TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Cải cách hành chính và sáp nhập địa giới: Cơ hội chiến lược để bất động sản Việt Nam bứt phá

09:57 09/07/2025

Việc đồng thời triển khai mô hình chính quyền đô thị hai cấp và sáp nhập đơn vị hành chính đang tạo ra những chuyển động lớn trong cấu trúc điều hành địa phương. Với thị trường bất động sản, đây được xem là thời điểm bản lề để hy vọng tháo gỡ nút thắt thủ tục, tăng tính minh bạch và mở rộng dư địa đầu tư dài hạn.

Từ ngày 1/7/2025, Việt Nam chính thức áp dụng mô hình chính quyền đô thị hai cấp. Cùng lúc, việc sáp nhập các đơn vị hành chính cấp tỉnh và huyện cũng đã được công bố và đi vào thực tiễn. Đây không chỉ là những bước cải cách thể chế quan trọng nhằm tinh gọn bộ máy và nâng cao hiệu quả điều hành, mà được kỳ vọng mở ra những thay đổi mang tính nền tảng cho thị trường bất động sản – một lĩnh vực vốn phụ thuộc nhiều vào quy hoạch, thủ tục pháp lý và sự minh bạch hành chính.

Theo bà Đỗ Thị Thu Giang, Giám đốc Toàn quốc Dịch vụ Định giá & Tư vấn tại Savills Việt Nam, mô hình chính quyền hai cấp có thể sẽ giúp đơn giản hóa thủ tục hành chính, nhất là trong việc cấp phép đầu tư, xây dựng và phê duyệt dự án. Việc phân quyền xuống các chính quyền đia phương được kỳ vọng sẽ rút ngắn thời gian xử lý hồ sơ và giảm sự phụ thuộc vào các cơ quan Trung ương – vốn từng là nút thắt trong nhiều dự án tại các đô thị lớn. Bà Giang cho rằng: “Từ đó tiến độ thực hiện dự án có thể sẽ được rút ngắn, giảm thiểu các chi phí phát sinh do trì hoãn, giúp nâng cao lợi nhuận cho các nhà đầu tư bất động sản.”

Cùng với việc tinh gọn bộ máy, yếu tố minh bạch và khả năng dự đoán trong hệ thống pháp lý cũng được kỳ vọng sẽ được cải thiện rõ rệt. Việc hợp nhất thẩm quyền ra quyết định ở cấp tỉnh giúp loại bỏ tình trạng chồng chéo trách nhiệm – nguyên nhân chính dẫn đến sự thiếu nhất quán trong cách hiểu và áp dụng pháp luật. Đồng thời, nỗ lực chuyển đổi số như xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia và hệ thống cấp phép điện tử sẽ tăng khả năng tiếp cận thông tin và

hạn chế dư địa cho các can thiệp chủ quan. Theo bà Giang, đây là bước tiến giúp thị trường bất động sản Việt Nam tiệm cận hơn với các chuẩn mực quốc tế về tính minh bạch.



Một điểm đáng chú ý khác là tác động từ việc sáp nhập các đơn vị hành chính. Theo quy định mới của Luật Đất đai 2024, các địa phương sau sáp nhập sẽ ban hành bảng giá đất. Tuy nhiên, điều này không có nghĩa là mọi khu vực trong một tỉnh mới sẽ áp dụng mức giá như nhau. Bà Giang cho biết, luật đã yêu cầu bảng giá đất phải được xây dựng theo khu vực và vị trí cụ thể, và có thể xác định đến từng thửa đất nếu có đầy đủ dữ liệu. Như vậy, việc dùng chung một bảng giá cho toàn tỉnh sau sáp nhập vẫn có thể đảm bảo sự khác biệt rõ ràng về giá trị từng khu vực – miễn là quá trình thiết kế được thực hiện bài bản, bám sát thực tế.

Về giai đoạn chuyển tiếp, khi bảng giá đất mới chưa được ban hành, bà Giang cho rằng các địa phương nên tiếp tục áp dụng bảng giá hiện hành trước khi sáp nhập nhằm đảm bảo tính ổn định và không gián đoạn trong công tác quản lý, thu ngân sách. Cụ thể, hiện nay, Sở Nông nghiệp – Môi trường đã kiến nghị Ủy ban Nhân dân (UBND)TP.HCM tiếp tục áp dụng 3 bảng giá đất tại TP.HCM mới trên 3 khu vực là TP.HCM, Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu từ ngày 1/7 đến hết ngày 31/12/2025. Sau đó, từ ngày 1/1/2026, UBND TP.HCM sẽ ban hành bảng giá đất mới áp dụng lần đầu trên địa bàn TP.HCM (mới) theo quy định tại luật Đất đai 2024 và Nghị định 151/2025 của Chính phủ. Đây cũng là khoảng thời gian quan trọng để chính quyền địa phương chuẩn bị cơ sở dữ liệu, bản đồ địa chính số và tổ chức tư vấn độc lập – nhằm xây dựng bảng giá đất mới minh bạch và khoa học hơn.

Bên cạnh những thuận lợi, việc phân quyền cũng khiến sự cạnh tranh trong chính sách đầu tư giữa các địa phương trở nên rõ rệt hơn. Với quyền tự chủ lớn hơn, chính quyền cấp tỉnh có thể chủ động hơn trong việc đưa ra ưu đãi về thuế, sử dụng đất và phát triển hạ tầng. Theo bà Giang, điều này buộc các nhà đầu tư quốc tế phải tiếp cận chiến lược hơn, dựa trên phân tích năng lực cạnh tranh từng vùng, định hướng phát triển của địa phương và mức độ phù hợp với dự án.



Tuy nhiên, để những kỳ vọng này trở thành hiện thực, cần một số điều kiện nền tảng. Theo bà Giang, thành công của mô hình phụ thuộc vào sự rõ ràng trong thực thi chính sách từ Trung ương, năng lực của đội ngũ cán bộ địa phương, cũng như việc tiếp tục cải cách hệ thống pháp lý liên quan đến đất đai, nhà ở và đầu tư bất động sản. Bên cạnh đó, phát triển hạ tầng và đối thoại hiệu quả giữa chính quyền và nhà đầu tư sẽ là yếu tố không thể thiếu để xây dựng một môi trường đầu tư cạnh tranh, minh bạch và hiệu quả.

“Tổng hòa các yếu tố này sẽ góp phần nâng cao sức hấp dẫn của Việt Nam trong mắt nhà đầu tư bất động sản quốc tế, đồng thời hỗ trợ quá trình chuyển đổi sang mô hình quản trị mới diễn ra suôn sẻ hơn,” bà Giang khẳng định.

Thu Trang