TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Đề xuất áp dụng bảng giá đất cho từng loại đất

09:31 20/10/2025

Chính phủ đề xuất áp dụng bảng giá đất cho từng loại đất, khu vực, vị trí để tính thu nghĩa vụ tài chính, tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thay cho việc xác định giá đất cụ thể.

Chính phủ vừa gửi tới Quốc hội tờ trình Dự thảo Nghị quyết của Quốc hội quy định về một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

Đáng chú ý, Dự thảo quy định giá đất tính bồi thường về đất quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật Đất đai và giá đất tái định cư quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024 được tính theo giá đất trong bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Nghị quyết này.

Việc này theo tờ trình là để đảm bảo tính thống nhất áp dụng bảng giá đất đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị quyết này, Nhà nước kiểm soát giá, là công cụ để Nhà nước định hướng, điều chỉnh, bình ổn giá đất thị trường, thúc đẩy phát triển sản xuất, kinh doanh, khắc phục tình trạng thao túng giá đất thị trường trong đấu giá, định giá, tiêu cực trong đấu giá quyền sử dụng đất...

Việc áp dụng bảng giá đất thay cho giá đất cụ thể sẽ minh bạch, dễ tính toán, tạo thuận lợi cho việc áp dụng; khắc phục được những vướng mắc hiện nay trong việc xác định giá đất cụ thể. Việc quy định tỷ lệ thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với từng hình thức sử dụng đất, loại đất, chi phí hạ tầng làm căn cứ để cùng với giá đất trong bảng giá đất nhằm xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, bảo đảm thuận lợi, chính xác, phù hợp với các loại hình thức sử dụng đất, loại đất, địa bàn khu vực cụ thể, Chính phủ lý giải.



Đề xuất áp dụng bảng giá đất cho từng loại đất

Dự thảo quy định căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất: giá đất theo bảng giá đất; hệ số điều chỉnh giá đất; tỷ lệ tính thu tiền sử dụng đất đối với từng loại đất theo đối tượng, hình thức sử dụng đất. Bổ sung quy định căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thì căn cứ giá đất theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất; đồng thời khi quyết định này được ban hành, Chính phủ sẽ quy định bổ sung về chính sách hỗ trợ để đảm bảo quyền lợi của người có đất bị thu hồi và việc thu hồi đất được thuận lợi.

Tờ trình nêu rõ, việc đề xuất áp dụng bảng giá đất, căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất dựa trên việc phân tích ưu điểm, nhược điểm của việc áp dụng giá đất cụ thể theo quy định hiện hành và áp dụng bảng giá đất theo dự thảo Nghị quyết.

Đồng thời, việc áp dụng bảng giá đất cho từng loại đất, khu vực, vị trí để tính thu nghĩa vụ tài chính, tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thay cho việc xác định giá đất cụ thể nhằm thể chế về quyền chủ sở hữu của Nhà nước trong việc quyết định giá đất tại Nghị quyết số 18-NQ/TW, Nhà nước kiểm soát giá đất khi giao đất, cho thuê đất... Giá đất do Nhà nước quyết định là công cụ để Nhà nước định hướng, điều chỉnh, bình ổn giá đất thị trường, thúc đẩy phát triển sản xuất, kinh doanh.

Dự thảo bổ sung 3 trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng để thể chế tinh thần của Nghị quyết số 69-NQ/TW.

Thứ nhất, thu hồi đất để thực hiện dự án trong khu thương mại tự do, dự án trong trung tâm tài chính quốc tế.

Lý do của đề xuất này là, thực tế có nhiều dự án sử dụng đất như: dự án trong khu thương mại tự do, dự án trong trung tâm tài chính quốc tế với quy mô diện tích lớn, mang tính động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, đóng góp nguồn thu lớn cho ngân sách nhà nước, tạo nhiều việc làm cho lao động địa phương, góp phần xây dựng nền kinh tế tự chủ, nhưng hiện chưa có quy định thu hồi đất, gây khó khăn cho quá trình tiếp cận đất đai và triển khai dự án. Do vậy, cần bổ sung các trường hợp này để tạo thuận lợi trong quá trình triển khai thực hiện dự án phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong giai đoạn mới.

Hai là, trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đã hết thời hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận hoặc hết thời gian gia hạn phải hoàn thành thỏa thuận mà đã thỏa thuận được trên 75% diện tích đất và trên 75% số lượng người sử dụng đất thì Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét, thông qua việc thu hồi phần diện tích đất còn lại để giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư.

Chính phủ nêu lý do của đề xuất này là trên thực tế, nhiều dự án thực hiện theo cơ chế thỏa thuận, nhà đầu tư đã thực hiện thỏa thuận phần lớn diện tích trong khu vực dự án, nhưng có một phần nhỏ diện tích mà nhà đầu tư không thỏa thuận được với người sử dụng đất dẫn đến tình trạng “dự án treo”, gây lãng phí nguồn lực đất đai, làm chậm tiến độ đầu tư và gây khó khăn cho nhà đầu tư.

Đối với các trường hợp nhà đầu tư đã nhận được sự đồng thuận của đại đa số người sử dụng đất và phần lớn diện tích đất thì Nhà nước cần thực hiện thu hồi đất để hỗ trợ nhà đầu tư giải phóng mặt bằng, triển khai dự án, nhanh chóng đưa đất vào sử dụng.

Thứ ba, thu hồi đất để tạo quỹ đất thanh toán dự án theo Hợp đồng BT, cho thuê đất để tiếp tục sản xuất, kinh doanh đối với trường hợp tổ chức đang sử dụng đất mà Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 78 và Điều 79 Luật Đất đai.

Việc bổ sung trường hợp này, theo Chính phủ là để thống nhất với quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, tạo quỹ đất thanh toán dự án theo Hợp đồng BT; tạo quỹ đất cho thuê đất để tiếp tục sản xuất, kinh doanh đối với trường hợp tổ chức đang sử dụng đất mà Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 78 và Điều 79 Luật Đất đai.

Thu Trang *(t/h)*