



Giá đất đường Song Hành quốc lộ 22, Hóc Môn tăng 50 lần sau điều chỉnh.

Ảnh: H.P

Sau khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực, các địa phương trên cả nước đang phải đối mặt với bài toán điều chỉnh bảng giá đất sao cho phù hợp với quy định mới và thực tế thị trường, một nhiệm vụ phức tạp với nhiều thách thức pháp lý cùng phản ứng trái chiều từ các bên liên quan.

■ LS. NGUYỄN THỊ NHUNG (\*)

### Câu chuyện thực tế

TPHCM là địa phương đầu tiên triển khai thực hiện các thủ tục điều chỉnh bảng giá đất. Tuy nhiên, bảng giá đất dự kiến điều chỉnh vấp phải sự phản ứng từ người dân, doanh nghiệp và các tổ chức, đoàn thể. Nhiều ý kiến cho rằng việc điều chỉnh bảng giá đất tăng quá cao - tăng trung bình 5-10 lần, riêng huyện Hóc Môn có nơi tăng đến 50 lần - sẽ trở thành gánh nặng cho người dân trong việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai, đặc biệt là các trường hợp người dân thực hiện thủ tục công nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng mục đích sử dụng đất. Về phía cơ quan quản lý, Cục Thuế TPHCM cho rằng việc áp dụng bảng giá đất hiện hành vốn thấp hơn giá thị trường rất nhiều nhưng không còn hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số K) sẽ ra kết quả tiền thuế thu được vào ngân sách nhà nước thấp hơn, khiến cơ quan thuế lo bị quy là làm thất thoát ngân sách<sup>(1)</sup>. Cục Thuế TPHCM đã tạm dừng xử lý các hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính

liên quan đến đất đai cho đến khi có hướng dẫn cụ thể hơn từ Bộ Tài nguyên và Môi trường và UBND TPHCM. Theo thống kê, hơn 8.800 hồ sơ đất đai tồn đọng trong vòng một tháng kể từ ngày luật mới có hiệu lực (ngày 1-8-2024) do cơ quan thuế vẫn chờ hướng dẫn cách tính thuế mới.

Trong khi đó, tại Hà Nội, thị trường bất động sản cũng đang chứng kiến nhiều biến động, đặc biệt là qua các phiên đấu giá đất nền tại các huyện ngoại thành Thanh Oai và Hoài Đức. Mức giá trúng đấu giá đất nền tại các khu vực này lên đến trên 130 triệu đồng/mét vuông, cao hơn rất nhiều so với giá khởi điểm và cũng được đánh giá là cao hơn nhiều so với giá trị thị trường. Nguyên nhân được cho là do mức giá khởi điểm trong các phiên đấu giá quá thấp (hiện áp dụng theo bảng giá đất ban hành theo Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn), tạo điều kiện cho một số nhóm đầu cơ lợi dụng để đẩy giá lên cao, gây nhiễu loạn thị trường. Trước đó, Hà Nội

chưa có động thái điều chỉnh bảng giá đất hiện hành.

### Những bất cập trong quy định pháp luật liên quan đến bảng giá đất

Khoản 1, điều 257 Luật Đất đai 2024 quy định bảng giá đất hiện hành vẫn được sử dụng mà không bắt buộc điều chỉnh cho đến ngày 1-1-2026. Tuy nhiên, hiện đang tồn tại bất cập như sau:

Luật Đất đai 2013 và Nghị định 44/2014/NĐ-CP về giá đất quy định hạn chế các trường hợp sử dụng bảng giá đất để tính nghĩa vụ tài chính, bù lại, sẽ áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất, tức là nhân hệ số điều chỉnh với giá trong bảng giá đất sẽ ra giá đất cụ thể. Đến Luật Đất đai 2024, các trường hợp sử dụng bảng giá đất được mở rộng trong bối cảnh bỏ khung giá đất và quy định cập nhật bảng giá đất hàng năm để bám sát giá thị trường. Khi đó, một số trường hợp trước đây sử dụng phương pháp

hệ số điều chỉnh giá đất thì nay sẽ áp dụng bảng giá đất. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được công nhận quyền sử dụng đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất vượt hạn mức là một ví dụ.

Từ ngày 1-8-2024, luật mới không còn quy định về hệ số K nhưng cho phép tiếp tục sử dụng bảng giá đất hiện hành. Việc này dẫn đến hệ quả là nguồn thu ngân sách nhà nước từ những trường hợp xác định nghĩa vụ tài chính trên cơ sở bảng giá đất sẽ bị giảm đi nhiều lần. Hơn thế nữa, ngân sách nhà nước sẽ có thể bị thất thu nhiều hơn nữa do việc mở rộng các trường hợp áp dụng bảng giá đất.

Đồng thời với chính sách tiếp tục sử dụng bảng giá đất hiện hành, khoản 1, điều 257 Luật Đất đai 2024 cũng cho phép UBND cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của luật này cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương, nhưng được quy định là “trong trường hợp cần thiết”. Như vậy, việc điều chỉnh bảng giá đất không phải là bắt buộc và không phải mọi địa phương đều cần thiết phải điều chỉnh.

Tuy nhiên, sau các phiên đấu giá đất nền tại các huyện ngoại thành thành phố Hà Nội, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã phát hành Công văn 5774/BTNMT-QHPTTND ngày 23-8-2024 với nội dung: “...đề nghị UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương khi áp dụng giá đất trong bảng giá đất phục vụ cho công tác quản lý đất đai phải chỉ đạo rà soát, trường hợp tại khu vực, vị trí cần áp dụng bảng giá đất mà giá đất chưa phù hợp với thực

tế thì căn cứ quy định của pháp luật và tình hình thực tế của địa phương để quyết định điều chỉnh bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 tại khu vực, vị trí đó để áp dụng đến hết ngày 31-12-2025”. Đề nghị này của Bộ Tài nguyên và Môi trường là nhằm ngăn chặn các hành vi lợi dụng đấu giá quyền sử dụng đất để trục lợi, gây nhiễu loạn thị trường, tuy nhiên, có lẽ sẽ khiến hàng loạt địa phương tiến hành điều chỉnh bảng giá đất để phản ánh giá thị trường. Điều đáng nói là, nếu các địa phương quyết định điều chỉnh giá đất tăng đột ngột lên rất nhiều lần như dự thảo của TPHCM thì sẽ không còn phù hợp với tinh thần của luật mới hiện đang cho phép một khoảng thời gian chuẩn bị kéo dài đến đầu năm 2026.

### **Bài toán cân đối lợi ích**

Như phân tích ở trên, sự không rõ ràng trong quy định chuyển tiếp tại khoản 1, điều 257 Luật Đất đai 2024 được coi là nguyên nhân chính gây ra tình trạng phức tạp hiện nay. Do đó, việc sớm có chỉ đạo, hướng dẫn từ phía cơ quan có thẩm quyền nhằm khắc phục bất cập này sẽ đảm bảo cho quy định chuyển tiếp được thực thi trên thực tế. Theo đó, bảng giá đất hiện hành sẽ có thể được áp dụng đến hết năm 2025 để người dân, doanh nghiệp cũng như cơ quan nhà nước có một khoảng thời gian chuẩn bị thực hiện theo giá đất mới, trừ những trường hợp thực sự cần thiết.

Trong những trường hợp thực sự

cần thiết, việc điều chỉnh bảng giá đất hiện hành cũng cần được tính toán nhằm đảm bảo hài hòa nhu cầu, quyền lợi của các chủ thể tham gia thị trường bất động sản. Trong đó, mục tiêu hướng tới không chỉ là sự phù hợp của bảng giá đất với giá đất trên thị trường mà điều cấp thiết trên hết là cân nhắc tác động của việc điều chỉnh này đối với đời sống xã hội. Theo đó, việc điều chỉnh cần tính đến các nhóm đối tượng và mức độ ưu tiên, bảo vệ khác nhau như nhóm người dân không kinh doanh và nhóm doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Đồng thời, cần thiết phải ngăn chặn việc trục lợi, nhiễu loạn thị trường, cần thiết đảm bảo thu ngân sách nhưng cũng cần khuyến khích, tạo điều kiện để phát triển thị trường bất động sản nhằm giải quyết tình trạng thiếu hụt nguồn cung hiện nay.

Để có thể xây dựng bảng giá đất hài hòa và hợp lý thì sự tham gia góp ý của đông đảo thành phần xã hội là vô cùng quan trọng. Tại TPHCM, một trong các động thái được đánh giá cao là Sở Tài nguyên và Môi trường ra Văn bản 7635/STNMT-KTĐ ngày 1-8-2024 về việc cung cấp thông tin liên quan đến chuyện điều chỉnh bảng giá đất trên địa bàn thành phố, trong đó đề nghị các cơ quan liên quan đăng tải bảng tổng hợp nội dung giải đáp liên quan đến việc điều chỉnh bảng giá đất, kèm theo bảng giá đất dự kiến điều chỉnh. Việc cung cấp thông tin rộng khắp này tạo điều kiện cho đông đảo người dân, doanh nghiệp và các tổ chức, đoàn thể có điều kiện tham gia góp ý. Và một xã hội văn minh, được xây dựng và vận hành vì con người rất cần có tiếng nói từ nhiều chiều, trong đó tiếng nói của người dân được lắng nghe, được ghi nhận lại và tiếp thu là thước đo thực tế nhất.

<sup>(1)</sup> Vilasia

Xem “Thuế TPHCM kiến nghị giải quyết hồ sơ đất đai”, đăng trên [vnexpress.net/thue-tp-hcm-kien-nghi-khan-giai-quyet-ho-so-dat-dai-4789234.html](https://vnexpress.net/thue-tp-hcm-kien-nghi-khan-giai-quyet-ho-so-dat-dai-4789234.html) (truy cập ngày 9-9-2024).

**TỪ NGÀY 1-8-2024, LUẬT MỚI KHÔNG CÒN QUY ĐỊNH VỀ HỆ SỐ K NHƯNG CHO PHÉP TIẾP TỤC SỬ DỤNG BẢNG GIÁ ĐẤT HIỆN HÀNH. VIỆC NÀY DẪN ĐẾN HỆ QUẢ LÀ NGUỒN THU NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC TỪ NHỮNG TRƯỜNG HỢP XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH TRÊN CƠ SỞ BẢNG GIÁ ĐẤT SẼ BỊ GIẢM ĐI NHIỀU LẦN. HƠN THẾ NỮA, NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC SẼ CÓ THỂ BỊ THẤT THU NHIỀU HƠN NỮA DO VIỆC MỞ RỘNG CÁC TRƯỜNG HỢP ÁP DỤNG BẢNG GIÁ ĐẤT.**