

VCCI: Quy định giá theo "khu vực" chưa phản ánh được đặc tính về vị trí của đất đai

14:57 25/03/2023

Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) vừa có văn bản gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường (TN-MT) góp ý về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Trong đó, VCCI đã nêu quan điểm tài chính về đất đai, giá đất.



Ảnh minh họa.

Ti d tho Lut t ai (sa i), nguyên tc, phng pháp nh giá t c quy nh ti iu 153. C th, khon 2 iu 153 quy nh "Giá t ph bin trên th trng trong iu kin bình thng quy nh ti im c khon 1 iu này c xác nh bng bình quân ca các mc giá giao dch thc t ca loi t có cùng mc ích s dng ã chuyn nhng trên th trng xut hin vì tn sut nhieu nht thông qua thng kê ti mt khu vc và trong mt khong thi gian nht nh, không chu tác ng ca các yu t gây tng hoc gim giá t bin, giao dch có quan h huyt thng hoc có nhng u ãi khác".

VCCI ánh giá ây là mt khái nim rt quan trng xác nh giá t. Tuy nhiên, trong quy nh này li có nhieu cm t cha thc s rõ ràng, nh "cùng mc ích s dng", "ti mt khu vc" và "trong khong thi gian nht nh", "xut hin vì tn sut nhieu nht".

Vic yêu cu ngi thc hin nh giá phi chng minh s liu thng kê s dng vào c s d liu phi "không chu tác ng ca các yu t gây tng hoc gim giá t bin, giao dch có quan h huyt thng hoc có nhng u ãi khác" là khá khó khn, vì ây là yu t mang tính nh tính, rt khó xác nh vì hn ch v thông tin ni b, không th hin trong s liu thng kê có th ghi nhn c...

Góp ý vì c quan ch trì son tho là B TN-MT, VCCI cho rng khái nim "khu vc" trong d tho quy nh trên cng cha rõ. Phm vi ca khái nim này rt rng, nh cùng trên mt tuyn ng k c cùng v trí nhng ch cách nhau mt ngã ba, mt cây cu qua con mng, song giá t ã rt khác nhau.

"Trong thc t, các khu vc trung tâm hành chính cp huyn, làng ngh ch có mt vài v trí t có kh nng sinh li (có th va va kinh doanh) còn li ch phù hp . Do ó, quy nh giá theo "khu vc" là cha phn ánh c c tính v v trí ca t ai"- VCCI nhn mnh.

Phng Tho