Phó thủ tướng yêu cầu áp dụng bảng giá đất thống nhất cả nước

Nếu chưa có quyết định chính sách mới, Phó thủ tướng yêu cầu áp dụng bảng giá đất thống nhất, điều chỉnh theo dữ liệu thị trường trong khi hệ số giá đất không thay đổi.

Tại cuộc họp về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) ngày 13/8, Phó thủ tướng Trần Hồng Hà cho rằng việc định giá đất cần kiên định nguyên tắc "một giá" do Nhà nước quyết định và áp dụng thống nhất trong mọi giao dịch.

"Các địa phương cần áp dụng bảng giá đất thống nhất, điều chỉnh theo dữ liệu thị trường trong khi hệ số giá không thay đổi nếu chưa có quyết định chính sách mới", ông nói. Với các đối tượng chính sách, theo Phó thủ tướng, việc điều chỉnh nên giao cho địa phương để bảo đảm công bằng, đạt hiệu quả kinh tế - xã hội.



Phó thủ tướng Trần Hồng Hà phát biểu tại cuộc họp về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), ngày 13/8.

Ảnh: *VGP*

Quy định về bảng giá đất là một trong những nội dung được Bộ Nông nghiệp và Môi trường đề xuất sửa tại dự thảo Luật Đất đai (thay thế).

Tại tờ trình dự thảo Luật sửa đổi Luật Đất đai 2024, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đề xuất hai phương án sửa đổi. Phương án một là UBND cấp tỉnh ban hành bảng giá đất 5 năm một lần, thay vì hàng năm như hiện hành. Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí. Với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất, bảng giá đất sẽ được xây dựng đến từng thửa. UBND cấp tỉnh có quyền quyết định trong trường hợp cần thiết phải bổ sung bảng giá đất trong năm.

Phương pháp hai là bỏ giá đất cụ thể và áp dụng lại hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số K). Hệ số K là tỷ lệ tăng, giảm của các khu vực, vị trí đã quy định để điều chỉnh giá trong bảng giá đất theo từng năm. UBND cấp tỉnh sẽ ban hành hệ số điều chỉnh giá đất bắt đầu từ năm tiếp theo của kỳ 5 năm áp dụng bảng giá đất.

Thực tế, Luật Đất đai 2024 quy định việc xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường, nhưng không yêu cầu bảng giá đất phải bám sát giá thị trường - vốn luôn biến động. Tuy nhiên, khi triển khai thực tế lại xuất hiện nhiều bất cập, đặc biệt là khoảng cách quá lớn giữa giá đất ở và nông nghiệp.

Theo đại diện Bộ Nông nghiệp và Môi trường, Nhà nước cần kiểm soát, quyết định giá đất tại thị trường sơ cấp. Tuy nhiên, việc định giá đất lại phụ thuộc vào giá đất thị trường thứ cấp và kết quả tư vấn từ đơn vị chuyên môn. Điều này dẫn đến giá đất không phản ánh đúng bản chất thực tế.

Trong khi đó, phương pháp định giá thặng dư cũng gặp nhiều vướng mắc do phụ thuộc vào thông tin thị trường biến động không ổn định. Điều này không chỉ ảnh hưởng đến tiến độ tiếp cận đất đai mà còn làm tăng chi phí đầu tư, giảm khả năng cạnh tranh của địa phương.

Nhiều ý kiến tại cuộc họp đồng tình đơn giản hóa xác định nghĩa vụ tài chính dựa trên bảng giá đất và hệ số sử dụng đất, đồng thời đề nghị quy định rõ hơn để thuận lợi khi áp dụng cho từng loại dự án.

Ngoài giá đất, Phó thủ tướng cũng đề nghị Bộ Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu, nghiên cứu kỹ các quy định nhằm "mở cửa có chọn lọc" với thị trường bất động sản. Theo đó, chính sách cho phép nhà khoa học, doanh nhân, người nước ngoài yêu nước tiếp cận bất động sản ngoài khu vực hạn chế, nhưng vẫn bảo đảm yêu cầu quốc phòng, an ninh.

Về chính sách tiếp cận đất đai, Phó thủ tướng chỉ ra vướng mắc lớn là chưa phân biệt rạch ròi giữa đấu giá (bán quyền sử dụng đất cho người trả giá cao nhất) và đấu thầu (chọn nhà đầu tư với hiệu quả tối ưu, giá thấp nhưng đáp ứng yêu cầu).

"Đấu giá là lợi ích cụ thể, đấu thầu là lợi ích tổng thể", ông nói và yêu cầu dự thảo cần quy định tiêu chí rõ ràng cho từng hình thức đấu giá, đấu thầu, với quan điểm tăng trưởng kinh tế dựa vào hiệu quả đầu tư trên đất.

Lãnh đạo Chính phủ đề nghị Bộ Tài chính kiên định nguyên tắc xác định thuế bất động sản đánh vào đất bỏ hoang, dự án chậm tiến độ, nhà xây xong để trống, thay vì áp dụng với dự án sử dụng nhiều đất để phát triển.

Liên quan đến các dự án đất đai, bất động sản còn vướng mắc, Phó thủ tướng yêu cầu dự án Luật phải có công cụ pháp lý để giải quyết dứt điểm, tránh lãng phí. Bên cạnh đó, ông lưu ý cơ chế mở rộng quyền định đoạt của Nhà nước về đất đai cần song song bảo đảm quyền của người dân.

Phương Dung

Bài viết liên quan

Over 100 Vietnamese and Australian businesses connect for trade

Việt Nam – Nam Úc: Hợp tác kinh tế thương mại chuyển từ định hướng sang hành động

Doanh nghiệp Việt Nam - Australia đẩy mạnh hợp tác song phương

Giao lưu hợp tác quốc tế – Xúc tiến thương mại Việt Nam & Úc

Thúc đẩy hợp tác doanh nghiệp Việt Nam – Australia

Mức độ quan tâm bất động sản Hà Nội, TPHCM gây bất ngờ