**THAM LUẬN**

**Góp ý Dự thảo luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai 2024**

*Người tham luận: Ngô Gia Cường Giám đốc Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định Việt Nam*

**1. Căn cứ pháp lý về sự thay đổi nguyên tắc xác định định giá đất thể hiện quyền quyết định giá đất trong bảng giá đất thay cho nguyên tắc thị trường trong Dự thảo sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai 2024**

Trong quyền sở hữu tài sản có quyền định đoạt và Dự thảo đang hướng tới quyền của cơ quan có thẩm quyền ban hành bảng giá đất được Hiến định và Luật định [[1]](#footnote-1). Quy định này sẽ thay cho việc khi xây dựng Bảng giá đất phải theo nguyên tắc thị trường, tức là giá đất phải theo biến động của thị trường BĐS vốn đang rất linh hoạt trong khi các quyết định hành chính khó có thể điều chỉnh kịp thời đồng thời bằng việc trao quyền tự quyết giá đất trong bảng giá đất, thể hiện vai trò, quyền lực của Nhà nước thực hiện điều tiết nên kinh tế.

Theo Luật Giá năm 2023, Đất đai không thuộc hàng hóa dịch vụ thuộc đối tượng Nhà nước bình ổn giá mà thuộc đối tượng do Nhà nước định giá (Mục 31 Phụ lục 2); Trong thị trường bất động sản, Nhà nước chỉ đóng vai trò *Quản lý, điều tiết giá theo cơ chế thị trường phù hợp với chính sách phát triển kinh tế - xã hội”* để *“Góp phần ổn định kinh tế vĩ mô, bảo đảm an sinh xã hội, phát triển bền vững”* mà không quyết định giá đất thay cho “cơ chế thị trường” thông qua quan hệ cung cầu và các chính sách liên quan đến tài chính đất đai hoặc thực hiện các chính sách bình ổn giá.

Như vậy, Dự thảo luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai 2024 đang khẳng định quyền đại diện sở hữu về đất đai hoàn toàn phù hợp với Hiến pháp và Luật Đất đai 2024

**2. Dự thảo đang hướng tới xóa bỏ các phương pháp định giá đất cụ thể, hướng tới sử dụng một bảng giá đất duy nhất áp dụng cho mọi đối tượng, trường hợp liệu có khả thi**

***2.1. Mục đích, ý nghĩa của Bảng giá nói chung***

Luật Giá 2023 quy định 42 loại hàng hóa, dịch vụ do Nhà nước định giá; Việc định giá này nhằm đảm bảo ổn định thị trường, bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các mục tiêu kinh tế - xã hội khác. Các bảng giá do Nhà nước ban hành đóng vai trò là công cụ của cơ quan quản lý Nhà nước, thường là căn cứ để xác định các khoản thu ngân sách, giá các loại hàng hóa, dịch vụ này thuộc các lĩnh vực Nhà nước độc quyền, có tính chất thiết yếu, hoặc có ảnh hưởng lớn đến kinh tế - xã hội và đời sống người dân và cung cấp thông tin tham khảo cho các hoạt động kinh tế

Hiện nay các bộ ngành, địa phương đã ban hành nhiều bảng giá như: bảng giá điện, nước sạch, bảng giá đất bảng giá giá nhà, giá xe, ... mỗi bảng giá theo danh mục và tham giá và mục đích hỗ trợ công tác quản lý theo lĩnh vực, mục đích cụ thể. Đặc điểm chung của các bảng giá là hàng hóa, dịch vụ thuộc danh mục Nhà nước định giá đều được ấn định một mức giá nhất định (hoặc khung giá) và chỉ thay đổi định kỳ hoặc khi có biến động giá cần phải điều chỉnh theo mục đích - yêu cầu quản lý Nhà nước nên giá trong các bảng giá thường độc lập không vận hành theo cơ chế thị trường.

Như vậy Bảng giá nói chung chỉ để phục vụ các mục đích điều tiết thu ngân sách, giảm thiểu thủ tục hành chính mà không tham gia vào nhiệm vụ bình ổn thị trường.

***2.2. Mục đích, ý nghĩa của bảng giá đất nói riêng***

Luật đất đai năm 1993 chưa có quy định về giá đất, giá đất hay Bảng giá đất mới được Nhà nước đặc biệt quan tâm và có định hướng từ sau công cuộc Đổi mới của Đảng từ khi có đầu tư nước ngoài và đầu tư tư nhân. Nguyên tắc xác định giá đất xuất hiện lần đầu tiên trong Luật đất đai năm 2003 sau đó được phát triển, hoàn thiện qua cá Luất đất đai năm 2013 và năm 2024, mặc dù có nội dung quy định khác nhau nhưng giá đất đều yêu cầu gắn với nguyên tắc thị trường, tuy nhiên do cơ chế vận hành của thị trường linh hoạt, quá phức tạp, giá đất phụ thuộc vào nhiều yếu tố tác động, hầu như không đảm bảo được nguyên tắc này trong quản lý Nhà nước về giá đất đất nên giá đất thị trường và giá đất trong Bảng giá đất luôn tồn tại song song và có khoảng cách nhất định.

Từ năm 2003 đến nay, Luật Đất đai định về giá đất luôn yêu cầu đảm bảo nguyên tắc thị trường[[2]](#footnote-2); Tuy nhiên nguyên tắc này chỉ có thể áp dụng được trong định giá đất cụ thể bằng các phương pháp định giá đất được xác định bằng các phương pháp định giá phù hợp có thể theo kịp các biến động giá đất thị trường bởi quan hệ cung cầu, các yếu tố đầu tư công, chính sách quản lý đất đai, thay đổi mô hình quản lý địa giới hành chính, … là các yếu tố tác động đến giá đất tại từng thời điểm cụ thể theo nguyên tắc thị trường; Trong khi giá đất trong Bảng giá đất là định giá hàng loạt theo vùng, tuyến, khu vực và thời gian có hiệu lực là theo năm dương lịch (có điều chỉnh bằng hệ số giá đất khi Bảng giá đất có thời hiệu 5 năm).

***2.3. Định hướng xây dựng 1 bảng giá đất để tham gia bình ổn thị trường Bất động sản có phù hợp không***

Các chính sách bình ổn thị trường tức là Nhà nước sử dụng một nguồn cung hàng hóa, sản phẩm nhất định, đủ lớn bán ra thị trường với một mức giá khác thấp hơn so với giá thị trường đủ để làm giảm giá cả thị trường đang tăng giá một cách tiêu cực chứ không phải bán theo mức giá của thị trường để tăng thu ngân sách.

Theo quy định tại Điều 19 Luật Giá năm 2023 quy định Các biện pháp bình ổn giá có thể áp dụng đối với thị trường bất động sản bao gồm: Điều hòa cung cầu; *Các biện pháp về tài chính, tiền tệ phù hợp với quy định của pháp luật; Định giá cụ thể, giá tối đa, giá tối thiểu hoặc khung giá phù hợp với tính chất của từng loại hàng hóa, dịch vụ; việc định giá hàng hóa, dịch vụ được thực hiện theo các nguyên tắc, căn cứ, phương pháp quy định tại Mục 2 Chương này;*

Theo Luật Giá, đất đai thuộc nhóm đối tượng do Nhà nước định giá; Không thuộc nhóm bình ổn giá nên không thể sử dụng nguồn đất sơ cấp để bình ổn thị trường để điều hòa cung – cầu. Luật Đất đai 2024 cũng không có cơ chế quy định giao đất sơ cấp cho tổ chức cá nhân không qua đấu giá, đấu thầu; Còn giá đất làm căn cứ xác định giá khởi điểm bán đấu giá thỏa mãn các điều kiện để định giá đất cụ thể nên cần thiết phải định giá theo thị trường tại thời điểm cụ thể (thứ cấp) với mục đích để bảo đảm không thất thu ngân sách;

Về thời hiệu áp dụng thì Bảng giá đất có giá trị trong năm dương lịch (được điều chỉnh hệ số giá đất hàng năm) với giá đất theo vùng, tuyến, khu vực, và nhiệm vụ chính của bảng giá đất là tham gia điều tiết thu ngân sách từ đất đai nên việc thay đổi bảng giá đất sẽ tác động rất lớn đến số thu ngân sách, trực tiếp tác động đến chi phí hoạt động thường xuyên của tổ chức, cá nhân có sử dụng đất mà hầu như không thay đổi giá thị trường bị chi phối chủ yếu theo quan hệ cung cầu.

Do đó không thể kỳ vọng bảng giá đất có thể tham gia bình ổn thị trường bất động sản mới nóng lên một cách tiêu cực trong thời gian gần đây. Việc điều tiết thị trường bất động sản cso thể gián tiếp được thực hiện thông qua các quy định về tỷ lệ phần trăm (%) để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trong từng đối tượng, trường hợp cụ thể như: Tiền thuế đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất hay cấp giấy chứng nhận QSD đất lần đầu, …

Do đó, mặc dù cùng là giá đất nhưng do khác biệt về đặc điểm, yêu cầu, mục đích tạo nên bản chất và tính chất giá trị đặc trưng của đất đai nên giá đất trong bảng giá đất không thể đảm bảo nguyên tắc giá đất thị trường.

***2.3. Tại sao không thể xây dựng bảng giá đất theo nguyên tắc thị trường***

Từ năm 2003 cho đến nay, mặc dù nguyên tắc quy định xây dựng giá đất trong Bảng giá đất phải sát với thị trường theo mục đích sử dụng đất nhưng trong thời gian dài chỉ thực hiện được với đất ở còn giá đất sử dụng vào các mục đích như đất sản xuất, đất thương mại dịch vụ đều tính nội suy theo tỷ lệ phần trăm trên giá đất ở và bị khống chế trong Khung giá đất (không theo nguyên tắc thị trường) nên luôn không đảm bảo thực hiện đúng Luật; Các địa phương khi triển khai xác định các loại giá đất này luôn phải làm sai quy định, thậm chí giá các loại đất này còn được tính công khai theo tỷ lệ phần trăm (%) theo giá đất ở trong khi phải xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường vì không thể có nguồn thông tin có mức độ tin cậy để có thể xác định giá đất (theo phương pháp định giá đất) đúng với các mục đích sử dụng đất theo nguyên tắc thị trường.

Theo Luật Đất đai 2024 có hiệu lực từ 01/08/2024 đã bỏ khung giá đất và thực tế trong gần 1 năm theo quy định của Luật Đất đai 2024 cho thấy các tỉnh ban hành bảng giá đất tạm thời cho thời gian cuối năm 2024 đến hết năm 2025 đa phần vẫn điều chỉnh trên cơ sở Bảng giá đất năm 2024 có điều chỉnh theo Hệ số điều chỉnh giá đất, chưa đủ thời gian để lập một bảng giá đất sát với nguyên tắc thị trường theo đúng quy định của Luật Đất đai 2024; nguyên nhân một phần là các chính sách về mức thu tính theo tỷ lệ phần trăm trên giá đất đang có quy định chưa đồng bộ, phù hợp với tốc độ biến động của giá đất trong Bảng giá đất, nên giá đất trong Bảng giá đát tăng đột biến sẽ kéo theo số tiền phải nộp theo chính sách mới có mức biến động quá lớn đối với các trường hợp áp dụng dẫn tới nhiều bất cập trong triển khai thực hiện (cụ thể là mới trong 6 tháng đầu năm 2025, số thu từ [tiền sử dụng đất](https://laodong.vn/bat-dong-san/truong-hop-chuyen-len-dat-tho-cu-khong-phai-nop-tien-su-dung-dat-tu-172025-1547163.ldo) tăng gấp 2,6 lần so với cùng kỳ năm ngoái).

Cản trở lớn nhất của xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường: Việc giao dịch 2 giá không chỉ ẩn trong các giao dịch dân sự mà đã được các cơ quan pháp luật thừa nhận sự tồn tại và đã có nhiều chính sách biện pháp hành chính, thậm chí xử lý trách nhiệm hình sự để răn đe nhưng chưa giải quyết được triệt để. Tình trạng giao dịch 2 giá đã tạo thành tập quán trong chuyển nhượng bất động sản của Người Việt do quy định về giá đất làm căn cứ tính thuế TNCN khi chuyển nhượng bất động sản trong thời gian dài tạo ra một thị trường không minh bạch thì không thể xây dựng một bảng giá đất đảm bảo nguyên tắc thị trường có thể kiểm chứng, giám sát như kỳ vọng.

Trong điều kiện nguồn số liệu thống kê giao dịch thị trường chưa đầy đủ và chính xác, người dân còn kê khai giá đất làm căn cứ tính thuế có xu hướng thấp hơn giá trị chuyển nhượng (giao dịch 2 giá để giảm bớt tiền thuế) sẽ không có đủ tư liệu đầu vào đủ tin cậy để xây dựng một bảng giá đất hay hệ số điều chỉnh giá đất theo nguyên tắc thị trường.

***2.4. Thực trạng xây dựng Bảng giá đất; Khó khăn, vướng mắc thực tế đã xảy ra khi yêu cầu xây dựng Bảng giá đất theo nguyên tắc thị trường không còn khung giá đất là bất khả thi***

Trong thực tế điều kiện kinh tế của các địa phương khác nhau, mỗi địa phương khi ban hành bảng giá đất đều có tác động đến thu, chi ngân sách; Ngoài ra còn chịu áp lực từ xã hội khác nhau nên có mức điểu chỉnh khác nhau, ví dụ như Thành phố Hà Nội ban hành Bảng giá đất tạm thời cho năm 2025 có mức biến động không quá cao so với bảng giá đất (đã có điều chỉnh hệ số giá đất của năm 2024) nhưng Thành phố Hồ Chí Minh hay Đà Nẵng, Nghệ An thì ghi nhận mức tăng đột biến dẫn đến các khoản nghĩa tài chính của người dân tăng quá lớn so với chính sách trước đây.

Yêu cầu của việc xác định giá đất muốn chính xác phải đảm bảo các yếu tố tác động đến giá đất được thực hiện tại một thời điểm nhất định (bao gồm thông tin pháp lý, kỹ thuật của thửa đất cụ thể: vị trí, diện tích, quy hoạch, …) và đủ thông tin chuyển nhương trên thị trường tin cậy; Các phương pháp định giá thực hiện phức tạp, thời gian dài, chi phí lớn và tăng thêm thủ tục hành chính. Bảng giá đất vốn được xây dựng trên thửa đất chuẩn theo vùng, tuyến, khu vực và có hiệu lực trong 12 tháng theo đặc điểm chung nên không thể đòi hỏi mức độ chính xác cao như xác định giá đất cụ thể thực hiện theo đặc điểm của từng thửa đất tại thời điểm nhất định.

Vì chính sách mới ban hành phải đảm bảo ổn định nên việc tăng giá trong bảng giá đất cũng cần có lộ trình (khi có lộ trình cũng đồng nghĩa với không thể đảm bảo nguyên tắc thị trường ngay lập tức), đồng bộ với các quy định về tỷ lệ thu, mức thu để tránh biến động lớn đến các đối tượng điều chỉnh sau khi quy định mới được ban hành. Và căn cứ xây dựng của Bảng giá đất theo giá thị trường thì cơ sở dữ liệu về giá chuyển nhượng BĐS sử dụng làm thông tin đầu vào cũng phải đảm bảo đúng giá trị trong khi thị trường luôn ghi nhận giao dịch 2 giá thì cũng không đủ căn cứ từ thị trường để xây dựng một bảng giá đất có hiệu lực trong năm dương lịch (12 tháng) trong khi giá thị trường biến động từng thời điểm cụ thể, phụ thuộc vào nhiều yếu tố tác động nhất là giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng.

***2.5. Bảng giá đất luẩn quẩn trong bài toán giải quyết tính huống***

Trước khi ban hành Luật Đất đai, dư luận tập trung vào yêu cầu tăng giá đất trong bảng giá đất để đảm bảo quyền lợi của Người sử dụng đất thuộc đối tượng Nhà nước thu hồi GPMB là không đúng vì theo Luật đất đai 2013, giá đất bồi thường GPMB và giá đất tái định cứ là giá đất cụ thể (không có quay định cụ thể nhưng thường được hiểu là không thấp hơn bảng giá đất nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm) mà quên mất giá đất tác động đến rất nhiều đối tượng khác.

Đến Luật đất đi 2024 được ban hành lại quy định giá đất GPMB theo giá đất cụ thể nhưng đất tái định cư lại tính theo bảng giá là không phù hợp; Cái khó của người thực thi là giá đất trong bảng giá đất cũng được quy định là giá thị trường, giá chuyển nhượng làm căn cứ xác định giá đất theo giá ghi trong hợp đồng trong khi tồn tại thị trường 2 giá dẫn đến trực tiếp kéo “giá thị trường” về bảng giá đất nên giá bồi thường mặc nhiên vẫn là giá đất trong Bảng giá đất.

Ngoài ra, giá khởi điểm bán đấu giá đất (sơ cấp) theo bảng giá đã thể hiện một loạt bất cập, để các đối tượng không có nhu cầu sử dụng đất lợi dụng làm méo mó, hỗn loạn thị trường Hoặc trường hợp áp dụng bảng giá đất để thu hồi đất khi Nhà nước GPMB và giao đất tái định cư muốn đảm bảo quyền lợi cho người bị thu hồi đất đòi hỏi phải theo nguyên tắc thị trường, giá đất bồi thường hay tái định cư phải căn cứ vào giá thị trường thứ cấp tại thời điểm thu hồi mới đảm bảo công bằng, nhưng quy định căn cứ tính giá khác nhau dẫn đến những trường hợp không đủ điều kiện giao đất tái định cư quá thiệt thòi (do không được hưởng thêm chênh lệch giữa giá đất tái định cư theo thị trường so với giá đất tái định cư theo bảng giá đất).

Thực tế đã chứng minh: nếu 1 bảng giá đất mà phạm vi điều chỉnh quá nhiều đối tượng phông phù hợp sẽ phản tác dụng, việc tăng giá đất để đáp ứng yêu cầu tăng giá trị bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đã kéo theo hàng loạt bất cập; cụ thể là sau khi ban hành Luật đất đai 2024 và có bảng giá đất mới tăng cao thì lại ảnh hưởng đến các đối tượng chuyển mục đích sử dụng dụng đất, cấp giấy chứng nhận QSD đất lần đầu.

Nếu Bảng giá đất làm căn cứ để tính thuế chuyển nhượng bất động sản sẽ kỳ vọng tạo ra giá thị trường minh bạch (không còn 2 giá) và Bảng giá đất là độc lập, song song với giá thị trường (tương tự như quy định của bảng giá tính thuế ô tô, xe máy, nhà, …) như hiện nay thì muốn giải quyết chính sách cho các đối tượng bị Nhà nước thu hồi đất áp dụng phương pháp giá đất cụ thể là đáp ứng được đòi hỏi của người dân mà không cần thiết phải yêu cầu Bảng giá đất tăng sát giá thị trường.

Như vậy, việc quy định về Bảng giá đất và tỷ lệ phần trăm (%) tính tiền nộp ngân sách theo từng đối tượng, trường hợp cụ thể nên tập trung vào mục đích quản lý, điều tiết nguồn thu ngân sách từ đất đai; Không nên đưa thêm phạm vi, đối tượng điều chỉnh không đúng bản chất, tính chất của Bảng giá đất dẫn đến bị luẩn quẩn, luôn phải đối phó giải quyết tình huống cụ thể (dược trường hợp này lại sai trường hợp khách).

Theo các phân tích nêu trên, về lý thuyết và thực tiễn sẽ không thể có 1 bảng giá đất duy nhất đảm bảo nguyên tắc thị trường và có thể áp dụng cho mọi đối tượng, trường hợp áp dụng và không thể trực tiếp tham gia vào bình ổn thị trường bất động sản. Bảng giá đất cần được xây dựng ổn định theo mục đích quản lý Nhà nước nhưng chỉ nên đáp ứng cho mục đích đối tượng, trường hợp theo điều kiện nhất định của từng địa phương như Dự thảo chỉ để giảm thủ hành chính đối với các khoản thu ngân sách từ đất đai có tính phổ biến, lặp lại hàng năm và giá trị không quá cao và các đặc điểm pháp lý, kỹ thuật thửa đất không có yếu tố đặc biệt (mục đích sử dụng đất, quy mô, công năng sử dụng công trình).

**3. Vai trò của Hệ số điều chỉnh giá đất khi thời hiệu của Bảng giá đất điều chỉnh là 5 năm theo đề xuất của Dự thảo**

Do giá đất trong Bảng giá đất được xác định theo vùng tuyến, khu vực, nếu Bảng giá đất trong 5 năm có điều chỉnh hàng năm theo Hệ số điều chỉnh giá đất sẽ có những bất cập không dễ nhận thấy mà chỉ có những người phải làm về Bảng giá đất mới biết, cụ thể như: Đối với các khu vực áp dụng chung bảng giá đất theo địa giới hành chính (xã) như đất ở nông thôn thì việc biến động giá cục bộ trong một vùng nhỏ như mở 1 tuyến đường, đầu tư thêm 1 bệnh viện hay lớn hơn là có 1 khu đô thị, cụm công nghiệp, … trong vòng 5 năm trong thời hạn của Bảng giá đất đương nhiên tác động đến giá đất do nhu cầu sử dụng đất tăng nhưng chỉ tăng giới hạn trong khu vực lân cận với khu vực được đầu tư; Việc điều chỉnh giá đất ở nông thôn bằng Hệ số điều chỉnh giá đất sẽ tăng bằng hệ số cho cả địa giới hành chính xã (trước đây là cấp huyện) sẽ không công bằng đối đối với các khu vực khác không được hưởng yếu tố tăng giá này.

Nếu giá đất trong bảng giá đất không căn cứ và giá đất thị trường và giá đất do UBND cấp tỉnh quyết định bảo đảm phù hợp với yêu cầu quản lý nhà nước và tình hình thực tế của địa phương (như đề xuất của Dự thảo) thì Bảng giá được xây dựng điều chỉnh trên cơ sở giá đất của năm trước (có thể cập nhật các yếu tố biến động thị trường cục bộ theo phát sinh thực tế) sẽ không phát sinh nhiều thì chi phí và thời gian, Như vậy sẽ không cần đến Hệ số điều chỉnh giá đất mà nên ban hành Bảng giá đất hàng năm.

**4. Những khó khăn từ đề xuất sửa đổi nếu không còn giá đất cụ thể**

 Việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo bảng giá đất sẽ đặt ra nhiều nhiệm vụ, trọng trách nặng nề cho bộ máy hành chính các cấp, khi vừa phải đảm bảo tuân thủ đúng trình tự, thủ tục định giá đất, vừa phải đảm bảo tính đồng bộ, công bằng. Đặc biệt là khi cơ chế hiện hành chưa xác định được chênh lệch giá trị nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với các dự án có sự khác biệt về công năng, quy hoạch, quy mô đầu tư nhưng có cùng mục đích sử dụng đất như đã phân tích ở trên.

 Xác định giá đất trong bảng giá đất đối với đất sản xuất, thương mại dịch vụ, tỷ lệ phần trăm tính tiền thuê đất tính theo công năng sử dụng công trình như thế nào để đảm bảo phù hợp với đặc điểm kinh tế của từng địa phương mà không làm mất tính cạnh tranh trong kêu gọi đầu tư. Khi không còn khung giá đất, các địa phương có quyền chủ động hạ giá thuê đất, tạo ra các đặc quyền cạnh tranh không lành mạnh giữa các địa phương.

 Giá đất tại các khu vực giáp ranh giữa các tỉnh có điều kiện kinh tế khác nhau sẽ khiến giá đất trong bảng giá đất quá chênh lệch, dễ dẫn tới khó khăn trong công tác bồi thường, đặc biệt là việc xác định nguồn gốc sử dụng đất (lịch sử thửa đất) để xác định tỷ lệ bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định. Tỷ lệ phần trăm tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, nộp tiền sử dụng đất khi người dân chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu… cần có điều chỉnh sao cho phù hợp. Điều này giúp tránh biến động, ảnh hưởng đến đời sống kinh tế xã hội của người dân như trường hợp đã xảy ra trong giai đoạn đầu triển khai Luật Đất đai 2024.

 Về cơ bản, những sửa đổi trong đề xuất dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai 2024 về giá đất nhằm giải quyết triệt để các tồn tại, vướng mắc, hạn chế do các quy định của phương pháp xác định giá đất cụ thể nhưng cũng không nên phủ nhận vai trò, xóa bỏ các phương pháp định giá đất cụ thể. Đồng thời, dự thảo cũng đặt ra trách nhiệm nặng nề cho cơ quan có thẩm quyền khi phải nghiên cứu chính sách vĩ mô để khắc phục các hạn chế của sự thay đổi trong cơ chế xác định giá đất.

**5. Đề xuất, kiến nghị**

Việc xây dựng giá đất trong bảng giá đất theo dự thảo là phù hợp đặc điểm thị trường, yêu cầu, mục đích quản lý Nhà nước; Tuy nhiên không thể đặt ra yêu cầu phải Xây dựng bảng giá đất duy nhất để áp dụng cho mọi đối tượng, mọi trường hợp và mọi mục đích như trong Dự thảo là không phù hợp với lý thuyết. Cần phân tách các nhóm đối tượng, trường hợp áp dụng để đưa ra các chính sách giá phù hợp, nếu chỉ sử dụng một Bảng giá đất duy nhất để áp dụng trong tất cả các trường hợp là không hợp lý, quy định của các luật đất đai trong quá khứ đã chứng minh và đã phải điều chỉnh cho phù hợp; Do đó tôi có các ý kiến như sau

- Việc xây dựng, ban hành bảng giá đất như dự thảo vừa phù hợp về lý thuyết với vai trò nhiệm vụ của Bảng giá đất nói chung vừa thể hiện được quyền đại diện sở hữu về đất đai theo quy định của Hiến pháp và đảm bảo tính khả thi khi triển khai (không trái quy định); Tuy nhiên đối tượng trường hợp áp dụng chỉ giới hạn sử dụng vào các mục đích quản lý nguồn thu ngân sách từ đất đai giá trị thấp, có tính lặp lại theo đặc điểm chung của thửa đất chuẩn.

- Duy trì Khung giá đất: trong trường hợp Luật được thay đổi theo hướng này, để đảm bảo ổn định trong chính sách kêu gọi đầu tư, tránh các trường hợp các tỉnh ban hành các chính sách kêu gọi đầu tư bằng cách hạ thấp giá đất trong bảng giá đất để giảm tiền thuê đất không lành mạnh (xé rào đầu tư); Kiến nghị Dự thảo luật quay lại ban hành khung giá đất thống nhất trong toàn quốc áp dụng trong việc xác định giá đất trong Bảng giá đất.

- Cần thiết duy trì giá đất cụ thể: Cùng với 1 bảng giá đất do Nhà nước ban hành như Dự thảo vẫn cần có quy định về giá đất cụ thể để đảm bảo công bằng, minh bạch trong việc xác định nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư (Người sử dụng đất) do đặc tính riêng có của đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt có tính đa dạng, phức tạp và trên hết là giá đất phải tương đồng với khả năng sinh lời theo mục đích, công năng sử dụng hay quy mô đầu tư (hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình, …) cụ thể của từng thửa đất tại từng địa điểm, từng thời điểm khác nhau đương nhiên sẽ có giá trị khác nhau, cụ thể như: Giá khởi điểm bán đấu giá đất (sơ cấp); Giá đất khi giao đất không qua đấu thầu, đấu giá; Tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê và đặc biệt là giá đất bồi thường GPMB, giá đất tái định cư để đảm bảo quyền lợi của người bị thu hồi đất.

Theo đó cần thiết phải ban hành song song 2 nguyên tắc định giá, tức là giữ nguyên tắc định giá đất trong Luật Đất đai 2024 để áp dụng cho xác định giá đất cụ thể và thêm nguyên tắc định giá đất của Bảng giá đất như dự thảo

- Minh bạch thị trường bất động sản: Để khắc phục tình trạng 2 giá thì cần thiết giữ nguyên quy định của điểm d khoản 1 Điều Luật đất đai quy định Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp: *“d) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;”;* Đây là yếu tố then chốt để hướng tới một thị trường chuyển nhượng bất động sản minh bạch; Khi không cần trốn thuế, giá giao dịch sẽ chỉ còn 1 giá giao dịch thực tế trong hợp đồng chuyển nhượng, phản ánh đúng giá trị của đất đai.

Việc xây dựng Luật Đất đai có tác động đến toàn bộ người dân, tổ chức nên cần phải được nghiên cứu, cân nhắc rất cẩn trọng. Nếu muốn thực hiện quyền điều tiết thị trường chỉ có thể thực hiện bằng các chính sách quản lý đất đai để điều chỉnh lượng cung đất đai (sơ cấp) ra thị trường; Nói cách khác, muốn quản lý thị trường bất động sản theo nguyên tắc thị trường cần đi từ gốc là quan hệ cung cầu, giá đất cao là do thiếu nguồn cung sơ cấp sẽ đẩy giá nhà đất lên cao là tất yếu, việc quản lý giá thị trường bằng các công cụ thuế là xử lý từ ngọn dễ dẫn đến hiểu nhầm, phản tác dụng.

Các chính sách về xác định nghĩa vụ tài chính đất đai khi thay đổi cần phải đảm bảo nguyên tắc cẩn trọng, có lộ trình, minh bạch và có tính toán tác động đến hết các đối tượng, phạm vi điều chỉnh và hơn hết là tính ổn định, hạn chế tác động tiêu cực an ninh, kinh tế cũng như đời sống xã hội.

***Lưu ý*** khoản 3 Điều 111 Luất Đất đai 2024 quy định về Bố trí tái định cư như sau

*“Giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư đối với người được bồi thường về đất ở, người được giao đất ở tái định cư trong trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất ở là giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp chưa có giá đất trong bảng giá đất thì phải bổ sung bảng giá đất để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất cho người được bố trí tái định cư. Người được bố trí tái định cư được ghi nợ nghĩa vụ tài chính về đất đai nếu đáp ứng các điều kiện theo quy định của Chính phủ.”*

Như vậy, trường hợp sửa đổi Luật cần đồng bộ với tất cả các điều, nếu chỉ sửa đổi bổ sung tại các Điều 158, 159, 160 sẽ chưa đầy đủ

1. Theo Điều 53 Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam hiến định: *“Đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác và các tài sản do Nhà nước đầu tư, quản lý là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý.”.*

Theo Điều 1 Luật Đất đai 2024 quy định: *“Luật này quy định về chế độ sở hữu đất đai, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của công dân, người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.”*.

Theo nội dung tại khoản 40 Điều 1 của Dự thảo quy định *“a) Bảo đảm vai trò đại diện chủ sở hữu và quyền quyết định của Nhà nước về giá đất; b) Kết quả xác định giá đất theo các phương pháp định giá đất là tài liệu để Nhà nước tham khảo khi quyết định giá đất; c) Tuân thủ đúng trình tự, thủ tục định giá đất; d) Bảo đảm phù hợp với yêu cầu quản lý nhà nước và tình hình thực tế của địa phương.”* [↑](#footnote-ref-1)
2. *Điểm a, khoản 1 Điều 56 Luật đất đai 2003: Sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường*

*Điểm c Khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai 2013: Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng*

*Điểm khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai 2024: a) Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;* [↑](#footnote-ref-2)