

Đổi mới cơ chế định giá đất sẽ “xoá bỏ” điểm nghẽn thị trường

15:19 16/08/2026

Sự chênh lệch giữa giá trị thực và giá thị trường từng là áp lực lớn cho các nhà đầu tư. Theo bà Đỗ Thị Thu Giang (Savills Việt Nam), việc phân định rõ vai trò Trung ương - Địa phương cùng hệ thống dữ liệu đất đai minh bạch theo Nghị quyết 21 sẽ là chìa khóa tháo gỡ điểm nghẽn này, giúp định hình một thị trường bất động sản chuyên nghiệp hơn.

Nghị quyết 21-NQ/TW đưa ra định hướng đổi mới cơ chế định giá đất theo hướng dựa trên dữ liệu, phương pháp khoa học, công khai và minh bạch; đồng thời tăng cường kết nối dữ liệu đất đai với các cơ sở dữ liệu liên quan nhằm hạn chế tình trạng thao túng và hình thành giá ảo.

Nghị quyết cũng định hướng hạn chế tối đa việc phân lô, bán nền tại khu vực đô thị, đặc biệt tại các đô thị lớn; hoàn thiện chính sách nhằm hạn chế đầu cơ và khuyến khích đất đai được đưa vào sử dụng hiệu quả. Đây là những định hướng có thể tác động đáng kể đến cách đất đai được định giá, giao dịch và phát triển trong thời gian tới.



Đổi mới cơ chế định giá đất sẽ “xoá bỏ” điểm nghẽn thị trường. (Ảnh: Thu Trang)

Theo bà Đỗ Thị Thu Giang, Giám đốc toàn quốc Bộ phận Tư vấn, Savills Việt Nam, những bất cập trong cơ chế định giá và tài chính đất đai là một trong những điểm nghẽn trong quá trình thực thi pháp luật đất đai thời gian qua. Việc xác định giá đất cụ thể trong một số trường hợp còn thiếu cơ sở dữ liệu đầy đủ và minh bạch, có thể dẫn đến chênh lệch giữa giá trị thực và mức giá hình thành trên thị trường, đồng thời tạo áp lực tài chính đối với nhà đầu tư.

Một trong những yếu tố quan trọng là phân định rõ vai trò giữa Trung ương và địa phương. Trung ương xây dựng tiêu chí khung, nguyên tắc, phương pháp và cơ chế kiểm tra, giám sát; trong khi địa phương quyết định giá đất dựa trên điều kiện và dữ liệu thực tế.

Việc quyết định giá đất cần dựa trên phương pháp khoa học và hệ thống dữ liệu có khả năng kết nối giữa các lĩnh vực như thuế, công chứng và ngân hàng. Khi dữ liệu thị trường đầy đủ và minh bạch hơn, khả năng thao túng hoặc hình thành giá ảo cũng sẽ được hạn chế.

Bên cạnh cơ chế định giá, chính sách tài chính đất đai cần hướng tới sự hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư. Các công cụ tài chính và thuế, nếu được thiết kế phù hợp, có thể góp phần hạn chế tình trạng đất bỏ hoang hoặc chậm đưa vào sử dụng, đồng thời khuyến khích nguồn lực đất đai

được khai thác hiệu quả hơn.

Từ góc độ thị trường bất động sản, bà Giang nhận định những định hướng của Nghị quyết 21 có thể thúc đẩy thị trường theo hướng minh bạch và hiệu quả hơn, trong đó giá trị của bất động sản ngày càng gắn với khả năng khai thác và sử dụng thực tế.

Ba yếu tố đáng chú ý gồm việc hạn chế phân lô, bán nền tại các đô thị lớn; tăng chi phí đối với việc nắm giữ đất không đưa vào sử dụng; và tăng tính minh bạch của giá đất, giao dịch thông qua việc kết nối dữ liệu đất đai, quy hoạch, thuế, ngân hàng, công chứng và bất động sản.

Theo bà Giang, điều này không có nghĩa hoạt động phân lô, bán nền hay nắm giữ đất chờ tăng giá sẽ biến mất, nhưng dư địa của mô hình này có thể dần thu hẹp khi chi phí nắm giữ tăng và thông tin thị trường trở nên minh bạch hơn.

“Về dài hạn, giá trị sẽ ngày càng nằm ở khả năng phát triển và khai thác đất hiệu quả, thay vì chỉ nắm giữ tài sản và kỳ vọng vào mức tăng giá. Điều này có thể thúc đẩy thị trường chuyển dịch sang những dự án tạo ra sản phẩm, dòng tiền và giá trị sử dụng thực”, bà Giang nói.

Nếu được triển khai đồng bộ, việc xây dựng hệ thống dữ liệu đất đai thống nhất cùng với cơ chế định giá minh bạch và các chính sách hạn chế đầu cơ có thể tạo nền tảng cho một thị trường bất động sản chuyên nghiệp hơn, trong đó năng lực phát triển và khai thác tài sản trở thành yếu tố ngày càng quan trọng.

Thu Trang