TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Áp dụng bảng giá đất theo Luật Đất đai 2024: Những vấn đề đặt ra

08:51 11/01/2025

Các chuyên gia cho rằng bảng giá đất mới cần được xây dựng dựa trên việc phân loại nhóm đất một cách chi tiết. Việc này sẽ cho phép xác định giá đất chính xác hơn với từng nhóm đất cụ thể, phản ánh đúng giá trị thực tế và tiềm năng sử dụng đất của từng loại hình dự án.

Đây là thông tin được đưa ra tại hội thảo: “Áp dụng bảng giá đất theo Luật Đất đai 2024: Những vấn đề đặt ra và giải pháp phát triển bền vững thị trường bất động sản Việt Nam" do Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (VNERA), Tạp chí điện tử Bất động sản Việt Nam phối hợp cùng Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam tổ chức.



Quang cảnh hội thảo

Bảng giá đất mới cần được xây dựng dựa trên việc phân loại nhóm đất chi tiết

Theo PGS. TS. Nguyễn Quang Tuyến, Phó Chủ tịch Hội đồng trường, Trưởng khoa Pháp luật Kinh tế Trường Đại học Luật Hà Nội và ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản TP. HCM, thực tế triển khai nhóm đất "Đất sản xuất kinh doanh không phải là đất thương mại dịch vụ" được bao hàm rất nhiều các loại đất khác nhau (đất xây dựng cơ sở văn hóa; đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo; đất xây dựng cơ sở y tế; đất xây dựng cơ sở thể dụng thể thao…).

Việc tính giá các loại đất này trong bảng giá đất được xác định theo từng khu vực, tuyến đường và vị trí. Tuy nhiên, xét về lý thuyết chung về giá đất sẽ được xác định trên cơ sở khả năng sinh lời của thửa đất đó đối với mục đích sử dụng xác định.

Do đó, việc quy định giá đất của nhóm đất "Đất sản xuất kinh doanh không phải là đất thương mại dịch vụ" theo tuyến đường và vị trí chưa thực sự tuân thủ theo nguyên tắc thị trường và lý thuyết chung về các phương áp áp dụng (phương pháp thu nhập và phương pháp thặng dư).



PGS.TS Nguyễn Quang Tuyến

Trên thực tế, việc điều chỉnh bảng giá đất có biên độ tăng cao như hiện nay đã gây rất nhiều khó khăn cho các doanh nghiệp thuộc trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm (được áp dụng giá quy định trong bảng giá - Điều 159 Luật Đất đai 2024) dẫn đến tiền thuê đất tăng đột biến, ảnh hưởng không nhỏ đến kế hoạch kinh doanh của nhiều doanh nghiệp, thậm chí có trường hợp doanh thu không đủ để trả chi phí thuê đất.

Để đảm bảo tính công bằng cho các doanh nghiệp triển khai các dự án khác nhau, các chuyên gia cho rằng bảng giá đất mới cần được xây dựng dựa trên việc phân loại nhóm đất một cách chi tiết. Việc này sẽ cho phép xác định giá đất chính xác hơn với từng nhóm đất cụ thể, phản ánh đúng giá trị thực tế và tiềm năng sử dụng đất của từng loại hình dự án.

“Luật Đất đai hướng tới định giá đất cụ thể đến từng thửa đất. Bảng giá đất điều chỉnh tại địa phương gộp các loại đất phi nông nghiệp không phải đất ở, hay thương mại dịch vụ vào một nhóm để xác định chung một mức giá là do địa phương thực thi không đúng, thậm chí có sự cẩu thả, còn trong nghị định, trong luật không quy định như vậy”, ĐBQH, GS.TS. Hoàng Văn Cường, Ủy viên Ủy ban Tài chính - Ngân sách của Quốc hội khẳng định và cho biết, định giá phải dựa theo mục đích sử dụng đất cụ thể của từng loại đất.



GS.TS. Hoàng Văn Cường, Ủy viên Ủy ban Tài chính - Ngân sách của Quốc hội

Các chuyên gia cũng cho rằng, bảng giá đất cho từng loại đất (trong nhóm đất) cần chi tiết đến các yếu tố như mật độ xây dựng, yếu tố môi trường, an sinh xã hội... Ví dụ, cùng thửa đất phi nông nghiệp hay dịch vụ thương mại có mật độ xây dựng 25% thì giá sẽ khác với dự án xây dựng có mật độ chỉ 1-10%...

Mặt khác, theo ĐBQH Hoàng Văn Cường, Luật Đất đai đã phân quyền cho địa phương không chỉ trong việc định giá đất mà còn trong việc điều tiết tài chính đất đai. Với vấn đề cho thuê đất, nếu giá đất trong bảng giá đất tăng cao, ảnh hưởng đến doanh nghiệp và thu hút đầu tư, địa phương hoàn toàn có thể áp

dụng đơn giá thuê đất thấp hơn, tối thiểu là 0,25% (theo mức quy định của 103/2024/NĐ-CP) trong những trường hợp cần thiết. Dự án nào cần ưu tiên phát triển kinh tế thì thu mức thấp, dự án nào không ưu tiên thì thu mức cao hơn.

Chuyên gia kinh tế PGS.TS. Đinh Trọng Thịnh cũng đồng tình, các địa phương cần xem xét, nghiên cứu đưa ra mức tỷ lệ % tính giá thuê đất phù hợp nhất, dựa trên phân nhóm cụ thể, chi tiết các loại đất để tính đúng, tính đủ, giúp cho doanh nghiệp có đủ chi phí kinh doanh có lãi nhằm thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đối với Nhà nước cũng như tái đầu tư vào các hoạt động kinh doanh tiếp theo. Việc áp dụng đại trà và gộp nhiều loại đất vào một nhóm như hiện nay là thiếu phù hợp với thực tiễn, làm tăng chi phí thuê đất, ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động đầu tư, sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, thậm chí doanh thu không đủ bù chi phí thuê đất.

“Trong trường hợp giá đất trong bảng giá tăng cao, việc áp dụng tỷ lệ phần trăm đơn giá thuê đất phù hợp, theo hướng giảm xuống, thậm chí giảm xuống mức tối thiểu là chính sách tài chính đất đai giúp điều tiết, giảm thiểu tác động của bảng giá đất mới đối với hoạt động đầu tư, kinh doanh của doanh nghiệp, đặc biệt là trong giai đoạn khó khăn, cần thêm nguồn lực để phục hồi và góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế”, PGS.TS. Đinh Trọng Thịnh khẳng định.

Áp dụng nguyên tắc nào để điều chỉnh bảng giá đất một cách hợp lý?

Các chuyên gia và doanh nghiệp nhìn nhận, theo quy định pháp luật hiện hành, một trong các phương pháp xác định giá đất đang được áp dụng cho các dự án bất động sản là phương pháp thặng dư. Đây là phương án xác định giá đất được sử dụng phổ biến nhất cho các dự án phát triển mới, giá đất tính theo phương án này đang quá cao do một số điểm còn bất cập, cụ thể như sau:

Doanh thu lấy theo giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất, thường là lấy tham chiếu các khu đất có diện tích đất nhỏ. Việc lấy giá đất đối với khu đất có diện tích nhỏ để sử dụng cho các dự án với quy mô diện tích lớn là không phù hợp.

Các chi phí khi tính tổng chi phí phát triển của thửa đất cũng chưa phù hợp. Chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất theo suất vốn đầu tư của nhà nước ban hành, suất vốn này ít hơn nhiều so với chi phí đầu tư xây dựng thực tế của dự án và các chi phí này được tính toán khoa học trên cơ thiết kế dự toán, bản vẽ thi công được thẩm duyệt.

Chi phí bán hàng chỉ cho phép tính 1% doanh thu, trong khi chi phí bán hàng thực tế là khoảng 10% đến 15%. Chi phí lãi vay chỉ được tính cho 50% trên tổng

vốn vay và chỉ được tính từ 1-2 năm.

Với cách tính toán nêu trên, doanh thu đang được tính ở mức cao nhất trong khi chi phí tính không đủ, thiếu, thấp so với thực tế dẫn đến doanh nghiệp phải nộp tiền sử dụng đất lớn, giá bất động sản đội lên cao gây bong bóng thị trường, chưa thực sự theo các nguyên tắc xác định giá đất.



Các chuyên gia và doanh nghiệp nhìn nhận, theo quy định pháp luật hiện hành, một trong các phương pháp xác định giá đất đang được áp dụng cho các dự án bất động sản là phương pháp thặng dư. Đây là phương án xác định giá đất được sử dụng phổ biến nhất cho các dự án phát triển mới, giá đất tính theo phương án này đang quá cao do một số điểm còn bất cập

Trên cơ sở nhận diện những bất cập nêu trên, doanh nghiệp kiến nghị sửa đổi các quy định liên quan đến việc áp dụng phương pháp thặng dư khi xác định giá đất, cụ thể là:

Doanh thu không lấy theo giá trúng đấu giá hay lấy mẫu giá của các ô đất nhỏ… mà phải căn cứ vào giá trị trường điển hình trong một thời gian đủ dài.

Các chi phí phải được tính đúng, đủ, phù hợp với thực tế. Cụ thể, chi phí phải tính theo dự toán đã được cơ quan nhà nước thẩm định; chi phí bán hàng tính theo sát thực tế chi trả của doanh nghiệp (đề xuất mức 10%); chi phí lãi vay được tính trên toàn bộ vốn vay và tính trong thời gian đầu tư xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt tại Quyết định chủ trương đầu tư/Quyết định đầu tư của dự án.

Việc điều chỉnh bảng giá đất là một vấn đề quan trọng, ảnh hưởng trực tiếp đến thị trường bất động sản. Theo đó, giới chuyên gia cho rằng việc thống nhất các nguyên tắc xác định bảng giá đất cần phải tuân thủ những nguyên tắc.

Việc xác định "giá thị trường" đang gặp nhiều tranh cãi, do thị trường bất động sản còn thiếu minh bạch, nhiều giao dịch diễn ra ngoài sổ sách. Do đó, cần có những quy định cụ thể, rõ ràng hơn về cách thức xác định "giá thị trường" để đảm bảo tính khách quan, công bằng.

PGS. TS. Trần Kim Chung, nguyên Phó viện trưởng Viện Nghiên cứu quản lý kinh tế Trung ương cho hay, hiện nay, với giao dịch thực tế, việc xác định giá trị đất không có giá trị thực, mà chỉ theo các giá trị quy định "đối với đất ở".

Để đảm bảo bảng giá đất sát với thị trường, PGS. TS. Trần Kim Chung kiến nghị cần tập trung vào việc thu thập thông tin giá đất một cách chính xác và minh bạch. Cụ thể, thông tin cần được thu thập từ nhiều nguồn đa dạng như giao dịch thực tế, đấu giá đất, hoạt động tư vấn giá...

Đặc biệt, quá trình này cần được thực hiện thường xuyên, liên tục để cập nhật biến động của thị trường. Bên cạnh đó, cần có cơ chế kiểm soát chặt chẽ để đảm bảo tính trung thực của thông tin, đặc biệt là việc khai báo giá mua bán đất.

"Cần phải có một thiết kế tổng thể về phân bổ vùng giá đất để xây dựng bản đồ giá đất trên thực tế. Khắc phục tình trạng cào bằng trong các phân vùng, phân khu trong quy định giá đất. Xây dựng các chỉ số có trọng số và sát với thực tế", PGS. TS. Trần Kim Chung nhấn mạnh.

Còn theo ĐBQH, GS.TS. Hoàng Văn Cường, Ủy viên Ủy ban Tài chính - Ngân sách của Quốc hội, khi xây dựng bảng giá đất cần dựa trên giá trị thị trường (có sự ổn định) thay vì yếu tố biến động - giá cả. Cần phân định giá cả và giá trị thị trường của đất đai khi lập bảng giá đất.

"Bảng giá đất cần được công bố mỗi năm để phản ánh chính xác đất đai được phân phối, giao dịch và sử dụng hiệu quả. Cơ quan quản lý cần xây dựng cơ sở dữ liệu số, đưa thông tin giá và thuế đất từng thửa đất theo mỗi năm vào kho dữ liệu này... nhằm hạn chế xin - cho, lợi ích cá nhân trong định giá đất", GS.TS. Hoàng Văn Cường cho hay.

Cho rằng hài hòa lợi ích là vấn đề trọng tâm trong việc xác định giá đất, GS.TS. Hoàng Văn Cường đề nghị khi xây dựng bảng giá, các địa phương cần phải lấy ý kiến của người dân, doanh nghiệp một cách rộng rãi và ban hành bảng giá đất cũng phải công khai, minh bạch. Các địa phương cũng có những vấn đề nhất

định trong khâu tổ chức, thực thi cần khắc phục sớm. Ngoài ra, cần có thêm các công cụ khác để điều tiết giá thị trường, đặc biệt là công cụ thuế.

Các chuyên gia cũng cho rằng, bảng giá đất cần tính đến các dự án đã đầu tư đi vào hoạt động để chi phí không quá lớn dẫn đến khó khăn cho doanh nghiệp. Ví dụ, với doanh nghiệp kinh doanh đang được nhà nước cho thuê đất hàng năm, bảng giá đất 2025 tăng so với giá 2024 10 lần thì doanh nghiệp sẽ thua lỗ nặng trong bối cảnh khó khăn hiện nay.



PGS. TS. Định Trọng Thịnh cho rằng, mức thu ngân sách khi giao hay cho thuê đất cần được thiết kế với sự linh hoạt, dựa trên đặc điểm, mục đích sử dụng đất và tính chất các dự án

Hiến kế để đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng và tăng cường thu hút các thành phần kinh tế đầu tư vào địa phương, PGS. TS. Định Trọng Thịnh cho rằng, mức thu ngân sách khi giao hay cho thuê đất cần được thiết kế với sự linh hoạt, dựa trên đặc điểm, mục đích sử dụng đất và tính chất các dự án.

Cụ thể, nếu là đất ở, các khu chung cư, quy hoạch khu dân cư theo hình thức mua bán quyền sở hữu vĩnh viễn thì cần áp dụng mức giá 100% theo bảng giá đất.

Đối với đất thương mại, dịch vụ (xây dựng văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, du lịch), có thời gian thuê đất 50 năm, thì tiền thuê nên tính khoảng 40 - 50% giá trị đất tính theo bảng giá đất hàng năm.

Đối với các khu vực dành cho các ngành công nghiệp chiến lược, công nghiệp công nghệ cao, cần áp dụng mức giá đất cạnh tranh để thu hút đầu tư trong nước và quốc tế trong khoảng 20 - 40% giá đất trong bảng giá đất.

Đối với các loại đất phục vụ cộng đồng như xây dựng trường học, bệnh viện, trung tâm văn hóa, khu vui chơi, giải trí, các cơ sở hạ tầng phục vụ đời sống xã hội cần áp dụng chính sách ưu đãi đặc biệt. Mức giá cho thuê đất có thể bằng 5 - 20% giá đất trong bảng giá hàng năm.

Trong một số trường hợp, việc miễn phí giao đất hoặc giảm giá thuê đất cho các dự án này là cần thiết để khuyến khích các thành phần kinh tế, các tổ chức, các doanh nghiệp tham gia vào phát triển các công trình phúc lợi xã hội. Các chính sách này sẽ góp phần nâng cao chất lượng sống cho cộng đồng và đảm bảo sự phát triển bền vững về dài hạn.

Tiếp tục nghiên cứu, điều chỉnh giá đất qua các nghị định hướng dẫn thi hành luật

Dưới góc độ nhà quản lý, ông Nguyễn Mạnh Khởi, Vụ trưởng Vụ Pháp chế, Bộ Xây dựng nêu vấn đề, người dân khi nhận bồi thường thì sẽ muốn giá cao, nhưng khi mua nhà lại mong muốn mua được nhà giá rẻ. Ở góc độ quản lý Nhà nước, có thể tiếp tục nghiên cứu và điều chỉnh giá đất qua các nghị định hướng dẫn thi hành luật.

Nhấn mạnh không có vướng mắc về mặt pháp lý trong việc tính toán giá đất, ông Vương Duy Dũng, Phó cục trưởng Cục Quản lý Nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng) cho rằng, việc chậm trễ trong quá trình tính toán giá đất không phải vì không thể tính được mà chủ yếu do khâu tổ chức triển khai thực hiện. Vì vậy, cần phân định rõ ràng giữa vướng mắc pháp lý và những hạn chế trong khâu thực hiện để tìm ra giải pháp phù hợp.

Bên cạnh đó, chi phí sử dụng đất là một phần trong tổng chi phí của các dự án bất động sản. Giá bất động sản tăng có thể bị ảnh hưởng từ việc tăng giá đất, nhưng cũng có thể do các yếu tố khác như chi phí đầu tư xây dựng, chi phí bán hàng...

Do đó, bên cạnh việc điều chỉnh giá đất, cần xem xét toàn diện các yếu tố chi phí khác và vai trò của các doanh nghiệp trong việc kiểm soát chi phí để bảo đảm giá bất động sản không bị đẩy lên quá cao, gây ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường.

Theo ông Vương Duy Dũng, việc tăng giá đất chắc chắn có tác động đến giá bất động sản, cần xác định rõ tỷ lệ và mức độ ảnh hưởng cụ thể. Cần có cái nhìn

thật khách quan và khoa học để đánh giá đúng mức độ tác động này, từ đó đề ra các giải pháp phù hợp nhằm kiểm soát và điều chỉnh thị trường bất động sản một cách hiệu quả.

Để bảng giá đất mới thực sự minh bạch, hài hoà lợi ích, tạo điều kiện cho doanh nghiệp tiếp cận và sử dụng đất đai hiệu quả, thúc đẩy phát triển kinh tế và góp phần đảm bảo an sinh xã hội, các chuyên gia, doanh nghiệp kiến nghị các địa phương nên sơ kết, đánh giá, rà soát lại các tác động của bảng giá đất điều chỉnh đã được ban hành. Tham vấn một cách thực chất ý kiến của doanh nghiệp, người dân trong quá trình xây dựng bảng giá đất mới áp dụng từ 1/1/2026.

Đồng thời, xây dựng, hoàn thiện hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai và phát huy vai trò, có cơ chế bảo vệ đội ngũ tư vấn xác định giá đất, đáp ứng yêu cầu của Luật Đất đai 2024.

Đặc biệt, cơ quan chức năng cần có hướng dẫn cụ thể chi tiết hơn để các địa phương làm đúng, tránh sự lúng túng không đáng có; bám sát việc xây dựng bảng các địa phương để có hướng dẫn, hỗ trợ kịp thời khi có vướng mắc.

Theo thống kê của Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam, tính đến ngày 6/1/2025, đã có 25 địa phương trên cả nước chính thức công bố bảng giá đất điều chỉnh, có hiệu lực đến ngày 31/12/2025. Đáng chú ý, giá đất ở nhiều khu vực có mức tăng cao hơn nhiều lần so với bảng giá đất cũ và mỗi địa phương đều có mức tăng giá khác nhau.

Từ thực tế trên, Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam (Hiệp hội Bất động sản Việt Nam) chỉ ra rằng, bên cạnh những tác động tích cực, việc áp dụng bảng giá đất mới không đồng bộ các nguyên tắc xác định giá đất, đặc biệt là nguyên tắc thị trường và nguyên tắc bảo đảm hài hòa lợi ích các bên.

Hệ quả của việc này đó là tình trạng giá đất được xác định ở mức cao, làm cho những người dân nghèo không thể chi trả các khoản tài chính đất đai sau khi đã làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì họ không đủ khả năng tài chính để thực hiện các nghĩa vụ đó, người thu nhập thấp khó có thể tiếp cận được đất đai...

Đặc biệt, trong Quyết đinh ban hành sửa đổi, bổ sung một số nội dung trong bảng giá các loại đất thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh, các loại đất được chia thành các nhóm đất sau: Nhóm đất nông nghiệp; Nhóm đất phi nông nghiệp (bao gồm: Đất ở; đất thương mại dịch vụ; Đất sản xuất kinh doanh không phải là đất thương mại dịch vụ).

Khánh Yên