

## **Doanh nghiệp bất động sản kỳ vọng Luật Đất đai sửa đổi tạo “cú hích” thể chế**

21:05 20/08/2025

Tại Hội thảo “Hoàn thiện pháp luật đất đai tạo động lực phát triển trong kỷ góp ý cho dự thảo Luật Đất đai sửa đổi do Tạp chí điện tử VietTimes phối hợp với Viện Chiến lược, Chính sách Nông nghiệp và Môi trường tổ chức, ông Nguyễn Quốc Hiệp – Chủ tịch Hiệp hội Nhà thầu Xây dựng Việt Nam, Chủ tịch HĐQT GP.Invest – cho rằng những thay đổi của cơ quan quản lý trong quá trình sửa đổi Luật đất đai lần này của cơ quan quản lý mang tính “cách mạng”, mở ra bước ngoặt trong cải cách thể chế bất động sản.

### **Doanh nghiệp loay hoay với giải phóng mặt bằng**

Theo ông Hiệp, vấn đề lớn nhất và cũng là “nút thắt” sống còn của doanh nghiệp hiện nay nằm ở cơ chế thu hồi đất và giải phóng mặt bằng. Trước đây, Luật Đất đai 2024 chỉ quy định 32 trường hợp Nhà nước được quyền thu hồi, chủ yếu phục vụ quốc phòng – an ninh. Trong dự thảo mới, danh mục này được mở rộng, bao gồm cả dự án đô thị hỗn hợp, khu thương mại tự do, khu dân cư mới – những loại hình được xem là thiết yếu để thúc đẩy phát triển đô thị.

Đáng chú ý, dự thảo còn bổ sung quy định nếu một dự án đã hoàn tất giải phóng 75% diện tích trong thời gian do HĐND tỉnh quy định, Nhà nước sẽ đứng ra thu hồi phần còn lại. “Quy định này giúp doanh nghiệp tránh cảnh tắc nghẽn vì chỉ còn vướng vài hộ dân, đồng thời tạo niềm tin để triển khai dự án đúng tiến độ”, ông Hiệp nhận định.

Tuy nhiên, thủ tục vẫn bị đánh giá là rườm rà và mang tính hình thức. Ông Hiệp dẫn chứng một dự án ở Phú Thọ phải mất... 14 năm cho khâu giải phóng mặt bằng nhưng vẫn chưa hoàn tất. Mỗi công đoạn như thông báo, kiểm đếm, cưỡng chế... đều phải lặp lại, kèm theo yêu cầu có đủ thành phần đoàn thể tham dự, khiến thời gian kéo dài từ 6 tháng đến 1 năm chỉ để hoàn thành một vòng thủ tục.



Theo Chủ tịch GP.Invest vấn đề lớn nhất và cũng là “nút thắt” sống còn của doanh nghiệp hiện nay nằm ở cơ chế thu hồi đất và giải phóng mặt bằng

“Cách làm này khiến doanh nghiệp chôn vốn nhiều năm, mất cơ hội đầu tư. Chúng tôi đề nghị cần đơn giản hóa, rút ngắn quy trình cho sát thực tiễn hơn”, ông Hiệp nói.

Một rào cản khác mà Chủ tịch GP.Invest gọi là “sống còn” chính là giá đất. Ông kể lại trường hợp một dự án tại Hà Nội, trong vòng vài năm, mỗi lần có quyết định giao đất, giá lại tăng thêm 20%. “Cứ như vậy, chi phí đội lên phi lý, gây rủi ro lớn cho doanh nghiệp”, ông Hiệp chia sẻ.

Theo ông, việc bỏ cơ chế “giá đất cụ thể” và thay bằng bảng giá đất hàng năm, điều chỉnh bằng hệ số, là một bước tiến. Nhưng nếu thiếu tiêu chí rõ ràng, cách áp dụng hệ số có thể dẫn tới tình trạng tùy tiện. “Đã có trường hợp dự án của chúng tôi phải chịu hệ số gấp 2,8 lần bảng giá công bố. Đây là mức bất hợp lý và cần sớm có khung chuẩn minh bạch”, ông Hiệp nhấn mạnh.

### **Bất cập trong khâu trừ chi phí hạ tầng**

Ngoài giải phóng mặt bằng và giá đất, một vướng mắc khác được doanh nghiệp quan tâm là cơ chế khấu trừ chi phí hạ tầng vào tiền sử dụng đất. Về nguyên tắc, doanh nghiệp được trừ phần chi phí này. Nhưng thực tế, do thiếu hướng dẫn cụ thể nên nhiều địa phương không dám áp dụng.

Ông Hiệp dẫn ví dụ một dự án của GP.Invest: trong khi suất đầu tư hạ tầng chuẩn do Bộ Xây dựng công bố chỉ 940.000 đồng/m<sup>2</sup>, thì thực tế doanh nghiệp phải bỏ tới 2,7 triệu đồng/m<sup>2</sup> vì dự án nằm trên vùng đồng chiêm trũng, yêu cầu đầu tư hạ tầng cao gấp 3 lần mức chuẩn. Địa phương thừa nhận nhưng không có cơ sở pháp lý để cho khấu trừ.



Ngoài giải phóng mặt bằng và giá đất, một vướng mắc khác được doanh nghiệp quan tâm là cơ chế khấu trừ chi phí hạ tầng vào tiền sử dụng đất. (Ảnh minh họa)

“Chúng tôi kiến nghị cần quy định rõ ràng: chi phí hạ tầng được trừ theo dự toán đã thẩm định bởi cơ quan quản lý. Như vậy mới đảm bảo công bằng, khuyến khích doanh nghiệp làm hạ tầng tốt”, ông Hiệp nói.

Theo ông Nguyễn Quốc Hiệp, nếu các nội dung trọng tâm trong dự thảo Luật Đất đai sửa đổi lần này được thông qua – đặc biệt liên quan đến giải phóng mặt bằng và giá đất – thì đây sẽ là một cuộc cải cách thể chế thực sự. “Không chỉ tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp bất động sản, mà còn góp phần cải thiện cho cả nền kinh tế”, ông khẳng định.

Ông cũng gửi lời cảm ơn tới Ban soạn thảo, Chính phủ và Quốc hội vì đã cầu thị, lắng nghe tiếng nói doanh nghiệp, đồng thời cam kết giới kinh doanh bất động sản sẽ tiếp tục đồng hành, góp ý để chính sách mới sớm đi vào thực tế.

**Khánh Yên**