TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Minh bạch dữ liệu - yếu tố then chốt để chính sách giá đất phát huy hiệu quả

09:12 09/08/2025

Theo Dự thảo, Nhà nước sẽ quyết định giá đất thay vì hoàn toàn theo nguyên tắc thị trường. Đây là một bước điều chỉnh lớn, cho thấy định hướng siết chặt vai trò điều tiết của Nhà nước với nguồn lực đất đai, một yếu tố quan trọng trong quy hoạch, phát triển đô thị và điều phối ngân sách công. Chuyên gia Savills cho rằng, hiệu quả của chính sách sẽ phụ thuộc rất lớn vào cách triển khai và dữ liệu đi kèm.

Nhà nước giữ vai trò định giá: Cơ hội ổn định thị trường, nhưng cần tránh "xa rời thực tiễn"

Bà Nguyễn Quỳnh Trang - Trưởng bộ phận Dịch vụ Định giá & Tư vấn Savills Hà Nội nhận định: "Nếu thiếu hệ thống thông tin đầy đủ, cập nhật hoặc xa rời giao dịch thực tế, giá đất sẽ khó phản ánh đúng giá trị sử dụng đất. Điều này có thể ảnh hưởng đến khả năng lập dự toán ngân sách, gây khó khăn cho nhà đầu tư, hoặc tạo sự thiếu nhất quán giữa các địa phương - đặc biệt khi chưa có cơ sở dữ liệu định giá đất toàn quốc."

Bà Trang lưu ý rằng nếu giá đất được ấn định mà không dựa trên cơ sở thị trường, Nhà nước có thể không thu được giá trị tương xứng từ tài sản đất đai – điều này ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả phân bổ ngân sách công trong giai đoạn phát triển hiện nay: "Giá thị trường là thước đo công bằng cho tất cả các bên tham gia. Vấn đề tiếp theo cần quan tâm là yếu tố công bằng. Giá trị đất tăng phần lớn là do Nhà nước đầu tư phát triển hạ tầng, vì vậy Nhà nước xứng đáng được chia sẻ phần gia tăng giá trị này, thường được thực hiện thông qua thuế tài sản."

Quan điểm này cho thấy, nếu được thực hiện trên cơ sở định giá công bằng, vai trò điều tiết của Nhà nước có thể đảm bảo nguồn lực từ đất đai phục vụ lợi ích chung. Bà Trang cho rằng việc Nhà nước chủ động định giá có thể tạo khung giá rõ ràng hơn cho thu hồi đất, tính nghĩa vụ tài chính và kiểm soát đầu cơ, đặc biệt trong bối cảnh dữ liệu thị trường hiện còn thiếu minh bạch. Tuy nhiên, để

đảm bảo tính khách quan, vai trò của các tổ chức định giá độc lập và dữ liệu tham chiếu thực tế là không thể thiếu.

Phân tách vai trò trong quy trình định giá: Cần tăng tính phản biện kỹ thuật

Một điểm mới trong dự thảo là việc tách bạch vai trò giữa tổ chức tư vấn định giá, hội đồng thẩm định và UBND cấp tỉnh - đơn vị ra quyết định giá. Theo bà Trang, về mặt thể chế, đây là một bước tiến giúp giảm xung đột lợi ích và tạo điều kiện cho đánh giá khách quan.

Tuy nhiên, cơ chế này chỉ phát huy hiệu quả nếu hội đồng thẩm định thật sự có chuyên môn và vai trò tư vấn định giá được bảo đảm tính độc lập: “Hiện nay, hội đồng thẩm định chủ yếu gồm đại diện từ các sở ngành địa phương, và không phải thành viên nào cũng có chuyên môn sâu hoặc kinh nghiệm thực tiễn về định giá bất động sản – điều này có thể hạn chế năng lực phản biện kỹ thuật của hội đồng.”

Savills kiến nghị cần tiếp tục nâng cao năng lực tổ chức tư vấn, mở rộng thành phần chuyên gia độc lập trong hội đồng thẩm định, đồng thời công khai quy trình, dữ liệu và tiêu chí định giá để tạo niềm tin cho thị trường.

Lo ngại từ doanh nghiệp: Thiếu cơ chế tham chiếu thị trường gây khó dự báo chi phí

Từ góc độ doanh nghiệp, nhiều ý kiến lo ngại việc bỏ nguyên tắc thị trường trong định giá có thể khiến các nhà đầu tư khó dự đoán chi phí sử dụng đất – yếu tố chi phối lớn đến kế hoạch tài chính và quản trị rủi ro.

Bà Trang đồng tình rằng đây là mối quan tâm chính đáng: “Đối với nhiều doanh nghiệp, nhất là các nhà đầu tư dài hạn, chi phí sử dụng đất là yếu tố then chốt trong kế hoạch tài chính và quản trị rủi ro. Khi thiếu tham chiếu thị trường, khả năng dự đoán chi phí sử dụng đất sẽ giảm.”

Tuy nhiên, theo Savills, việc nâng vai trò quản lý của Nhà nước không nhất thiết đồng nghĩa với việc loại bỏ hoàn toàn yếu tố thị trường. Thay vào đó, nên xây dựng một khung định giá linh hoạt, cho phép tham chiếu thị trường ở những khu vực có dữ liệu tốt, đồng thời giữ tính ổn định ở các khu vực chưa hoàn thiện hạ tầng dữ liệu: “Việc duy trì yếu tố tham chiếu thị trường vẫn đóng vai trò như một ‘neo định hướng’, giúp nâng cao tính dự báo và thu hút đầu tư.”

Bảng giá đất đến từng thửa: Cải cách cần thiết nhưng không thể nóng vội

Dự thảo mới cũng đề xuất phương án xây dựng bảng giá đất chi tiết đến từng thửa tại những nơi có bản đồ địa chính số. Đây là một bước cải cách được đánh giá cao, góp phần minh bạch hóa định giá, rút ngắn thời gian thực hiện các thủ tục giao đất, cho thuê đất, thu hồi, bồi thường…

Tuy nhiên, bà Trang nhấn mạnh rằng triển khai bảng giá đến từng thửa không đơn giản: “Việc triển khai bảng giá chi tiết đến từng thửa vẫn còn gặp nhiều thách thức, chủ yếu do hạ tầng dữ liệu đất đai toàn quốc hiện chưa đầy đủ và đồng bộ.”

Để bảng giá này phản ánh đúng giá trị thực tế, cần tích hợp nhiều lớp dữ liệu từ bản đồ địa chính, lịch sử giao dịch, quy hoạch, hạ tầng, đến điều kiện môi trường thành một hệ thống chuẩn hóa, có cơ chế cập nhật thường xuyên và kiểm soát chất lượng.

“Thay vì áp dụng đồng loạt trên toàn quốc, một lộ trình triển khai theo từng giai đoạn sẽ khả thi hơn.” Savills đề xuất các đô thị có hạ tầng số phát triển như Hà Nội, TP. HCM, Đà Nẵng có thể là những địa phương tiên phong, từ đó mở rộng dần khi các tỉnh thành khác đủ điều kiện.

Những điều chỉnh trong Dự thảo Luật Đất đai 2024 sẽ là bước đi tích cực nếu được triển khai đồng bộ với hạ tầng dữ liệu minh bạch, quy trình rõ ràng và năng lực chuyên môn được bảo đảm. Theo bà Trang, chính sách định giá chỉ có thể phát huy hiệu quả khi kết hợp được vai trò điều tiết của Nhà nước với yếu tố thị trường trong khuôn khổ quản trị hiện đại.

“Xây dựng bảng giá đất đến từng thửa là một cải cách tiến bộ. Nếu được triển khai có lộ trình và hỗ trợ bằng hạ tầng số đủ mạnh, chính sách này sẽ góp phần tháo gỡ tình trạng ách tắc trong các dự án do chậm định giá, đồng thời tạo tiền đề cho một hệ thống định giá đất minh bạch và hiệu quả hơn trên toàn quốc.

Một điểm thuận lợi đáng kể là theo Luật Đất đai 2024, thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ tính theo bảng giá đất chính thức. Chính sách này góp phần khuyến khích người dân kê khai giá giao dịch sát thực tế, qua đó tạo nền tảng hình thành hệ thống dữ liệu giá đất gần với thị trường", bà Trang kết luận.

Thu Trang