TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Đề xuất bỏ giá đất cụ thể, chấm dứt cơ chế "hai giá đất"

09:15 24/07/2026

Dự thảo Tờ trình của Chính phủ về định hướng sửa đổi Luật Đất đai 2024 đề xuất bỏ quy định về giá đất cụ thể, đồng thời luật hóa cơ chế bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất. Mục tiêu là xóa bỏ tình trạng "hai giá đất", tăng tính minh bạch, hạn chế đầu cơ và tạo động lực phát triển thị trường bất động sản.

Đề xuất bỏ quy định về giá đất cụ thể

Chính phủ vừa trình Quốc hội dự thảo Tờ trình về định hướng chính sách sửa đổi Luật Đất đai năm 2024, trong đó đề xuất nhiều thay đổi quan trọng đối với cơ chế tài chính đất đai và phương pháp xác định giá đất.

Một trong những nội dung đáng chú ý là đề xuất bãi bỏ quy định về "giá đất cụ thể", đồng thời luật hóa các quy định về nguyên tắc xác định giá đất, bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất đang được áp dụng theo Nghị quyết số 254/2025/QH15.

Theo cơ quan soạn thảo, việc sửa đổi nhằm khắc phục những bất cập phát sinh sau gần hai năm triển khai Luật Đất đai năm 2024, góp phần khơi thông nguồn lực đất đai phục vụ phát triển kinh tế - xã hội.

Hướng tới xóa bỏ cơ chế "hai giá đất"

Theo đánh giá của cơ quan soạn thảo, việc xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường hiện vẫn gặp nhiều khó khăn do thị trường quyền sử dụng đất chưa minh bạch, chưa phản ánh đầy đủ giá trị thực của đất đai.

Bên cạnh đó, việc đồng thời tồn tại bảng giá đất và giá đất cụ thể đã tạo ra cơ chế "hai giá đất", gây khó khăn trong công tác quản lý nhà nước cũng như việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai.



Ảnh minh họa, nguồn: Internet

Ngoài ra, cơ sở dữ liệu phục vụ định giá còn thiếu đồng bộ, trong khi giá giao dịch trên thị trường chịu ảnh hưởng của hoạt động đầu cơ, thổi giá, khiến việc xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường chưa đạt hiệu quả như kỳ vọng.

Theo định hướng sửa đổi, giá đất do Nhà nước quyết định sẽ được xây dựng trên cơ sở dữ liệu đầy đủ, khoa học và công khai, phản ánh hợp lý diễn biến của thị trường.

Hệ thống dữ liệu đất đai cũng sẽ được kết nối với cơ quan thuế, công chứng, ngân hàng và thị trường bất động sản nhằm nâng cao tính minh bạch và hạn chế nguy cơ thao túng giá.

Bảng giá đất sẽ là căn cứ cho nhiều nghĩa vụ tài chính

Theo dự thảo, Nhà nước sẽ ban hành bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, tỷ lệ tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cũng như tỷ lệ bồi thường phù hợp với từng loại đất và từng đối tượng sử dụng.

Đây sẽ là căn cứ để xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai cũng như việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Bảng giá đất cũng được sử dụng để xác định giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước và thực hiện các quyền, nghĩa vụ tài chính

của người sử dụng đất đối với Nhà nước.

Theo cơ quan soạn thảo, việc thống nhất áp dụng một cơ chế xác định giá sẽ góp phần hạn chế tình trạng nhiều mức giá khác nhau đối với cùng một thửa đất, từ đó nâng cao tính minh bạch của thị trường.

Hội đồng nhân dân cấp tỉnh được đề xuất quyết định bảng giá đất

Dự thảo cũng đề xuất giao thống nhất thẩm quyền ban hành, sửa đổi và bổ sung bảng giá đất cũng như hệ số điều chỉnh giá đất cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh.

Việc phân cấp này được kỳ vọng sẽ nâng cao vai trò, trách nhiệm của chính quyền địa phương trong công tác quản lý giá đất, đồng thời bảo đảm bảng giá đất phản ánh sát thực tế từng địa phương.

Bên cạnh đó, cơ quan soạn thảo đề xuất bãi bỏ các quy định về tư vấn xác định giá đất và điều kiện hành nghề của tổ chức tư vấn định giá đất.

Theo lý giải, việc này nhằm tăng trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước và các đơn vị sự nghiệp công lập trong xây dựng bảng giá đất, đồng thời cắt giảm điều kiện kinh doanh và đơn giản hóa thủ tục hành chính.

Đề xuất đánh thuế cao với đất bỏ hoang, đầu cơ ngắn hạn

Một điểm đáng chú ý khác trong dự thảo là đề xuất bổ sung các chính sách tài chính về đất đai và thuế nhằm điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất do quy hoạch, đầu tư hạ tầng, chuyển đổi mục đích sử dụng đất hoặc mở rộng không gian đô thị.

Theo cơ quan soạn thảo, chính sách này hướng đến mục tiêu chống lợi ích nhóm, phòng chống tham nhũng, tạo nguồn lực để đầu tư hạ tầng, chỉnh trang đô thị, phát triển nhà ở xã hội và bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người dân và nhà đầu tư.

Đồng thời, dự thảo cũng đề xuất áp dụng chính sách thuế cao đối với đất bỏ hoang và hoạt động mua bán bất động sản trong thời gian ngắn nhằm hạn chế đầu cơ, chống lãng phí tài nguyên đất và góp phần phát triển thị trường bất động sản theo hướng minh bạch, bền vững.

Phúc Hưng *(t/h)*