TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Luật Đất đai 2024: Doanh nghiệp bất động sản “khổ vì giá đất”, chuyên gia đề nghị bỏ hẳn khung giá

17:55 21/08/2025

Dù được kỳ vọng tháo gỡ nhiều điểm nghẽn, Luật Đất đai 2024 khi đi vào thực tiễn vẫn khiến doanh nghiệp bất động sản “đau đầu” vì chi phí đất tăng chóng mặt, thủ tục chồng chéo và cơ chế định giá thiếu minh bạch. Nhiều CEO, chuyên gia chỉ ra bất cập, đồng thời kiến nghị mạnh tay hơn: từ ban hành bảng giá đất thống nhất, bỏ hẳn khung giá đất cho đến xây dựng thị trường định giá minh bạch theo cơ chế thị trường.

Doanh nghiệp “kiệt quệ” vì giá đất tăng gấp đôi, gấp ba chỉ sau vài năm

Phát biểu tại hội thảo “Hoàn thiện pháp luật đất đai tạo động lực phát triển trong kỷ nguyên số”, ông Phạm Đức Toản, Tổng giám đốc EZ Property cho biết, Luật Đất đai 2024 có nhiều cải tiến, song khâu thu hồi đất và xác định giá đất đang là “cơn ác mộng” của doanh nghiệp.

Theo ông Toản, áp lực lớn nhất đến từ sự chênh lệch giữa giá bồi thường cho người dân và giá tính nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Trước đây, doanh nghiệp có thể dự báo được chi phí, nhưng hiện nay mức giá thay đổi từng ngày khiến kế hoạch tài chính bị phá vỡ. Giai đoạn 2018 – 2019, giá đất tại một số dự án chỉ khoảng 21 – 22 triệu đồng/m², nhưng nay đã bị tính tới 49 – 50 triệu đồng/m². Một số dự án ở Hưng Yên, sau khi đã nộp tiền sử dụng đất, vẫn bị yêu cầu “tính lại” và truy thu thêm 100 – 200 tỷ đồng.



Ông Phạm Đức Toản, Tổng giám đốc EZ Property

“Chính sự thiếu nhất quán và ổn định này đã đẩy nhiều doanh nghiệp vào cảnh kiệt quệ tài chính, chết trên đống dự án”, ông Toản nhấn mạnh.

Ngoài ra, việc tính giá đất theo nguyên tắc thị trường được quy định trong Luật Đất đai 2024 lại rất khó thực hiện. Có nơi chỉ tính 3,3 triệu đồng/m², trong khi địa phương khác lại áp giá hơn 10 triệu đồng/m² cho cùng loại đất, cùng vị trí.

Để gỡ vướng, CEO EZ Property đề xuất Nhà nước cần sớm ban hành bảng giá đất thống nhất, áp dụng chung cho cả người dân lẫn doanh nghiệp, thay vì để doanh nghiệp tự thương lượng với dân rồi tiếp tục gánh thêm nghĩa vụ tài chính. Ông Toản đặt vấn đề: “Nếu 5 – 10% hộ dân không đồng ý thì cả dự án ách tắc. Tại sao không có cơ chế minh bạch để cả người dân và doanh nghiệp đều yên tâm, thay vì biến doanh nghiệp thành con tin của những biến động bất ngờ?”.

Ông cũng ủng hộ cơ chế công bố bảng giá đất theo khu vực, mục đích sử dụng, kết hợp với hệ số điều chỉnh lợi thế vị trí. Như vậy, doanh nghiệp có thể tiên liệu chi phí, người dân cũng được bảo đảm quyền lợi rõ ràng. Đặc biệt, ông phản đối tình trạng “tính rồi lại tính lại” giá đất, gây mất niềm tin, làm môi trường đầu tư rủi ro hơn bao giờ hết.

“Quan điểm là luật phải đứng về phía doanh nghiệp, xuất phát từ thực tế. Nếu chỉ có văn bản mà thực thi vướng chồng chéo thì nút thắt vẫn mãi là nút thắt”, ông Toản nói.

Chuyên gia đề nghị bỏ hẳn khung giá đất, xây dựng thị trường định giá minh bạch

Ở góc nhìn chuyên gia, TS. Vũ Đình Ánh – nguyên Phó Viện trưởng Viện Nghiên cứu thị trường – giá cả, Bộ Tài chính cho rằng, Luật Đất đai 2024 vẫn còn "vướng mắc nguyên tắc". Ông nhấn mạnh rằng việc thu hồi đất chỉ nên áp dụng trong trường hợp thật sự cần thiết cho dự án công, còn với các dự án thương mại, việc tiếp cận đất phải dựa trên thỏa thuận tự nguyện và có sự giám sát của Nhà nước.



TS. Vũ Đình Ánh – nguyên Phó Viện trưởng Viện Nghiên cứu thị trường – giá cả (Bộ Tài chính) – cho rằng Luật Đất đai 2024 vẫn còn "vướng mắc nguyên tắc" (Ảnh minh hoạ)

Theo ông Ánh, luật cần cập nhật khái niệm "đất đa mục đích, đất hỗn hợp" để phù hợp với xu hướng phát triển đô thị. Về định giá đất, không thể mập mờ với cụm từ "sát giá thị trường" mà cần khẳng định rõ nguyên tắc thị trường, xây dựng hệ thống định giá khách quan, minh bạch. Đặc biệt, ông đề nghị loại bỏ hoàn toàn khung giá và bảng giá đất, chỉ giữ lại giá đất cụ thể do cơ quan thẩm quyền quyết định tại thời điểm giao, cho thuê hoặc đấu giá.

Ông cũng nhấn mạnh rằng công tác quản lý giá đất hiện đang bị phân tán trong nhiều luật khác nhau, gây chồng chéo. Giá đất phải phản ánh giá trị gắn với từng thửa đất cụ thể, thay vì chỉ đơn giản là con số tính theo mét vuông. "Chỉ khi tuân thủ triệt để nguyên tắc thị trường, chúng ta mới có một khung pháp lý minh bạch, hấp dẫn cho nhà đầu tư và đảm bảo công bằng cho người dân", ông Ánh khẳng định.

Giải pháp: Cơ sở dữ liệu đất đai số hóa, chính sách tài chính hợp lý

Từ góc nhìn nghiên cứu, PGS.TS Nguyễn Đình Thọ – Phó Viện trưởng Viện Chiến lược, Chính sách Nông nghiệp và Môi trường – cho rằng cần xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai hiện đại. Khi thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được số hóa và tích hợp thống nhất, thủ tục sẽ đơn giản, minh bạch và hạn chế tiêu cực. Đây cũng là nền tảng quan trọng để triển khai chính phủ điện tử và kinh tế số trong quản lý đất đai.

Ông Thọ dẫn chứng, năm 2019 giá đất trung tâm Hà Nội và TP. HCM được giao dịch trên 1 tỷ đồng/m², trong khi khung giá Nhà nước chỉ xác định tối đa 192 triệu đồng/m², tức thấp gấp 5 – 6 lần. Khoảng cách này khiến bồi thường, giải phóng mặt bằng và nghĩa vụ tài chính đều rối ren, dẫn đến tranh chấp kéo dài. Vì vậy, nghĩa vụ tài chính phải được thiết kế hợp lý, không vượt quá khả năng chi trả, đồng thời có cơ chế hỗ trợ doanh nghiệp.



PGS.TS Nguyễn Đình Thọ – Phó Viện trưởng Viện Chiến lược, Chính sách Nông nghiệp và Môi trường

Nhìn chung, cả doanh nghiệp lẫn chuyên gia đều thống nhất rằng Luật Đất đai 2024 vẫn còn nhiều điểm nghẽn. Nếu không được tháo gỡ kịp thời, môi trường đầu tư bất động sản sẽ tiếp tục mất ổn định, còn doanh nghiệp có thể rơi vào cảnh "kiệt sức" vì gánh nặng chi phí.

Thông điệp chung được nhấn mạnh là giá đất phải minh bạch, cơ chế phải dựa trên thị trường, dữ liệu phải được số hóa và chính sách tài chính phải hợp lý. Chỉ khi đó, Luật Đất đai mới thực sự trở thành động lực cho phát triển, thay vì trở thành rào cản vô hình đối với cả nền kinh tế.

Khánh Yên