

Giá đất cần thu hẹp khoảng cách giữa quy định và thực tế

17:12 29/10/2026

Giá đất không chỉ quyết định nghĩa vụ tài chính của doanh nghiệp mà còn ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của người dân khi Nhà nước thu hồi đất. Vì vậy, hoàn thiện cơ chế định giá đất cần hướng tới sự minh bạch, công bằng, có căn cứ kiểm chứng và bảo đảm khả năng ổn định cuộc sống sau thu hồi.

Minh bạch giá đất để hạn chế tranh chấp

Thảo luận về dự án Luật Đất đai (sửa đổi) ngày 29/10, các đại biểu Quốc hội cho rằng, bài toán định giá đất không chỉ nằm ở việc lựa chọn phương pháp hay xác định mức giá cao, thấp, mà quan trọng hơn là phải tạo được sự minh bạch, khả năng kiểm chứng và bảo đảm quyền lợi của các bên khi đất bị thu hồi.

Thực tế, giá đất liên quan đồng thời đến nguồn thu ngân sách, chi phí đầu tư của doanh nghiệp và khoản bồi thường dành cho người có đất bị thu hồi. Nếu giá được xác định quá cao, chi phí tiếp cận đất đai của doanh nghiệp có thể tăng; ngược lại, mức giá quá thấp sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của người dân. Những khác biệt trong cách xác định giá giữa các địa phương, nhất là tại khu vực giáp ranh, cũng đặt ra yêu cầu hoàn thiện nguyên tắc và phương pháp áp dụng thống nhất.

Đại biểu Lê Hữu Trí (Đoàn Khánh Hòa) cho rằng, cần giải quyết hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người có đất bị thu hồi và nhà đầu tư. Theo đó, dự thảo luật cần làm rõ quy trình xác định hệ số điều chỉnh giá đất, tăng cường công khai dữ liệu đầu vào và có cơ chế giám sát nhằm hạn chế sự tùy nghi trong quá trình thực hiện.



Bảo đảm mức bồi thường phù hợp và hỗ trợ ổn định sinh kế là yêu cầu quan trọng khi Nhà nước thu hồi đất. Ảnh minh họa

Đáng chú ý, việc xác định giá đất cần phân biệt rõ mục đích sử dụng. Giá làm căn cứ bồi thường, giá tính nghĩa vụ tài chính và giá giao dịch trên thị trường có mối liên hệ nhưng không hoàn toàn đồng nhất. Do đó, cần có phương pháp xác định rõ ràng, minh bạch để hạn chế những cách hiểu và áp dụng thiếu thống nhất.

Bồi thường cần gắn với giá trị thực tế

Một trong những vấn đề quan trọng của chính sách đất đai là bảo đảm người dân không rơi vào thế bất lợi khi Nhà nước thu hồi đất. Khoản bồi thường không chỉ phản ánh giá trị quyền sử dụng đất mà còn liên quan đến khả năng tìm nơi ở mới, duy trì sinh kế và ổn định cuộc sống sau khi bàn giao mặt bằng.

Đại biểu Nguyễn Bình Tân (Đoàn Cà Mau) cho rằng, quy định về bồi thường cần bảo đảm tính tương xứng với giá trị quyền sử dụng đất bị thu hồi, tiệm cận giá trị thực tế, đồng thời tính đến khả năng tạo lập nơi ở mới và khôi phục sinh kế. Theo đại biểu, đây là vấn đề tác động trực tiếp đến đời sống người dân, đồng thời có thể phát sinh khiếu nại, khiếu kiện nếu quyền lợi chưa được bảo đảm phù hợp.

Để tăng tính thuyết phục của phương án bồi thường, việc công khai căn cứ xác định giá, dữ liệu so sánh, kết quả kiểm kê và các khoản hỗ trợ cần được chú trọng. Người dân cũng cần có cơ chế tiếp cận thông tin, phản hồi và đề nghị xem xét lại mức bồi thường khi có căn cứ cho rằng kết quả xác định giá chưa phù hợp.

Ở góc độ quản lý, đại biểu Nguyễn Ngọc Sơn (Đoàn Hải Phòng) nhấn mạnh mục tiêu của chính sách không phải xác định giá đất cao hay thấp, mà phải bảo đảm giá đất hợp lý, công bằng, có căn cứ và có thể kiểm chứng. Vì vậy, việc hoàn thiện quy định về dữ liệu, phương pháp định giá và trách nhiệm công khai kết quả có ý nghĩa quan trọng trong nâng cao tính khách quan.

Có thể thấy, hiệu quả của cơ chế định giá đất không chỉ được đánh giá qua tiến độ giải phóng mặt bằng hay nguồn thu ngân sách, mà còn ở khả năng bảo vệ quyền lợi chính đáng của người dân và tạo điều kiện cho doanh nghiệp triển khai dự án. Một cơ chế minh bạch, có khả năng kiểm chứng sẽ góp phần thu hẹp khoảng cách giữa giá đất do cơ quan có thẩm quyền xác định với thực tế thị trường, qua đó hạn chế tranh chấp và củng cố sự đồng thuận trong quá trình thu hồi đất.

Thiên Trường (t/h)