô Thị Mỹ Ninh*

Trong giai đoạn vừa qua, công tác xác định giá đất tại Hà Nội đối mặt với nhiều rào cản do phương pháp định giá chưa phản ánh đầy đủ biến động thị trường và hệ thống thông tin thiếu minh bạch. Những bất cập này gây ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả quản lý nhà nước và tính ổn định của thị trường bất động sản (BĐS). Bài viết tập trung phân tích các vấn đề đặt ra trong quá trình xác định giá đất tại Hà Nội dưới tác động của Luật Đất đai 2024, từ đó đề xuất các nhóm giải pháp nhằm hoàn thiện chính sách định giá theo hướng thị trường, góp phần thúc đẩy tái cấu trúc thị trường BĐS bền vững.

• Từ khóa: *giá đất; định giá đất; cơ chế thị trường; luật đất đai 2024; bảng giá đất hằng năm.*

In recent years, land valuation in Hanoi has faced numerous obstacles, largely due to valuation methods that do not fully reflect market fluctuations and an information system lacking transparency. These shortcomings have directly affected the effectiveness of state management and the stability of the real estate market. This paper analyzes the key challenges in land valuation in Hanoi under the influence of the 2024 Land Law and proposes groups of solutions to improve market-oriented land valuation policies, thereby contributing to the sustainable restructuring of the real estate market.

• Key words: *land price; land valuation; market mechanism; 2024 land law; annual land price list.*

Ngày nhận bài: 27/3/2026
Ngày gửi phản biện: 15/4/2026
Ngày duyệt đăng: 02/6/2026

DOI: https://doi.org/10.71374/jfarv.v26.i314.08

Đặt vấn đề

Đất đai từ lâu đã là nguồn lực cốt lõi, là bầu sữa nuôi dưỡng sinh kế và là nền móng cho mọi bước phát triển của đất nước. Trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, chính sách và pháp luật về đất đai - đặc biệt là cơ chế xác định giá đất giữ vai trò như chiếc la bàn dẫn dắt quản lý nhà nước, điều hòa thị trường bất động sản và bảo vệ quyền lợi chính đáng của người dân.

Thực tiễn triển khai Luật Đất đai 2013 cho thấy nhiều khoảng trống còn chưa được lấp đầy, nhất là sự chênh lệch lớn giữa giá đất do Nhà nước quy định và giá trên thị trường. Khoảng cách ấy không chỉ làm giảm hiệu quả quản lý mà còn gây vướng mắc trong bồi thường, thu hồi đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính. Trước yêu cầu xây dựng một thị trường minh bạch, ổn định, Luật Đất đai 2024 ra đời với những đổi mới quan trọng: bãi bỏ khung giá đất, xây dựng bảng giá hằng năm và hoàn thiện phương pháp định giá theo nguyên tắc thị trường.

Dẫu vậy, con đường thực thi vẫn còn những nếp gấp: sự chênh lệch giữa giá khởi điểm và giá trúng đấu giá, hiện tượng đầu cơ, thao túng, và việc cập nhật bảng giá ở một số địa phương còn chậm. Tại Hà Nội - nơi nhịp đô thị hóa dâng lên từng ngày - việc hoàn thiện cơ chế định giá đất sát thực tế càng có ý nghĩa then chốt, góp phần nâng cao hiệu lực quản lý và kiến tạo một thị trường bất động sản minh bạch, bền vững.

Một số vấn đề về định giá đất

Đất đai từ ngàn đời luôn là nền cốt của sinh kế, là tài nguyên đặc biệt không do lao động tạo ra, nên tự thân nó không mang giá trị theo nghĩa kinh tế cổ điển. Nhưng trong kinh tế thị trường, giá đất lại được hình thành từ khả năng sinh lợi và vai trò của đất trong đời sống kinh tế - xã hội, như sự chuyển hóa địa tô thành giá trị vốn. Ở nhiều quốc gia, giá đất chính là biểu hiện bằng tiền của quyền sở hữu; còn tại Việt Nam, nơi đất thuộc sở hữu toàn dân, giá đất phản ánh giá trị quyền sử dụng đất có thể chuyển dịch trên thị trường.

Luật Đất đai 2013 quy định khung giá đất 5 năm một lần, làm cơ sở cho địa phương xây dựng bảng giá. Tuy nhiên, thực tiễn lại xuất hiện hai hệ giá: giá Nhà nước và giá thị trường. Giá thị trường thường cao hơn nhiều, gây khó khăn trong thu hồi, bồi thường, nghĩa vụ tài chính và khiến thị trường méo mó. Những bất cập ấy đặt ra nhu cầu cải cách mạnh mẽ.

Thực hiện tinh thần Nghị quyết 18-NQ/TW, Luật Đất đai 2024 đã tạo bước ngoặt khi bãi bỏ khung giá

** UBND phường Hà Đông; email: myninh.611@gmail.com*

đất, thay bằng quy định xây dựng bảng giá đất hằng năm và công bố từ ngày 1 tháng 1. Bảng giá này trở thành căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế, phí, lệ phí và trong các quyết định giao đất, cho thuê, chuyển mục đích hay công nhận quyền sử dụng đất.

Việc bãi bỏ khung giá giúp địa phương chủ động hơn, đồng thời buộc công tác định giá phải bám sát thực tế thị trường. Bảng giá đất phải dựa trên thông tin biến động giá, tiêu chuẩn kỹ thuật và nguyên tắc xác định giá trị thực, thể hiện sự chuyển biến trong tư duy quản lý: tôn trọng quy luật thị trường nhưng vẫn bảo đảm kỷ cương và định hướng phát triển.

Luật mới quy định bốn phương pháp định giá chủ đạo: so sánh, thu nhập, thặng dư và hệ số điều chỉnh. Tất cả đều đòi hỏi tính minh bạch, khách quan và tuân thủ quy trình chuẩn mực. Sự độc lập giữa tổ chức tư vấn, hội đồng thẩm định và cơ quan quyết định giá được nhấn mạnh nhằm hạn chế tác động chủ quan và tăng độ tin cậy của kết quả định giá.

Với những cải cách này, cơ chế xác định giá đất được kỳ vọng hài hòa lợi ích Nhà nước - người dân - nhà đầu tư, tạo nền tảng để thị trường quyền sử dụng đất phát triển ổn định, lành mạnh và bền vững hơn.

Những vấn đề đặt ra trong định giá đất trên địa bàn TP. Hà Nội

So với Luật Đất đai 2013, Luật Đất đai 2024 mang dấu ấn của một bước chuyển mạnh mẽ trong tư duy quản lý và sử dụng đất, thể hiện nỗ lực hoàn thiện thể chế và cụ thể hóa các chủ trương lớn của Đảng về cải cách chính sách đất đai. Những đổi mới, đặc biệt trong cơ chế xác định giá đất, đã tiệm cận hơn với quy luật thị trường, tạo nền tảng quan trọng để nâng cao tính minh bạch, hiệu quả và trách nhiệm trong quản lý đất đai. Tuy nhiên, khi triển khai tại Hà Nội - nơi thị trường bất động sản phát triển nhanh và đô thị hóa mạnh mẽ - vẫn còn không ít hạn chế, vướng mắc cần tiếp tục nghiên cứu và hoàn thiện.

Thứ nhất, phương pháp định giá đất dù đã đổi mới nhưng vẫn chưa đáp ứng đầy đủ yêu cầu của cơ chế thị trường.

Luật Đất đai 2024 cùng Nghị định 71/2024/NĐ-CP đã xác lập bốn phương pháp định giá đất: so sánh, thu nhập, thặng dư và hệ số điều chỉnh. Tuy nhiên, hiệu quả của các phương pháp này phụ thuộc lớn vào chất lượng dữ liệu thị trường - một yếu tố vẫn còn nhiều bất cập.

Phương pháp so sánh, vốn là nền tảng trong định giá, gặp nhiều trở ngại bởi giá giao dịch thực tế thường không được kê khai đúng, điều chỉnh bởi tâm lý né thuế hoặc tác động từ đầu cơ, đấu giá thiếu lành mạnh. Hà Nội - với thị trường sôi động bậc nhất cả nước - lại thiếu một hệ thống dữ liệu chuẩn, đầy đủ về giá chuyển nhượng và thông tin thu nhập từ đất. Các tổ chức tư vấn định giá đất còn hạn chế về năng lực, nhân lực mỏng trong khi nhiệm vụ nặng nề, khiến tiến độ xác định giá đất cụ thể chậm, ảnh hưởng đến tiến độ dự án và hiệu quả điều hành.

Thứ hai, việc xây dựng và điều chỉnh bảng giá đất hằng năm vẫn còn nhiều bất cập.

Luật Đất đai 2024 quy định bảng giá đất phải được ban hành mỗi năm nhằm tiệm cận giá thị trường. Hà Nội đã điều chỉnh tăng bảng giá đất theo tinh thần này. Tuy nhiên, vì cơ chế mới chuyển từ định giá cụ thể sang áp dụng chủ yếu bảng giá đất, nhiều trường hợp giá đất vẫn chưa phản ánh đầy đủ giá trị thực. Khoảng cách giữa giá trong bảng giá và giá thị trường vẫn tồn tại ở một số khu vực, dẫn đến khó khăn trong bồi thường, hỗ trợ tái định cư và gây khiếu kiện. Trong bối cảnh đô thị hóa nhanh, giá đất biến động mạnh, bảng giá đất cần tiếp tục được hoàn thiện theo hướng linh hoạt, sát thị trường và bảo đảm công bằng.

Thứ ba, mức độ minh bạch của thị trường bất động sản còn hạn chế, cản trở việc định giá đất theo nguyên tắc thị trường.

Dù luật đã đưa ra yêu cầu xác định giá đất theo giá thị trường, nhưng thị trường giao dịch bất động sản hiện vẫn thiếu minh bạch. Pháp luật chưa bắt buộc giao dịch phải qua sàn; việc thanh toán qua ngân hàng chưa phải là yêu cầu bắt buộc. Do đó, giá trị ghi trong hợp đồng thường thấp hơn thực tế để giảm nghĩa vụ tài chính. Hệ quả là dữ liệu thị trường bị méo mó, gây khó cho cơ quan quản lý và các tổ chức tư vấn định giá.

Trong thực tế, ngoài các phiên đấu giá quyền sử dụng đất, thông tin giao dịch chủ yếu được thu thập từ môi giới hoặc các kênh không chính thức, độ tin cậy thấp. Điều này khiến quá trình định giá đất không đảm bảo chất lượng, đồng thời tạo ra rủi ro thất thu ngân sách, khó khăn cho nhà đầu tư và tiềm ẩn tranh chấp khi giá đất bồi thường và giá đất tính nghĩa vụ tài chính không đồng nhất.

Thứ tư, sự phối hợp giữa các cơ quan liên ngành trong quản lý và xác định giá đất còn thiếu đồng bộ.

Trong triển khai Luật Đất đai 2024, sự phối hợp giữa các cơ quan chuyên môn trở thành yếu tố quyết định. Tuy vậy, tại Hà Nội vẫn xảy ra tình trạng không thống nhất giữa các cơ quan chức năng trong điều chỉnh quy hoạch và xác định giá đất dự án. Việc điều chỉnh quy hoạch có nơi do UBND Thành phố quyết định, có nơi lại do sở chuyên môn ban hành văn bản chấp thuận, khiến cơ sở pháp lý không đồng nhất.

Điều này tác động trực tiếp đến cơ sở định giá đất, dẫn đến cách hiểu khác nhau và phát sinh tranh cãi.

Ngoài ra, sự phối hợp giữa cơ quan tài nguyên - môi trường, tài chính, xây dựng và các đơn vị tư vấn định giá còn thiếu chặt chẽ, thông tin chia sẻ chậm, quy trình xử lý chưa thống nhất, làm kéo dài thời gian thẩm định và quyết định giá đất.

Thứ năm, năng lực và điều kiện thực thi của đội ngũ làm công tác định giá đất còn hạn chế.

Định giá đất là lĩnh vực đòi hỏi trình độ chuyên môn cao, sự am hiểu sâu sắc về kinh tế đất đai, thị trường và pháp luật. Tuy vậy, đội ngũ cán bộ và thẩm định viên hiện nay vẫn còn hạn chế về năng lực, đặc biệt khi khối lượng công việc tăng mạnh. Hội đồng thẩm định giá đất ở nhiều nơi hoạt động theo chế độ kiêm nhiệm, không có đủ thời gian và điều kiện để nghiên cứu hồ sơ sâu, ảnh hưởng đến chất lượng thẩm định.

Hệ thống hướng dẫn kỹ thuật về định giá đất, nhất là định giá đất hàng loạt để xây dựng bảng giá đất hằng năm, vẫn chưa hoàn chỉnh. Điều này khiến mỗi địa phương áp dụng một cách khác nhau, làm giảm tính thống nhất và độ tin cậy của kết quả định giá.

Thứ sáu, cơ sở pháp lý trong xử lý vi phạm và xác định nghĩa vụ tài chính còn thiếu thống nhất.

Trong thực tế, việc xử lý các vi phạm về đất đai và trật tự xây dựng gặp nhiều lúng túng do thiếu khung pháp lý rõ ràng. Đối với các công trình sai phạm không thể điều chỉnh quy hoạch hoặc cấp phép bổ sung, việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai còn nhiều tranh cãi. Giá trị pháp lý của kết luận thanh tra và kiểm toán trong xác định nghĩa vụ tài chính cũng chưa được quy định rõ ràng, dẫn đến cách hiểu khác nhau.

Việc kê khai giá chuyển nhượng thấp hơn thực tế vẫn khá phổ biến, làm sai lệch dữ liệu thị trường và ảnh hưởng đến chất lượng định giá. Sự thiếu thống nhất giữa các địa phương trong áp dụng phương pháp xác định giá đất khiến doanh nghiệp và người dân gặp khó khăn, đồng thời làm giảm tính minh bạch và hiệu quả của công tác quản lý đất đai.

Giải pháp hoàn thiện chính sách xác định giá đất theo hướng thị trường góp phần tái cấu trúc thị trường bất động sản TP. Hà Nội

Nhằm tiếp tục thực hiện hiệu quả Nghị quyết số 18-NQ/TW và các quy định của Luật Đất đai 2024, việc hoàn thiện chính sách xác định giá đất theo cơ chế thị trường có ý nghĩa quan trọng trong nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước và phát triển thị trường bất động sản lành mạnh.

Trong bối cảnh thị trường bất động sản Hà Nội vẫn còn tồn tại những hạn chế về minh bạch thông tin, cơ chế định giá và công tác quản lý, việc nghiên cứu và triển khai các giải pháp hoàn thiện cơ chế xác định giá đất là yêu cầu cấp thiết. Qua đó, góp phần bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư, đồng thời thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển công khai, ổn định và bền vững.

Một là, hoàn thiện chính sách về giá đất theo hướng tiệm cận cơ chế thị trường.

Trong bối cảnh triển khai Luật Đất đai 2024, việc hoàn thiện chính sách về giá đất cần được xác định là nhiệm vụ trọng tâm nhằm nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước và bảo đảm sự vận hành lành mạnh của thị trường bất động sản. Theo đó, các bộ, ngành cần ban hành các hướng dẫn cụ thể, thống nhất về phương pháp định giá đất, bảo đảm phản ánh đúng giá trị thực của quyền sử dụng đất trong điều kiện thị trường, làm cơ sở cho việc xác định nghĩa vụ tài chính và điều tiết lợi ích giữa các chủ thể.

Bên cạnh đó, cơ chế xây dựng và điều chỉnh bảng giá đất cần được hoàn thiện theo hướng linh hoạt, kịp thời cập nhật theo biến động của thị trường, đồng thời gắn với các yếu tố phát triển hạ tầng, quy hoạch và điều kiện kinh tế - xã hội của từng địa phương. Việc xây dựng bảng giá đất hằng năm cần dựa trên hệ thống dữ liệu đầy đủ, chính xác và có khả năng phản ánh sát mặt bằng giá phổ biến trên thị trường.

Ngoài ra, chính sách giá đất cần được thiết kế trên cơ sở phù hợp với quy luật cung - cầu, bảo đảm tính đồng bộ với hệ thống pháp luật có liên quan và điều kiện phát triển kinh tế - xã hội. Quá trình thẩm định giá đất phải tuân thủ chặt chẽ các nguyên tắc, tiêu chuẩn và phương pháp định giá theo quy định, bảo đảm tính khách quan, minh bạch và khoa học. Qua đó, giúp cơ quan quản lý có cơ sở dữ liệu và thông tin đầy đủ để đưa ra các quyết định điều hành phù hợp, góp phần ổn định thị trường và nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực đất đai.

Hai là, tăng cường hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về giá đất.

Trong bối cảnh triển khai Luật Đất đai 2024, việc nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về giá đất có ý nghĩa quan trọng nhằm bảo đảm thị trường bất động sản phát triển minh bạch, ổn định và bền vững. Theo đó, cần tăng cường cơ chế phối hợp giữa các cơ quan quản lý, công khai thông tin giá đất và hoàn thiện hệ thống dữ liệu đất đai để nâng cao tính minh bạch của thị trường.

Bên cạnh đó, cần tiếp tục kiện toàn bộ máy quản lý, đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai và tăng cường kiểm tra, giám sát hoạt

động định giá đất. Đồng thời, cần khuyến khích các giao dịch bất động sản thực hiện qua kênh chính thức và thanh toán qua ngân hàng nhằm kiểm soát giá trị giao dịch thực tế, hạn chế thất thu ngân sách.

Ngoài ra, cần thực hiện nghiêm các quy định về đấu giá quyền sử dụng đất và xác định giá bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hướng sát với giá thị trường, bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người dân và nhà đầu tư. Những giải pháp này sẽ góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về giá đất và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển bền vững trên địa bàn Hà Nội.

Ba là, nâng cao năng lực và chất lượng đội ngũ cán bộ trong lĩnh vực xác định giá đất.

Trong bối cảnh triển khai Luật Đất đai 2024 với yêu cầu định giá đất theo nguyên tắc thị trường, việc nâng cao năng lực của đội ngũ cán bộ làm công tác xác định giá đất có ý nghĩa then chốt, quyết định đến chất lượng và hiệu quả thực thi chính sách. Theo đó, cần đẩy mạnh đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ làm công tác định giá đất, thẩm định giá và quản lý thuế liên quan đến bất động sản, bảo đảm đáp ứng yêu cầu ngày càng cao về tính chính xác, khách quan và minh bạch trong xác định giá đất.

Bên cạnh việc nâng cao trình độ chuyên môn, cần đặc biệt chú trọng đến việc xây dựng đội ngũ cán bộ có phẩm chất đạo đức công vụ trong sạch, liêm chính, có tinh thần trách nhiệm cao trong thực thi nhiệm vụ. Việc hoàn thiện cơ chế kiểm soát quyền lực, tăng cường kỷ luật, kỷ cương hành chính gắn với chế tài xử lý nghiêm các hành vi vi phạm trong lĩnh vực định giá đất là yếu tố quan trọng nhằm hạn chế tiêu cực, tham nhũng và lợi ích nhóm.

Đồng thời, cần xây dựng đội ngũ cán bộ tham gia hoạch định và tổ chức thực hiện chính sách giá đất có đủ năng lực phân tích, dự báo và tham mưu chính sách trong điều kiện thị trường biến động phức tạp. Công tác tuyển dụng, bố trí và sử dụng cán bộ cần được thực hiện theo nguyên tắc cạnh tranh, minh bạch, lựa chọn những người có trình độ chuyên môn cao, tư duy đổi mới và năng lực thực tiễn. Song song với đó, cần có cơ chế đãi ngộ phù hợp, gắn trách nhiệm với quyền hạn và kết quả thực thi nhiệm vụ, bảo đảm cán bộ chịu trách nhiệm đến cùng đối với kết quả xác định giá đất.

Ngoài ra, cần từng bước chuyên nghiệp hóa hoạt động định giá đất thông qua việc phát triển đội ngũ tổ chức tư vấn định giá độc lập, nâng cao chất lượng hoạt động của các hội đồng thẩm định giá đất, bảo đảm tính độc lập giữa các chủ thể tham gia trong quá trình xác định và quyết định giá đất theo đúng quy định của pháp luật. Việc chuẩn hóa quy trình nghiệp vụ, áp dụng các phương pháp định giá hiện đại, cũng như tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin trong thu thập và xử lý dữ liệu giá đất sẽ góp phần nâng cao chất lượng và độ tin cậy của kết quả định giá.

Nhìn chung, việc nâng cao năng lực và chất lượng đội ngũ cán bộ trong lĩnh vực xác định giá đất không chỉ là điều kiện bảo đảm cho việc thực hiện hiệu quả các quy định của pháp luật, mà còn là yếu tố nền tảng góp phần xây dựng thị trường bất động sản minh bạch, ổn định và phát triển bền vững trên địa bàn Hà Nội.

Bốn là, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra và giám sát việc thực hiện chính sách về giá đất.

Trong bối cảnh thực hiện Luật Đất đai 2024 theo hướng tiệm cận cơ chế thị trường, việc tăng cường thanh tra, kiểm tra và giám sát công tác xác định giá đất có ý nghĩa quan trọng nhằm bảo đảm tính minh bạch, khách quan và hiệu quả trong quản lý đất đai.

Theo đó, cần xây dựng cơ chế kiểm tra, giám sát chặt chẽ từ khâu thu thập thông tin, lựa chọn phương pháp định giá đến thẩm định và quyết định giá đất; đồng thời gắn trách nhiệm cụ thể của các cơ quan, tổ chức và cá nhân liên quan. Công tác thanh tra, kiểm tra cần được thực hiện thường xuyên để kịp thời phát hiện, xử lý các sai phạm như làm sai lệch thông tin, can thiệp trái pháp luật hoặc lợi dụng chức vụ để trục lợi.

Bên cạnh đó, cần tăng cường giám sát việc xây dựng và ban hành bảng giá đất hằng năm, bảo đảm phù hợp với diễn biến thị trường. Qua hoạt động thanh tra, kiểm tra, các cơ quan chức năng cũng có thể kịp thời phát hiện những bất cập trong chính sách và thực tiễn triển khai để đề xuất hoàn thiện cơ chế quản lý đất đai, góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển minh bạch, ổn định và bền vững trên địa bàn Hà Nội.

Tài liệu tham khảo:

Luật Đất đai 2013, Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, ban hành ngày 29/11/2013.

Luật Đất đai 2024, Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, ban hành ngày 18/01/2024, có hiệu lực từ ngày 01/8/2024.

Nghị quyết số 18-NQ/TW năm 2022, ngày 16/6/2022 về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất.

Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, Chính phủ, ngày 27/6/2024 quy định về giá đất.

Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, Chính phủ, ngày 15/5/2014 quy định về giá đất (và các văn bản sửa đổi, bổ sung).

Nghị định số 10/2023/NĐ-CP, Chính phủ, ngày 03/4/2023 sửa đổi, bổ sung một số nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

Luật Kinh doanh bất động sản 2023, Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, ban hành ngày 28/11/2023.

Luật Nhà ở 2023, Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, ban hành ngày 27/11/2023.

Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND, Ủy ban nhân dân TP. Hà Nội, ngày 20/12/2024 về ban hành bảng giá đất trên địa bàn thành phố.

Bộ Tài nguyên và Môi trường (2024), các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2024.

Bộ Tài chính (2024), các quy định về quản lý giá đất và chính sách tài chính đất đai.

Các báo cáo, tài liệu nghiên cứu về thị trường bất động sản và định giá đất trên địa bàn Hà Nội.