

Định giá đất theo "giá thị trường": Quan điểm từ các bên

08:50 25/08/2025

Vấn đề định giá đất theo “giá thị trường” đang trở thành nội dung được thảo luận sôi nổi khi Luật Đất đai 2024 đang được dự thảo sửa đổi. Nhiều quan điểm được đưa ra dựa trên góc nhìn của doanh nghiệp, chuyên gia....

Quan điểm của doanh nghiệp

Theo ông Nguyễn Quốc Hiệp - Chủ tịch GP.Invest, khi Luật Đất đai 2024 cho rằng bất cập khác là nguyên tắc định giá đất theo "giá thị trường". Cách làm này dễ tạo vòng xoáy: giá đất đẩy giá nhà, giá nhà lại đẩy giá đất, khiến chi phí leo thang không kiểm soát, có nguy cơ đưa giá đất Việt Nam lên mức cao nhất thế giới.

Dẫn ví dụ về trường hợp của GP.Invest tại một dự án ở Phú Thọ, ông Hiệp cho biết đất được giao theo từng quyết định riêng lẻ, lần đầu 7,2ha, lần hai 8,4ha, lần ba 6,7ha. Tuy nhiên, mỗi lần giao đất, giá lại bị tính cao hơn khoảng 20% so với lần trước.

"Chúng tôi nộp tiền đầy đủ ngay trong 30 ngày sau khi có quyết định giao đất và đủ điều kiện mở bán. Nhưng chính những hợp đồng mua bán đó lại được lấy làm căn cứ để đẩy giá đất lần sau cao hơn lần trước, cứ như vậy giá leo thang không ngừng", ông Hiệp cho biết.

Ông cho rằng đây là thực tiễn bất cập mà cộng đồng doanh nghiệp đã nhiều lần góp ý với ban soạn thảo từ trước, nhưng chưa được tiếp thu. Đến lần sửa đổi này, các điều khoản mới (Điều 158, 160, 161) đã chính thức bỏ cơ chế định giá đất cụ thể theo "giá thị trường", thay bằng bảng giá đất ổn định trong 5 năm, chỉ điều chỉnh bằng hệ số.



Quan điểm của chuyên gia

Chia sẻ xung quanh vấn đề áp dụng bảng giá đất theo Luật Đất đai 2024, GS. TS. Đặng Hùng Võ, Nguyên Thứ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường cho rằng: Thực tế là để bảng giá đất thấp hay cao đều có những ý kiến "kêu ca".

GS. Đặng Hùng Võ đặt ra vấn đề: Vì sao có những chuyện tranh cãi này? Theo ông Võ có 2 vấn đề.

Thứ nhất, bảng giá đất phải tương đương thị trường, phù hợp thị trường. Điều này được quy định từ Luật Đất đai 2013 nhưng đến nay vẫn chưa làm được. Vấn đề đặt ra là thực thi áp dụng thế nào? Đây là câu chuyện chính sách của Nhà nước.

Trường hợp nào áp dụng 80% thị trường, trường hợp nào áp dụng 20% thị trường, những trường hợp cụ thể sẽ có những tỷ lệ áp dụng khác nhau. Áp dụng thế nào để thu hút đầu tư, phát triển kinh tế, đảm bảo an sinh xã hội chính là do chính sách điều tiết của Nhà nước. Chính sách hiện nay thế này nhưng 5 năm sau vẫn có thể thay đổi.

Đó chính là câu trả lời cho những ý kiến ngược nhau về việc đưa giá đất tiến sát với giá thị trường.

Thứ hai, chúng ta đang chuyển từ kinh tế bao cấp sang kinh tế thị trường. Do đó, giá trị do kinh tế thị trường quyết định.



Quan điểm của Hội Thẩm định giá Việt Nam

Liên quan đến công tác định giá đất, góp ý sửa đổi Luật Đất đai 2024, Hội Thẩm định giá Việt Nam (VVA) đề xuất cần nhất quán nguyên tắc Nhà nước định giá đất theo cơ chế thị trường, giữ nguyên các quy định hiện hành của Luật về giá đất, chỉ nên rà soát, sửa đổi các văn bản dưới luật cho phù hợp với thực tiễn.

Cụ thể, theo ông Nguyễn Tiến Thỏa - Chủ tịch Hội Thẩm định giá Việt Nam (VVA), sau khi nghiên cứu các nội dung dự kiến sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2024, VVA kiến nghị xem xét giữ nguyên nội dung các Điều 158, 159, 160, 162 tại Mục 2 về Giá đất của Luật Đất đai hiện hành; chỉ rà soát để sửa đổi, bổ sung các hướng dẫn cụ thể của Chính phủ hướng dẫn nội dung các Điều, Khoản trên của Luật nhằm đáp ứng tốt hơn nữa yêu cầu của thực tiễn đặt ra sau một năm thi hành Luật.

Theo đó, VVA đánh giá, các nội dung về giá của Luật Đất đai hiện hành đã cơ bản đáp ứng được các yêu cầu gồm, tương thích với lý luận về giá đất, hướng dẫn của Ủy ban Tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế - mà ngành Giá Việt Nam là một thành viên của tổ chức này. Đã chứng minh phù hợp với điều kiện thực tiễn của thị trường đất đai ở Việt Nam hiện nay. Đã tuân thủ được chỉ đạo của Bộ Chính trị tại các Nghị quyết: 18-NQ/TW và 69-NQ/TW.

Liên quan đến các quy định về giá đất, VVA cho rằng, Đại hội toàn quốc lần thứ VI của Đảng đã đề ra đường lối đổi mới toàn diện. Bắt đầu từ đây, nền kinh tế nước ta được xác định hướng đi là hình thành nền kinh tế hàng hóa nhiều thành phần, vận động theo cơ chế thị trường có sự quản lý của Nhà nước và sau đó

tiến tới xác định hướng đi hoàn chỉnh là nền kinh tế vận hành theo cơ chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

Do đó, khi xác định quyền sử dụng đất là hàng hóa được mua bán trong cơ chế này thì đương nhiên một cách khách quan, nó phải vận hành theo cơ chế kinh tế thị trường và trong cơ chế kinh tế chung ấy: giá cả được coi là phạm trù trung tâm của thị trường, phải được hình thành và vận động theo các tín hiệu khách quan của các quy luật kinh tế của giá cả (mà trọng tâm là quy luật cung cầu, lưu thông tiền tệ, cạnh tranh...) và vì thế giá cả, bất kể chủ thể nào có thẩm quyền quyết định giá - trong đó có Nhà nước - cũng cần phải tuân thủ nguyên tắc này. Đó là yêu cầu khách quan của cơ chế giá thị trường.

Do đó, VVA cho rằng, Nhà nước - với tư cách đại diện chủ sở hữu - có quyền quyết định giá trong điều kiện loại hàng hóa này đã vận hành theo cơ chế thị trường thì việc Nhà nước tôn trọng sự vận động khách quan của thị trường, quyết định giá theo nguyên tắc thị trường cũng không có gì mâu thuẫn với bản chất kinh tế của Nhà nước trong cơ chế kinh tế ấy.

Nếu lo ngại hệ quả của giá đất theo cơ chế giá thị trường (tất nhiên là thị trường được điều tiết chưa hiệu quả) mà lại quay lại cơ chế định giá phi thị trường để mong ổn định thị trường theo ý muốn chủ quan, tránh quy luật sẽ biến giá trở thành giá bao cấp tồn tại song song với giá thực tế trên thị trường, đẩy thị trường vào tình trạng hoạt động ngầm không minh bạch; cơ chế xin cho, đặc quyền, đặc lợi có những mảnh đất màu mỡ để tồn tại...

Thu Trang