TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Định giá đất trở thành "nút thắt sinh tử" của thị trường bất động sản: Chuyên gia đề xuất 8 giải pháp đột phá

15:17 12/06/2026

Thị trường bất động sản Việt Nam đang bước vào giai đoạn phục hồi sau thời kỳ trầm lắng kéo dài, nhưng một trong những rào cản lớn nhất vẫn chưa được tháo gỡ hoàn toàn: công tác định giá đất. Nhiều chuyên gia cho rằng nếu không giải quyết được bài toán này, nguồn cung dự án sẽ tiếp tục ách tắc, giá nhà khó giảm và mục tiêu tăng trưởng của ngành bất động sản sẽ đối mặt nhiều thách thức.



Toàn cảnh sự kiện

Đó cũng là nội dung trọng tâm được các chuyên gia, nhà quản lý và doanh nghiệp đưa ra tại tọa đàm "Định giá đất – Chìa khóa phát triển bền vững thị trường bất động sản" diễn ra ngày 12/6 tại Hà Nội.

Định giá đất không còn là câu chuyện kỹ thuật

Phát biểu tại tọa đàm, TS. Nguyễn Văn Khôi, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam cho rằng định giá bất động sản hiện nay không còn đơn thuần là một vấn đề kỹ thuật mà đã trở thành điểm nghẽn thể chế tác động trực tiếp tới toàn bộ chuỗi vận hành của thị trường.

Theo ông Khôi, từ đầu tư, tín dụng, đấu giá đất, cổ phần hóa doanh nghiệp, giải phóng mặt bằng cho tới phát triển nhà ở và bất động sản công nghiệp đều chịu ảnh hưởng bởi việc xác định giá đất.

Trong khi đó, giá bất động sản không chỉ được hình thành từ giá đất mà còn bao gồm hàng loạt chi phí khác như giải phóng mặt bằng, vật liệu xây dựng, nhân công, lãi vay, chi phí tài chính do chậm triển khai dự án, marketing và lợi nhuận doanh nghiệp.

Thực tế thời gian qua cho thấy hàng loạt dự án nhà ở, khu đô thị và hạ tầng bị kéo dài tiến độ chỉ vì chưa hoàn tất thủ tục xác định giá đất cụ thể. Điều này khiến doanh nghiệp không thể triển khai dự án, nguồn cung mới bị hạn chế, trong khi chi phí vốn tiếp tục gia tăng theo thời gian.

Hệ quả cuối cùng là giá thành sản phẩm bị đẩy lên cao và người mua nhà trở thành đối tượng chịu tác động lớn nhất.

Nguồn cung bị "giam giữ" vì những thủ tục kéo dài

Theo Hội Thẩm định giá Việt Nam, mặc dù Luật Đất đai 2024 đã có bước cải cách quan trọng khi bỏ khung giá đất và chuyển sang xây dựng bảng giá đất hằng năm theo hướng tiệm cận giá thị trường, song quá trình triển khai trên thực tế vẫn phát sinh hàng loạt vướng mắc.

Điểm nghẽn đầu tiên là độ trễ trong quy trình định giá.

Giá bất động sản trên thị trường có thể thay đổi nhanh theo chu kỳ cung cầu, nhưng việc thu thập dữ liệu, thuê đơn vị tư vấn, thẩm định, trình phê duyệt và ban hành quyết định giá đất lại thường kéo dài nhiều tháng, thậm chí nhiều năm.

Không ít trường hợp khi quyết định giá đất được ban hành thì điều kiện thị trường đã thay đổi hoàn toàn, khiến phương án tài chính của doanh nghiệp bị đảo lộn.

Bên cạnh đó là vấn đề dữ liệu.

Hiện nay, thị trường vẫn tồn tại tình trạng kê khai giá chuyển nhượng thấp hơn thực tế, giao dịch ngoài hợp đồng hoặc dữ liệu bị phân tán giữa các cơ quan

thuế, công chứng, ngân hàng, đất đai và sàn giao dịch.

Điều này khiến việc xác định giá thị trường thực gặp nhiều khó khăn, tạo ra những tranh cãi kéo dài trong quá trình định giá.

Một thực tế khác đang được các chuyên gia nhắc đến nhiều là tâm lý e ngại trách nhiệm của các bên tham gia định giá.

Nếu xác định giá thấp có thể bị quy kết làm thất thoát tài sản công. Ngược lại, nếu định giá quá cao thì dự án mất tính khả thi, doanh nghiệp không triển khai được còn người dân khó tiếp cận nhà ở.

Tâm lý "an toàn là trên hết" khiến nhiều hồ sơ bị kéo dài, tạo thêm áp lực cho thị trường.



Lo ngại xuất hiện "cú sốc" mới từ cơ chế giá đất

Tại tọa đàm, bà Dương Thị Mỹ Lạng, Phó Chủ tịch Hội Thẩm định giá Việt Nam cho biết các địa phương hiện đang chịu áp lực rất lớn trong việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định mới.

Theo bà Lạng, Luật Đất đai 2024 đã chuyển sang cơ chế bảng giá đất hằng năm, tuy nhiên sau đó các quy định mới tiếp tục yêu cầu địa phương xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất trên phạm vi toàn bộ địa bàn.

Khó khăn nằm ở chỗ các địa phương chỉ có khoảng nửa năm để hoàn thành công việc này trong khi riêng quy trình lựa chọn đơn vị tư vấn, đấu thầu và triển

khai đã mất tối thiểu 45 ngày.

Đáng chú ý, nhiều chuyên gia cho rằng đến nay vẫn chưa có hướng dẫn đủ rõ để xác định trường hợp nào áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất, trường hợp nào phải xác định giá đất cụ thể.

Sự thiếu đồng bộ giữa các quy định có thể dẫn đến tình trạng mỗi địa phương hiểu và áp dụng theo một cách khác nhau, làm gia tăng rủi ro pháp lý cho cả cơ quan quản lý lẫn doanh nghiệp.

8 giải pháp được đề xuất để phá băng thị trường

Để tháo gỡ những điểm nghẽn hiện nay, các chuyên gia đã đề xuất hàng loạt giải pháp mang tính đột phá.

Đáng chú ý nhất là đề xuất xây dựng Sandbox định giá bất động sản trong giai đoạn 2026-2028 tại một số địa phương trọng điểm như Hà Nội, TP.HCM, Đà Nẵng, Hải Phòng, Khánh Hòa, Lâm Đồng và Cần Thơ.

Mô hình này cho phép thí điểm cơ sở dữ liệu giá giao dịch thực, bản đồ giá đất số, định giá tự động có kiểm chứng, phản biện độc lập trước khi ban hành giá đất.

Bên cạnh đó, các chuyên gia cũng kiến nghị xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về giá bất động sản kết nối đồng bộ giữa đất đai, thuế, công chứng, ngân hàng, sàn giao dịch và cơ quan đấu giá.

Theo các chuyên gia, muốn có giá thị trường thật thì trước hết phải có dữ liệu thị trường thật.

Một đề xuất quan trọng khác là thành lập cơ chế định giá nhiều tầng đối với các dự án lớn. Thay vì phụ thuộc vào một đơn vị tư vấn, các dự án có giá trị lớn cần có từ 2-3 tổ chức định giá độc lập để bảo đảm tính khách quan.

Ngoài ra, cần xây dựng bộ tiêu chuẩn định giá riêng cho từng loại hình bất động sản như nhà ở xã hội, khu công nghiệp, logistics, bất động sản nghỉ dưỡng, trung tâm dữ liệu hay nhà ở cho thuê dài hạn.

Theo các chuyên gia, việc áp dụng chung một phương pháp cho mọi loại hình tài sản đang tạo ra nhiều bất cập bởi mỗi phân khúc có đặc điểm dòng tiền, chi phí vận hành và mức độ rủi ro hoàn toàn khác nhau.

Các chuyên gia thống nhất rằng bất động sản sẽ khó có thể phục hồi mạnh mẽ nếu thiếu một cơ chế định giá minh bạch, độc lập và dựa trên dữ liệu đáng tin

cậy.

Ngược lại, nếu tháo gỡ được điểm nghẽn này, thị trường sẽ được khơi thông nguồn cung, dòng vốn tín dụng sẽ được luân chuyển hiệu quả hơn và niềm tin của nhà đầu tư sẽ được cải thiện đáng kể.

Trong bối cảnh Chính phủ đặt mục tiêu tăng trưởng kinh tế ở mức cao trong những năm tới, việc hoàn thiện cơ chế định giá đất được xem không chỉ là nhiệm vụ của riêng ngành bất động sản mà còn là một trong những điều kiện quan trọng để khai thông nguồn lực đất đai, thúc đẩy đầu tư và tạo động lực mới cho tăng trưởng kinh tế.

Khánh Yên