

Bảng giá đất áp dụng từ đầu 2026 có thể ảnh hưởng thế nào tới thị trường BĐS?

13:59 04/08/2025

Theo các chuyên gia, định giá đất không thể là một quá trình đóng kín, cần công bố đầy đủ bản đồ định giá, hệ số điều chỉnh, phương pháp tính toán và cơ sở dữ liệu đầu vào. Để tránh "cú sốc" cho thị trường bất động sản, cần minh bạch hóa toàn bộ quy trình và dữ liệu định giá.

Bà Võ Nhật Liễu, Giám đốc Viện Đào tạo Phát triển dự án bất động sản PROPIIN nhớ lại, khoảng năm 2022, các cơn sốt đã kéo giá đất vùng ven đạt đỉnh. Bà Liễu đặt vấn đề, nếu vào đầu năm 2026, với các chính sách mới được áp dụng liệu sẽ tiếp tục đẩy giá đất lên quá cao? Trong tình huống như vậy, liệu người dân, đặc biệt là người trẻ những người có nhu cầu sử dụng có thể còn mua được đất để an cư hay chỉ có những nhà đầu tư nối tiếp nhà đầu tư.

Ngược lại, tiền sử dụng đất hiện nay chiếm khoảng 20% giá trị dự án, không chỉ là con số đầy thách thức mà còn là biến số với doanh nghiệp trong đầu tư phát triển dự án. Trong phát triển dự án, các doanh nghiệp luôn đặt nó là biến số X do chưa có công thức chung.

Bà Liễu kiến nghị không áp dụng công thức chung trong việc tính tiền sử dụng đất mà cần phân nhóm. Nhóm thứ nhất là những người sử dụng đất trực tiếp có cơ chế phù hợp để phục vụ đại đa số người dân - cần tính toán cụ thể. Nhóm thứ 2 là những người sở hữu 2 - 3 lô đất có thể áp dụng mức thu từ 30 - 50%. Nhóm thứ 3 là những nhà đầu tư kinh doanh bất động sản nên đóng 100% tiền sử dụng đất - bên cạnh con số này cần kèm theo cách tính công khai minh bạch.

“Việc thực hiện cần có bước đệm để tránh sốc cho thị trường nhằm tránh tình trạng tăng nhanh và đột ngột. Vì hiện nay, mới chỉ thí điểm nhưng thị trường, người dân đã nhận nhiều cú sốc. Nếu áp dụng ngay đầu năm 2026 có khả năng thị trường sẽ biến động rất mạnh. Để tránh biến động, cần giãn thời gian thực hiện nhằm hỗ trợ phần nào cho người dân và doanh nghiệp”, bà Liễu nói.



Luật sư Trương Anh Tú, Chủ tịch TAT Law Firm chia sẻ, có một thực tế là người trẻ khó mua nổi nhà, không tìm được chỗ an cư. Doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn, chỉ 9 dự án mà đóng đến 65.000 tỷ đồng tiền sử dụng đất. Như vậy, biên lợi nhuận chắc chắn sẽ không như trước. Giá nhà cao thì người trẻ lần đầu khó tìm chốn an cư.

“Giá đất phải làm hài hòa tất cả, vừa không để nhà nước thất thu thuế, doanh nghiệp đảm bảo làm ăn sinh lời, biên độ lợi nhuận không giảm, cung cầu không bị ảnh hưởng và người dân có thể tiếp cận được. Đó là mục tiêu xuyên suốt. Như vậy, giá đất phải hợp lý, nên tiếp cận theo công lý, không nhất thiết theo giá thị trường”, ông Tú nói.

Để giải quyết bài toán này, luật sư Trương Anh Tú đề xuất cần minh bạch hóa toàn bộ quy trình và dữ liệu định giá. Định giá đất không thể là một quá trình đóng kín. Cần công bố đầy đủ bản đồ định giá, hệ số điều chỉnh, phương pháp tính toán và cơ sở dữ liệu đầu vào. Một cổng thông tin điện tử mở cho toàn dân, để khi người dân nhận được giấy thông báo thuế 1 - 2 tỷ đồng, vẫn có thể lên cổng này, truy cập, tra cứu để biết mức thu đó dựa trên căn cứ, cơ sở, thông lệ nào. Chỉ khi người dân được thấy tận mắt con số và công thức tính, thì bảng giá mới thực sự có tính thuyết phục và khả năng chấp hành cao.

Tiếp theo là cần phân loại nghĩa vụ tài chính. “Người dân chỉ chuyển đổi mục đích sử dụng, cần hoàn thiện thủ tục hành chính mà thôi. Như vậy, tiền sử dụng đất chỉ nên thu chủ đất và doanh nghiệp khi chúng ta giao cho họ, còn người dân có đất rồi, không nên thu nữa và thu là không hợp lý. Với các lô đất liền kề, tôi kiến nghị miễn toàn bộ tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng, nơi người dân đã sinh sống và canh tác ổn định”, ông Tú kiến nghị.

Cuối cùng, ông Tú đề nghị cần thiết lập hội đồng định giá đất độc lập, kiểm soát xung đột lợi ích. Nên bổ sung chuyên gia độc lập tham gia vào hội đồng này, để có nhiều góc nhìn mới mẻ hơn. Từ đó, chúng ta sẽ có cơ chế giá khách quan hơn. Người dân tự định giá cho đất của họ, doanh nghiệp tự định giá, không thắc mắc Nhà nước áp định giá thế nào.

Thu Trang