

TP. HCM kiến nghị gỡ vướng việc định giá đất cho hàng trăm dự án

13:57 18/09/2025

UBND TP. HCM kiến nghị sửa đổi, bổ sung Điều 63 Nghị định số 102/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai để tháo gỡ vướng mắc cho nhiều dự án, trong đó có tháo gỡ khó khăn cho công tác định giá đất.

Theo đó, UBND TP. HCM vừa có văn bản kiến nghị Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà và Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường liên quan một số khó khăn, vướng mắc trong việc áp dụng Điều 63 Nghị định số 102/2024 ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Theo báo cáo của UBND TP. HCM trong quá trình triển khai, thực hiện công tác xác định giá đất cụ thể trên địa bàn TP. HCM (Vũng Tàu, Bình Dương và TP. HCM trước đây) còn khoảng gần 100 hồ sơ thuộc trường hợp áp dụng theo Điều 63 Nghị định số 102/2024.



TP. HCM kiến nghị gỡ vướng việc định giá đất cho hàng trăm dự án
(Ảnh: Hồ Văn)

Do thời điểm xác định giá đất cụ thể trong quá khứ (trước Luật Đất đai năm 2013), thời gian quá lâu nên gặp rất nhiều khó khăn trong việc thu thập các thông tin cũ làm cơ sở để tổ chức xác định giá đất cụ thể và hầu như không thể thực hiện được.

Trước đó, UBND TP. HCM đã có văn bản báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) về các nội dung vướng mắc liên quan đến hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng đối với trường hợp quy định tại Điều 63 Nghị định số 102/2024.

Tiếp đó, Cục Quy hoạch và Phát triển Tài nguyên đất đã có công văn hướng dẫn thực hiện các trường hợp tại Điều 63 Nghị định số 102/2024 là cơ quan quản lý đất đai phải đăng tin chào thầu để thuê tổ chức thực hiện định giá đất xây dựng chứng thư định giá đất để Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể thành phố thẩm định trước khi trình UBND thành phố phê duyệt.

Tuy nhiên, UBND TP. HCM cho rằng, việc Cục Quy hoạch và Phát triển Tài nguyên đất hướng dẫn thực hiện theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất đối với các trường hợp phải xác định giá đất cụ thể theo Điều 63 Nghị định số 102/2024 đã phát sinh một số khó khăn, vướng mắc không thể thực hiện được

do không thể thu thập được thông tin về các tài sản so sánh có tính chất tương đồng ở thời điểm quá khứ để áp dụng.

UBND TP. HCM cho biết sự bế tắc trong công tác tổ chức xác định giá đất cụ thể đã trở thành điểm nghẽn trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội của TP. HCM nói riêng cũng như quá trình phát triển đô thị trên địa bàn cả nước nói chung.

Đến nay có hàng trăm dự án bất động sản trên địa bàn TP. HCM đang trong tình trạng đóng băng hoặc tạm dừng thủ tục pháp lý tiếp theo do công tác tổ chức xác định giá đất cụ thể bị chậm trễ, kéo dài.

Hệ lụy là các dự án đã không thể triển khai tiếp theo đúng quy hoạch, các nhà đầu tư bất động sản gặp nhiều khó khăn do không thể đưa nguồn hàng ra thị trường để hoàn vốn đầu tư dẫn đến khả năng mất cân đối nguồn tài chính.

Đồng thời điều này đã gây bức xúc từ các nhà đầu tư trong và ngoài nước, làm chậm tiến độ thu ngân sách, xuất hiện tình trạng người dân tập trung khiếu kiện đông người có khả năng tạo một số điểm nóng về an ninh trật tự trên địa bàn thành phố.

Với những khó khăn đã nêu trên, UBND TP. HCM tiếp tục có công văn báo cáo Phó Thủ tướng Chính phủ và Bộ Nông nghiệp và Môi trường một số khó khăn, vướng mắc liên quan.

Ngày 15/8/2025, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 226/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Tuy nhiên, nội dung UBND TP. HCM báo cáo, kiến nghị sửa đổi, bổ sung Điều 63 Nghị định số 102/2024 chưa được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025.

Do vậy, UBND TP. HCM kiến nghị Phó thủ tướng Trần Hồng Hà giao Bộ Nông nghiệp và Môi trường và các Bộ ngành liên quan sửa đổi, bổ sung Điều 63 Nghị định số 102 theo hướng cho phép áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành năm 2015.

Theo UBND TP. HCM, cách làm này vừa phù hợp giá thị trường, vừa đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước và nhà đầu tư...

Hoàng Bách (t/h)