TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Hội Thẩm định giá Việt Nam kiến nghị về chính sách giá đất khi sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai

17:02 19/08/2025

Hội Thẩm định giá Việt Nam đã có Công văn số 130/2025/CV-HTĐGVN ngày 18/8/2025, kiến nghị về chính sách giá đất khi sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai.



Cần nhất quán nguyên tắc Nhà nước định giá đất theo cơ chế thị trường (Ảnh minh họa)

Cụ thể, sau khi nghiên cứu các nội dung dự kiến sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2024; để góp thêm ý kiến về nội dung trên; Hội Thẩm định giá Việt Nam có một số kiến nghị:

Thứ nhất: 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 Hội Thẩm định giá Việt Nam, các nội dung về giá của Luật Đất đai hiện hành đã cơ bản đáp ứng được các yêu cầu như: 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. Đồng thời, tuân thủ được chỉ đạo của Bộ Chính trị tại các Nghị quyết 18-NQ/TW và 69-NQ/TW.

Thứ hai: Cần được xem xét để có sự đồng thuận chung về một số nội dung lớn trong quá trình sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai về giá đất, theo quan điểm của Hội Thẩm định giá Việt Nam, đó là:

Bảo đảm quyền quyết định giá đất của Nhà nước tại thị trường sơ cấp, là bảo đảm thẩm quyền quyết định giá đất của Nhà nước chứ không phải đó là "Nguyên tắc định giá đất". Nếu thể hiện vấn đề này trong Luật thì cần tuân theo quan điểm đó.

Nhà nước có thẩm quyền trực tiếp định giá đất và có quyền điều tiết giá đất tại thị trường thứ cấp và tổng thể thị trường nói chung bằng những biện pháp thích hợp như điều hòa cung – cầu, tài chính tiền tệ…

Đây là thẩm quyền của Nhà nước đã được đảm bảo từ khi nền kinh tế nước ta vận hành theo cơ chế kế hoạch hóa tập trung, sau đó chuyển sang cơ chế kinh tế thị trường cho đến nay chứ không phải vừa qua buông vai trò định giá của Nhà nước mà bây giờ mới đặt ra.

Hội Thẩm định giá phân tích: Từ trước đến nay, Đảng, Nhà nước ta vẫn nhất quán khẳng định: Đất đai là lãnh thổ quốc gia được tạo nên bởi công sức và xương máu của toàn dân tộc ta qua nhiều thế hệ nên nó thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Đất đai có thuộc tính giá trị sử dụng, luôn luôn có khả năng sinh lợi và quyền sử dụng đất là hàng hóa đặc biệt được mua bán trên thị trường bất động sản, vì thế nó có giá cả. Do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu nên Nhà nước có quyền định đoạt đối với loại tài nguyên này bằng một nhóm quyền năng để hưởng các quyền lợi của chủ sở hữu; trong đó có quyền: định giá đất, quyết định điều tiết các nguồn lợi từ đất đai thông qua việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế thu nhập từ quyền sử dụng đất, điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất được giao quyền sử dụng đất mang lại…

Như vậy, việc luật hóa giao quyền Nhà nước định giá đất đã được khẳng định từ trước đến nay trên thực tế không hề thay đổi, nên lần này cũng không nên đặt ra và không nên nhầm lẫn, nhấn mạnh chuyển nó thành đó là nguyên tắc định giá đất. Chính bảo đảm quyền đó trong Luật và trên thực tế đã giúp Nhà nước

có căn cứ thực hiện chính sách tài chính về đất đai giữa Nhà nước và các tổ chức, cá nhân sử dụng đất cùng các chính sách khác liên quan đến quản lý, điều tiết thị trường, đến quyền và nghĩa vụ khác của người sử dụng đất.

Để thực hiện quyền định giá đất dù theo hình thức định giá là bảng giá, hệ số điều chỉnh giá, giá đất cụ thể thì việc Nhà nước đã, đang và tiếp tục sử dụng các tổ chức tư vấn độc lập, chuyên nghiệp tham vấn các phương án giá cho mình để mình có thêm cơ sở tự quyết định giá hoàn toàn không làm giảm nhẹ hoặc làm mất đi vai trò quyền định giá của Nhà nước mà pháp luật đã quy định.

Cần nhất quán nguyên tắc Nhà nước định giá đất theo cơ chế thị trường

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.

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.

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...

Định giá theo nguyên tắc thị trường thì phải là thị trường có điều tiết. Trách nhiệm điều tiết để có thị trường mong muốn thuộc về các giải pháp khác...

Giá đất có chức năng phản ánh tổng hợp các mối quan hệ kinh tế, xã hội lớn của nền kinh tế, nó được xem là "tấm gương soi" của thị trường đất đai, thị trường nào thì giá cả phản ánh trung thực thị trường ấy. Chính vì vậy, việc định giá đất không thể dựa vào các tín hiệu thị trường bị lũng đoạn hoặc bị tác động bởi những yếu tố cá biệt, các yếu tố đột biến không hợp lý để định giá như đầu cơ, thổi giá, thiên tai, địch họa, khủng hoảng kinh tế - tài chính và các rào cản bất hợp lý của thị trường... mà phải là thị trường có điều tiết loại trừ được những yếu tố trên thông qua nhiệm vụ của các công cụ, biện pháp điều tiết: Cung - cầu, tài chính - tiền tệ...

Điều cần nhấn mạnh, khi thị trường vẫn tiềm ẩn các yếu tố trên, để định giá theo nguyên tắc thị trường Hội Thẩm định giá Việt Nam kiến nghị Nhà nước cần cho phép rà lại, bổ sung các quy định hiện hành để các tổ chức định giá có những tiêu chí cụ thể để lựa chọn đầu vào của các phương pháp định giá mang tính phổ biến không phải là cá biệt và loại trừ được các yếu tố bất ổn của thị trường nói trên.

Hội Thẩm định giá cho rằng, khi đã thực hiện theo nguyên tắc giá thị trường thì cần nhất quán để giá phản ánh giá thị trường dưới sự tác động của Cung - cầu, không được "cộng" bao gồm chính sách xã hội trong giá. Nhưng phải có hệ thống chính sách đồng bộ để kiềm chế những tác động của giá thị trường.

Giá đất theo thị trường chắc chắn sẽ tác động mạnh đến khả năng tiếp cận đất đai của nhiều đối tượng trong các giai tầng của xã hội, đặc biệt là việc thực thi các chính sách an sinh xã hội. Đây là những tác động có thật nếu không có chính sách hạn chế các tác động này.

Vì vậy, Hội Thẩm định giá Việt Nam kiến nghị: Luật, các hướng dẫn Luật cần cho phép bổ sung các chính sách tài chính (thuế, thu,... theo hướng giá đã cao thì tỷ lệ thu phải giảm), chính sách ưu đãi hợp lý hơn trước để tránh gây nên những "cú sốc" tác động bất lợi đến đời sống nhân dân.

Thứ ba: Đề nghị giữ nguyên quy định về định giá đất cụ thể.

Bảng giá đất thực chất là một Bảng tổng hợp các mức giá đất của mỗi loại đất gắn với từng mục đích sử dụng đất, theo vị trí, theo từng vùng, từng địa phương,...Nó mang bản chất là cách định giá hàng loạt, định giá một mức giá chung cho cả một tuyến đường, cho vị trí của cả một khu vực...Hệ số để điều chỉnh mức giá cụ thể nào đó cũng là một hệ số chung mang tính hàng loạt. Chính vì tính hàng loạt ấy mà nó không thể bao hàm được cho các trường hợp cụ thể theo nguyên tắc giá thị trường và chắc chắn sẽ ảnh hưởng đến chính sách tài chính giữa Nhà nước và các tổ chức, cá nhân sử dụng đất...

Nên vẫn cần có quyết định cho một số trường hợp cụ thể phục vụ các chính sách phù hợp như:

Những loại đất thuộc nhóm chưa sử dụng, lần đầu đưa vào sử dụng; những loại đất có tính chất đặc thù (đất lấn biển) chưa có trong bảng giá đất.

Các dự án sử dụng đất có cùng mục đích sử dụng đất nhưng khác quy mô, công năng, cơ cấu sử dụng đất, hệ số sử dụng đất...

Các biến động khách quan, hợp lý tác động làm giá thị trường biến động có tính cục bộ.

Các loại đất, các dự án sử dụng đất cụ thể tại thời điểm khi Nhà nước giao đất, thu hồi đất để thực hiện các chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, đền bù giải phóng mặt bằng...

Việt Anh