

**GIÁ ĐẤT TRONG TIẾP CẬN ĐẤT ĐAI CỦA DOANH NGHIỆP –
THỰC TIỄN NGHIÊN CỨU TẠI THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

CHÂU HOÀNG THÂN*

ĐINH TẤN PHONG**

Ngày nhận bài: 25/04/2025

Ngày phản biện: 12/05/2025

Ngày đăng bài: 30/06/2025

Tóm tắt:

Chi phí đất đai là một trong những khoản vốn chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí đầu tư dự án của doanh nghiệp và chi phí đó được quyết định bởi giá đất và quy mô diện tích đất của dự án. Dựa trên kết quả khảo sát 119 doanh nghiệp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Cần Thơ, nhóm tác giả tập trung đánh giá, phân tích các nội dung liên quan đến giá đất nhằm hoàn thiện pháp luật và thực tiễn định giá đất, tạo sự minh bạch, công bằng và thu hút doanh nghiệp tiếp cận đất đai thực hiện dự án đầu tư.

Từ khóa:

Giá đất; tiếp cận đất đai; thu hút đầu tư.

Abstract:

Land-related expenses constitute a significant portion of the total investment costs and are determined by two key factors: the land price and the size of the project area. This research is based on a survey of 119 enterprises that were allocated and leased land. The study focuses on evaluating and analyzing land price-related issues with the aim of improving the legal framework and practical implementation of land pricing mechanisms, enhancing transparency, ensuring equality, and attracting more enterprises to access land for investment projects.

Keywords:

Land price; access to land; investment attraction

1. Đặt vấn đề

Giá đất là một phạm trù kinh tế, biểu hiện cụ thể giá trị kinh tế đất đai, đóng vai trò quan trọng, chính yếu trong điều phối đất đai. Những biến động, thay đổi của giá đất trên thị trường tạo nhiều ảnh hưởng đến phát triển kinh tế và đời sống xã hội. Trong bức tranh tổng thể về vòng tuần hoàn của kinh tế thị trường thì đất đai là một trong ba yếu tố

* TS., Khoa Luật, Trường Đại học Cần Thơ; Email: chthan@ctu.edu.vn.

** Viện Kinh tế - Xã hội thành phố Cần Thơ; Email: dtphongcantho@gmail.com

quan trọng của thị trường đầu vào (thị trường yếu tố sản xuất) ảnh hưởng mang tính quyết định đến quá trình sản xuất hàng hóa. Trong các yếu tố tác động đến quá trình tiếp cận đất đai của nhà đầu tư như: thủ tục, năng lực, tài chính, quy hoạch... thì giá đất là yếu tố quan trọng, quyết định chi phí kinh tế mà nhà đầu tư phải chi trả cho quyền sử dụng đất, chiếm tỷ trọng lớn trong tổng vốn đầu tư dự án, cụ thể theo Bộ Xây dựng: đối với dự án nhà ở chung cư cao tầng, chi phí đất đai chiếm 07% - 20% tổng chi phí dự án; dự án biệt thự, nhà liền kề chi phí này chiếm 25% - 50% tổng chi phí dự án¹. Như vậy, giá đất là yếu tố quyết định giá trị vốn của dự án, xác định năng lực tài chính của nhà đầu tư khi tiếp cận đất đai; đồng thời, giá đất là một trong những cơ sở xác định chi phí lợi nhuận trong khai thác, kinh doanh dự án, là căn cứ trong xây dựng phương án sản xuất, kinh doanh. Tuy nhiên, thực tiễn thời gian qua cho thấy nhiều bất cập, tồn tại trong xác định giá đất tại các dự án, làm ảnh hưởng, trì trệ tiến độ các dự án, điển hình rà soát đến thời điểm năm 2024, thành phố Hồ Chí Minh vướng mắc công tác định giá đất cho 22 dự án với số tiền ước tính là 25.483 tỉ đồng; còn tháo gỡ được cho cả 148 dự án thì số tiền thu được hàng trăm nghìn tỉ đồng.²

Vì vậy, tiếp cận nghiên cứu về giá đất trong tiếp cận đất đai góp phần minh bạch tài chính đất đai, giúp nhà đầu tư nắm rõ quy định và lý giải quá trình định giá đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Đồng thời qua nghiên cứu thực tiễn tại thành phố Cần Thơ, chúng tôi đề xuất những kiến nghị hoàn thiện pháp luật về giá đất và giải pháp nâng cao hiệu quả định giá đất, tháo gỡ nút thắt quan trọng nhất về tài chính trong tiếp cận đất đai thực hiện dự án đầu tư ở Việt Nam.

2. Ảnh hưởng của giá đất đến tiếp cận đất đai thực hiện dự án đầu tư của doanh nghiệp

Giá đất trong tiếp cận đất đai không chỉ là yếu tố quyết định khả năng tiếp cận đất đai của nhà đầu tư mà còn là yếu tố quan trọng trong hoạch định chiến lược phát triển, kinh doanh đối với nhà đầu tư. Dựa trên giả định về kết quả định giá đất trong tiếp cận đất đai của nhà đầu tư, chúng tôi dự báo về những tác động đến nhà đầu tư, tác động đến hiệu quả sử dụng đất và lợi ích chung của xã hội tại Bảng dưới đây:

¹ Công văn số 5333/BXD-QLN ngày 18/9/2024 của Bộ Xây dựng về việc “phân tích cơ cấu giá thành, giá bán, nguyên nhân tăng giá bất động sản và đề xuất một số giải pháp giảm giá nhà ở, đất ở giúp ổn định thị trường bất động sản, tr.4-5.

² Bảo Chương (2024), *Cả trăm dự án đứng hình với khâu định giá đất*, <https://laodong.vn/bat-dong-san/ca-tram-du-an-dung-hinh-voi-khau-dinh-gia-dat-1414345.ldo>, truy cập ngày 13/3/2025.

Bảng 1. Tác động của kết quả định giá đất trong tiếp cận đất đai		
Kết quả định giá đất trong tiếp cận đất đai	Tác động nhà đầu tư	Tác động đến hiệu quả sử dụng đất và lợi ích chung
Giá đất được xác định kịp thời và phản ánh đúng giá trị thị trường	- Đảm bảo tính chủ động cho nhà đầu tư và tiến độ tiếp cận đất đai thực hiện dự án. - Tạo sự công bằng và cơ sở tài chính chính xác là căn cứ lập kế hoạch phát triển, kinh doanh hiệu quả trong tương lai.	- Lựa chọn được nhà đầu tư đủ năng lực thực hiện dự án và đảm bảo nguồn thu cho ngân sách. - Góp phần ổn định thị trường đất đai nói riêng và thị trường bất động sản nói chung.
Giá đất được xác định kịp thời nhưng thấp giá đất thị trường	- Nhà đầu tư có lợi do tiếp cận đất đai với chi phí thấp hơn thị trường. - Giá trị của dự án chưa được xác định đúng, dù do giá đất tiếp cận đất đai thấp hơn giá đất thị trường.	- Thất thu ngân sách nhà nước, không phát huy tối ưu hiệu quả kinh tế từ điều phối đất đai. - Tạo ra khả năng trục lợi từ việc tiếp cận đất đai giá rẻ, ảnh hưởng đến thị trường.
Giá đất được xác định kịp thời nhưng cao hơn mức giá đất phổ biến giao dịch thực tế trên thị trường	- Bất lợi cho nhà đầu tư phải tiếp cận đất đai với chi phí cao hơn thị trường; tạo nhiều khó khăn trong thu xếp tài chính cho dự án. - Ảnh hưởng đến khả năng kinh doanh trong tương lai do mức vốn cao dẫn đến sản phẩm sẽ phải kinh doanh mức giá cao, thiếu cạnh tranh.	- Có khả năng nhà đầu tư không tiếp cận đất đai, ảnh hưởng tính khả thi dự án, quy hoạch do chi phí tiếp cận đất đai cao. Ảnh hưởng đến hiệu quả khai thác, sử dụng đất. - Ảnh hưởng đến giá giao dịch trên thị trường, khả năng tạo ra làn sóng tăng giá, dẫn đến hiện tượng “bong bóng bất động sản” trên thị trường.
Giá đất không được xác định kịp thời	- Ảnh hưởng nghiêm trọng đến nhà đầu tư, do bị “treo vốn” thực hiện dự án. - Ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án, khả năng vốn hoá đất đai, huy động vốn của dự án và mất đi cơ hội kinh doanh hiệu quả nhất.	- Ảnh hưởng nghiêm trọng đến nguồn thu ngân sách và chậm trễ thực thi quy hoạch, trì trệ phát triển kinh tế - xã hội do thiếu sự lan toả của dự án. - Ảnh hưởng khả năng thu hút đầu tư, kéo chậm tốc độ tăng trưởng kinh tế của địa phương.

Nguồn: Nhóm tác giả (2025)

3. Thực trạng về giá đất trong tiếp cận đất đai của doanh nghiệp tại thành phố Cần Thơ

3.1. Xác định giá đất cụ thể trong tiếp cận đất đai ảnh hưởng đến thời gian và kế hoạch kinh doanh của doanh nghiệp

Giá đất cụ thể là cơ sở để cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính đối với doanh nghiệp khi giao đất, cho thuê đất nên ảnh hưởng đến tiến độ triển

khai dự án. Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, doanh nghiệp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đưa dự án vào khai thác, hoạt động hoặc giao dịch trên thị trường. Tuy nhiên, quy trình hành chính trong công tác định giá đất cụ thể ở nước ta thời gian qua trong nhiều trường hợp chưa đáp ứng kịp thời tiến độ tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất...³. Điều này gây ra nhiều hệ lụy như nhóm tác giả đã phân tích ở Bảng 1.

Kết quả khảo sát Chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh (PCI) từ năm 2021-2023 cho thấy, tỷ lệ doanh nghiệp tại thành phố Cần Thơ phản ánh rằng “thủ tục xác định giá trị quyền sử dụng đất mất rất nhiều thời gian” luôn cao hơn trung bình cả nước và có xu hướng tăng liên tục. Đến năm 2023, tỷ lệ này là 39% trong tổng số doanh nghiệp được khảo sát so với năm 2021 là 26%⁴.

Nhằm tìm hiểu kỹ hơn, nhóm nghiên cứu đã khảo sát về thời gian trung bình để các doanh nghiệp hoàn thành thủ tục xác định giá đất tại thành phố Cần Thơ. Kết quả nghiên cứu cho thấy, thời gian xác định giá đất trung bình mà các doanh nghiệp nhà nước tham gia khảo sát cho biết chỉ rơi vào khoảng 06 tháng. Trong khi đó, các doanh nghiệp thuộc khu vực kinh tế tư nhân trong nước cho hay, họ thường phải mất trung bình từ 24 - 36 tháng để hoàn thành thủ tục này. Điều này dẫn đến nhận định, quá trình thực hiện các thủ tục xác định giá đất đã tác động rất lớn đến việc triển khai kế hoạch kinh doanh của doanh nghiệp.

Thông tin từ Hiệp hội bất động sản thành phố Cần Thơ, vướng mắc trong định giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước là một trong những điểm nghẽn chính trong quá trình triển khai các dự án bất động sản trên địa bàn thành phố thời gian qua. Đến quý I năm 2023, trên địa bàn thành phố có đến khoảng 40/79 dự án nhà ở, khu đô thị mới chưa được xác định về giá đất để tính nghĩa vụ tài chính, gây thiệt hại lớn về tài chính cho doanh nghiệp⁵.

Điển hình như trường hợp dự án Khu dân cư Hưng Thạnh (lô số 5C) do Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Địa ốc Hồng Loan làm chủ đầu tư, mặc dù đã được Ủy

³ Ngô Trí Long (2019), *Tồn tại, bất cập trong định giá đất, định hướng hoàn thiện*, Kỷ yếu hội thảo khoa học quốc gia “Khuyến nghị sửa đổi những vấn đề kinh tế trong Luật Đất đai”, Trường Đại học Kinh tế quốc dân, tr.162.

⁴ Dữ liệu từ: <https://pcivietnam.vn/du-lieu-pci>

⁵ Ban Mai (2023), *Cần Thơ: 13 dự án bất động sản chưa định giá đất*, truy cập tại <https://vneconomy.vn/can-tho-13-du-an-bat-dong-san-chua-dinh-gia-dat.htm>, truy cập ngày 28/3/2025.

ban nhân dân thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 931/QĐ-UBND ngày 25/3/2015, với tiến độ thực hiện dự án là 05 năm (2016 - 2020) nhưng đến cuối năm 2022, đại diện Công ty cho biết, thành phố vẫn chưa ban hành giá đất để tính tiền sử dụng đất nên Công ty chưa thể hoàn thành các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân so với kế hoạch đề ra⁶.

Sự chậm trễ trong công tác xác định giá đất cụ thể tính nghĩa vụ tài chính của doanh nghiệp trên địa bàn thành phố Cần Thơ theo tìm hiểu của nhóm tác giả xuất phát từ những nguyên nhân chủ yếu sau: (i) Bất cập trong quy định pháp luật và áp dụng quy định về định giá đất; (ii) Việc áp dụng quy định pháp luật về giao đất, cho thuê đất còn nhiều vướng mắc, khó khăn; (iii) Tính minh bạch của thị trường bất động sản còn hạn chế, dẫn đến thiếu thông tin, cơ sở dữ liệu giá đất giao dịch thực tế trên thị trường phục vụ công tác định giá.

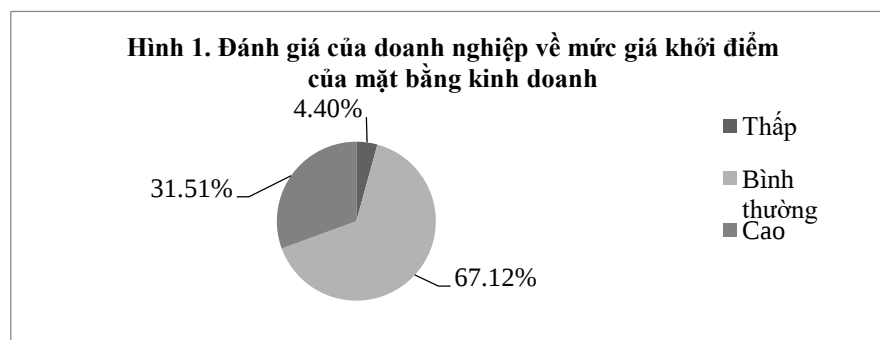
3.2. Giá đất trong tiếp cận đất đai xây dựng mặt bằng kinh doanh ảnh hưởng đến khả năng thu hút đầu tư tại thành phố Cần Thơ

3.2.1. Mức giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất

Đối với đánh giá của doanh nghiệp về mức giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất của mặt bằng kinh doanh, quan sát Hình 1 có thể thấy, số lượng doanh nghiệp tham gia khảo sát cho rằng mức giá này “Cao” chiếm đến 31,51%. Trong số những doanh nghiệp cho rằng mức giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất là “Cao”, số lượng doanh nghiệp thuộc khu vực kinh tế tư nhân trong nước chiếm tỷ lệ cao nhất, chiếm 60,87%; kế đó là khu vực doanh nghiệp có phần vốn góp của Nhà nước (trên 50% vốn điều lệ) chiếm 17,39%; các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài chiếm 13,04%; còn lại là doanh nghiệp nhà nước chiếm 4,35%. Kết quả này phù hợp thực tiễn đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố trong thời gian qua. Ví dụ như, trong năm 2024 mặc dù thị trường bất động sản trầm lắng, giao dịch chuyển nhượng đất đai trên thị trường rất ít, các khu đất giao dịch ngoài thị trường sụt giảm nhưng đơn vị tư vấn xác định giá khởi điểm của các thửa đất đưa ra đấu giá khá cao. Điều này dẫn đến hệ quả là các khu đất đưa ra đấu giá không có khách hàng đăng ký tham gia⁷.

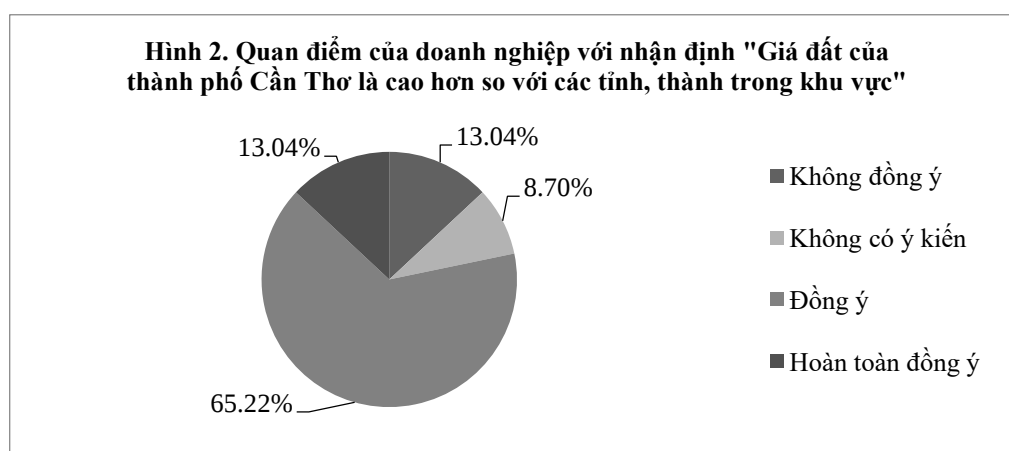
⁶ Báo Cần Thơ (2022), *Môi mòn chờ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*, truy cập tại <https://baocantho.com.vn/moi-mon-cho-giay-chung-nhan-quyen-su-dung-dat-a149695.html>, truy cập ngày 28/3/2025.

⁷ Báo cáo số 391/BC-UBND ngày 23/12/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ: Tình hình triển khai thực hiện Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 05/01/2024 của Chính phủ năm 2024, tr.24.



Nguồn: số liệu khảo sát (2024)

3.2.2. Mặt bằng giá đất tại thành phố Cần Thơ



Nguồn: số liệu khảo sát (2024)

Kết quả khảo sát tại Hình 2 cho thấy, có đến 65,22% doanh nghiệp đánh giá cho rằng giá đất tại thành phố Cần Thơ cao hơn hẳn so với các tỉnh, thành khác trong khu vực. Đây là một trong những khó khăn lớn nhất ảnh hưởng đến việc kêu gọi đầu tư tại thành phố Cần Thơ thời gian qua⁸.

Diễn hình, đối với các khu công nghiệp trên địa bàn, giá thuê đất là một trong những điểm nghẽn lớn nhất trong thu hút đầu tư của Cần Thơ thời gian qua. Theo đó, nếu chỉ tính đơn giá bồi thường đất khoảng 02 triệu đồng/m² thì giá thành thuê đất công nghiệp trên địa bàn là trên 100 USD/m²/50 năm. Trong khi đó, tại các khu vực giáp ranh thành phố Cần Thơ như Bình Minh (Vĩnh Long), Tân Phú Thạnh, sông Hậu (Hậu Giang) thì giá thuê đất công nghiệp chỉ giao động từ 60 - 80 USD/m²/50 năm⁹.

⁸ Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (2024), *Báo cáo tổng hợp Quy hoạch thành phố Cần Thơ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050*, tr.389.

⁹ Viện Kinh tế - Xã hội thành phố Cần Thơ (2022), *Báo cáo tổng hợp Đề án thu hút đầu tư vào lĩnh vực công nghiệp thành phố Cần Thơ giai đoạn 2021-2025, tầm nhìn đến năm 2030*, tr.78.

3.3. Biến động của giá đất ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận đất đai của doanh nghiệp tại thành phố Cần Thơ

3.3.1. Biến động của giá đất thị trường

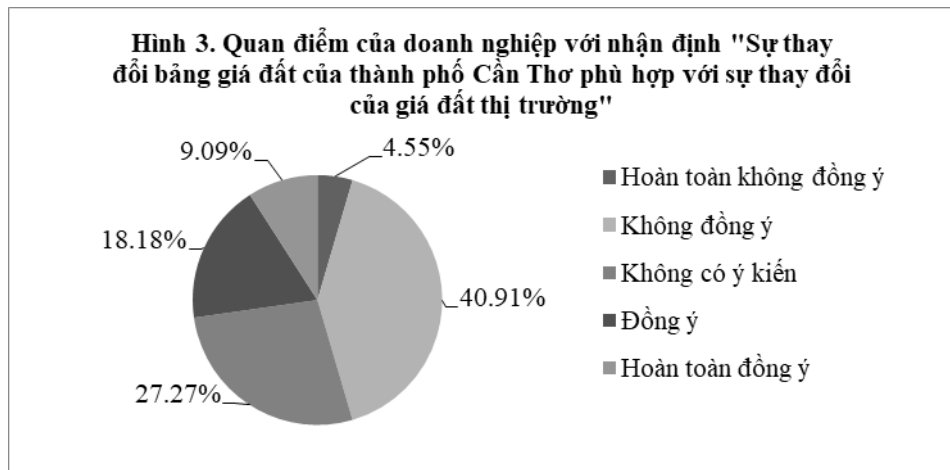
Kết quả khảo sát thể hiện, đối với phản hồi về thực trạng “giá đất của thành phố Cần Thơ tăng quá nhanh so với mức tăng bình quân trên thị trường”, tổng số doanh nghiệp tham gia trả lời “Đồng ý” và “Hoàn toàn đồng ý” chiếm tỷ lệ cao 68,18%. Việc tìm hiểu quan điểm của doanh nghiệp về mức tăng của giá đất tại thành phố Cần Thơ so với mức tăng bình quân của thị trường có ý nghĩa quan trọng đối với vấn đề thu hút đầu tư. Bởi lẽ, giá đất trên thị trường là yếu tố ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả định giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, qua đó ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí đầu tư dự án của doanh nghiệp.

Trong số các doanh nghiệp trả lời đồng ý rằng “giá đất tại thành phố Cần Thơ tăng quá nhanh so với mức tăng bình quân trên thị trường” chủ yếu đến từ 05/09 quận, huyện của Cần Thơ, đây là những địa phương có mức độ phát triển và đô thị hóa cao, với nhiều dự án, công trình trọng điểm, khu đô thị, khu dân cư được triển khai, bao gồm 04 quận thuộc vùng đô thị lõi là quận Ninh Kiều, chiếm tỷ lệ cao nhất 47,83%; quận Cái Răng và quận Bình Thủy, chiếm tỷ lệ lần lượt 34,78% và 6,52%; và quận Thốt Nốt, chiếm tỷ lệ 8,70%; và huyện Phong Điền - trung tâm du lịch sinh thái của Cần Thơ, chiếm tỷ lệ 2,17%. Điều này cho thấy, sự phát triển của hệ thống hạ tầng cùng với các dự án bất động sản đã tác động mạnh mẽ đến việc hình thành mặt bằng giá đất mới trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

Một nghiên cứu khác còn cho thấy, ngoài các yếu tố về hạ tầng, vị trí, đô thị hóa... thì tình trạng phân lô bán nền, kết hợp với đầu cơ đất đai đã đẩy giá đất tại các khu dân cư, khu đô thị ở một số địa phương như quận Ninh Kiều, quận Cái Răng tăng nhanh một cách đột biến, gấp nhiều lần so giá trị thực trong thời gian ngắn¹⁰.

3.3.2. Biến động của bảng giá đất

¹⁰ Phạm Thanh Thảo (2021), *Xác định các yếu tố ảnh hưởng và đề xuất giải pháp cho định giá đất trong điều kiện nền kinh tế thị trường - Trường hợp nghiên cứu tại thành phố Cần Thơ*, Luận án Tiến sĩ chuyên ngành Quản lý đất đai, Trường Đại học Cần Thơ, tr.135-136.



Nguồn: số liệu khảo sát (2024)

Khi được đề nghị đánh giá liệu “Sự thay đổi bảng giá đất của thành phố Cần Thơ có phù hợp với sự thay đổi của giá đất thị trường hay không?”, trong số các doanh nghiệp tham gia phản hồi (Hình 3), số doanh nghiệp phản hồi “Đồng ý” và “Hoàn toàn đồng ý” chiếm tỷ lệ 27,27%. Điều này nghĩa là, vẫn còn một bộ phận không nhỏ doanh nghiệp (khoảng 1/3 doanh nghiệp trả lời) cho rằng giá đất trong bảng giá chưa theo kịp giá đất trên thị trường. Việc tìm hiểu sự thay đổi của bảng giá đất của thành phố Cần Thơ trong tương quan với sự thay đổi của giá đất thị trường có ý nghĩa quan trọng. Bởi vì, bảng giá đất là cơ sở để áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá khi tiến hành xác định giá đất bồi thường trong thu hồi đất¹¹. Theo đó, bảng giá đất nếu không được điều chỉnh phù hợp với giá thị trường sẽ dẫn đến đơn giá bồi thường không hợp lý, gây ra sự không đồng thuận của người dân, làm kéo dài tiến độ triển khai dự án; ngoài ra, giá đất tính tiền bồi thường cũng là một trong những yếu tố ảnh hưởng nhất định đến giá đất khi giao đất, cho thuê đất đối với doanh nghiệp sau khi hoàn thành giải phóng mặt bằng.

4. Giải pháp hoàn thiện định giá đất trong tiếp cận đất đai của doanh nghiệp

Nhằm góp phần khắc phục, hạn chế những tác động tiêu cực của giá đất đến khả năng tiếp cận đất đai của doanh nghiệp, qua đó nâng cao hiệu quả thu hút đầu tư trên địa bàn thành phố Cần Thơ cũng như cả nước, nhóm nghiên cứu đề xuất một số đề xuất và kiến nghị sau:

4.1. Giải pháp hoàn thiện quy định pháp luật

¹¹ Điểm d khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024.

Một là, hoàn thiện quy định về trách nhiệm của các cơ quan quản lý trong định giá đất. Nhằm khắc phục thực trạng chậm trễ trong công tác xác định giá đất cụ thể của các dự án, Luật Đất đai năm 2024 đã được bổ sung quy định, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ban hành quyết định giá đất trong thời hạn 180 ngày kể từ thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất (khoản 4 Điều 155). Tuy nhiên, để đảm bảo hiệu quả, cần thiết bổ sung quy định cụ thể về trách nhiệm, chế tài đối với các cơ quan, cá nhân có liên quan trong việc chậm trễ xác định giá đất, gây thiệt hại cho doanh nghiệp; cùng với đó là trách nhiệm bồi thường của Nhà nước đối với thiệt hại thực tế mà sự chậm trễ trong định giá đất gây ra cho doanh nghiệp.

Hai là, sửa đổi quy định về mức tiền nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024. Việc áp dụng quy định khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với khoảng thời gian cơ quan nhà nước chưa xác định sử dụng đất, tiền thuê đất: 5,4%/năm tính trên số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (khoản 5 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) chưa hợp lý. Bởi lẽ, sự chậm trễ trong xác định giá đất thời gian qua phần lớn thuộc về trách nhiệm các cơ quan nhà nước cũng như từ những bất cập của quy định pháp luật, trong khi doanh nghiệp hoàn toàn nằm ngoài quy trình định giá đất. Do đó, cần sửa đổi quy định theo hướng chỉ áp dụng đối với trường hợp doanh nghiệp đã thực hiện hoạt động kinh doanh, giao dịch trên thực tế, ví dụ như giao dịch qua hình thức “hợp đồng hợp tác đầu tư”; đồng thời, giảm mức tiền nộp bổ sung theo Nghị định số 103/2024/NĐ-CP để giảm nhẹ gánh nặng tài chính cho doanh nghiệp.

4.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả công tác định giá đất trong tiếp cận đất đai của doanh nghiệp

Một là, rút ngắn thời gian xác định giá đất cho doanh nghiệp trong tiếp cận đất đai. Hoàn thiện quy trình định giá đất nội bộ của thành phố, chủ động và tích cực hỗ trợ các doanh nghiệp, đặc biệt là doanh nghiệp thuộc khu vực kinh tế tư nhân trong nước trong quá trình định giá đất trên tinh thần “đồng hành cùng doanh nghiệp”, đảm bảo quyết định giá đất phải được ban hành kịp thời theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

Hai là, bảo đảm tính phù hợp của giá đất khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất. Khi thực hiện điều chỉnh, bổ sung giá đất trong bảng giá đất tại khu vực dự kiến tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư, cần thực hiện tham vấn công khai cộng đồng doanh nghiệp đang hoạt động trong ngành nghề, lĩnh vực phù hợp với mục đích sử dụng đất của dự án. Điều này vừa giúp bảo đảm giá khởi điểm được xác định phù hợp với mặt bằng giá đất thực tế tại khu vực tổ chức đấu giá, vừa có tính toán đến khả năng tham gia của nhà đầu tư, đặc biệt là nhà đầu tư trong nước; tránh xảy ra tình trạng các khu đất đưa ra đấu giá mà không có khách hàng đăng ký tham gia như vừa qua.

Ba là, tạo sự chủ động, duy trì lợi thế cạnh tranh của mỗi địa phương trước diễn biến của mặt bằng giá đất trên địa bàn. Đối với trường hợp thực hiện các dự án đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan quản lý cần khuyến khích, vận động doanh nghiệp thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền một lần đề nghị chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền hằng năm. Điều này giúp địa phương có thể chủ động trong việc điều chỉnh mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất để đơn giá thuê đất thấp hơn (khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP) nếu giá đất trên địa bàn tăng quá nhanh và quá cao, làm tăng chi phí đầu tư, ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận của doanh nghiệp. Bên cạnh đó, đối với các dự án thuộc trường hợp phải thuê đất theo hình thức trả tiền hằng năm và thuộc với các lĩnh vực ưu tiên đầu tư của địa phương, cơ quan quản lý cũng cần xem xét áp dụng mức tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê thấp hơn những trường hợp còn lại để thu hút hiệu quả nhà đầu tư tham gia.

Bốn là, ngăn chặn kịp thời những yếu tố tiêu cực ảnh hưởng đến giá đất, góp phần ổn định mặt bằng giá đất. Tăng cường công tác quản lý nhà nước đất đai, thị trường bất động sản; thường xuyên kiểm tra, chấn chỉnh hoạt động môi giới bất động sản tại các dự án khu đô thị, khu dân cư, bảo đảm tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; xử lý nghiêm tình trạng môi giới bất động sản nhiều loạn thông tin, đầu cơ đất đai để thổi giá, đẩy giá đất lên cao để trục lợi.

Năm là, thực hiện điều tiết hiệu quả cung cầu về đất đai, duy trì mặt bằng giá đất hợp lý. Tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án khu đô thị, khu dân cư đang triển khai trên địa bàn sớm hoàn thành và đủ cơ sở pháp lý để tiến hành giao dịch; đồng thời đẩy nhanh tiến độ phê duyệt các dự án mới. Điều này sẽ giúp tạo nguồn cung cho thị

trường, giúp điều tiết mặt bằng giá đất, đảm bảo khả năng tiếp cận và thanh toán của doanh nghiệp. Ngoài ra, cần triển khai các giải pháp quản lý linh hoạt, tránh để xảy ra tình trạng khan hiếm dự án như thời gian qua làm cho giá đất tăng nhanh, hình thành mặt bằng giá đất quá cao so với khả năng đầu tư của doanh nghiệp.

Sáu là, cập nhật, điều chỉnh kịp thời giá đất trong bảng giá khi có biến động của thị trường. Tập trung hoàn thiện cơ sở dữ liệu về đất đai, đặc biệt là cơ sở dữ liệu về giao dịch quyền sử dụng đất và giá đất. Đây là cơ sở quan trọng để cơ quan quản lý theo dõi sát được diễn biến mặt bằng giá đất trên thị trường để kịp thời cập nhật, điều chỉnh bảng giá đất khi cần thiết, việc này sẽ góp phần giúp đơn giá bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phù hợp với giá thị trường hơn, tạo sự đồng thuận rộng rãi của người dân có đất bị thu hồi, góp phần đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án đầu tư trên địa bàn. Bên cạnh đó, khi điều chỉnh bảng giá đất, cần đảm bảo công tác lấy ý kiến góp ý của các đối tượng chịu tác động đối với giá đất tại khu vực dự án thuộc danh mục thu hồi đất của địa phương diễn ra thực chất, tạo được sự đồng thuận cao trong cộng đồng, người dân có đất bị thu hồi.

5. Kết luận

Với những nội dung đã trình bày phần nào cho thấy những hạn chế, khó khăn trong định giá đất tiếp cận đất đai của doanh nghiệp khi thực hiện dự án đầu tư, đặc biệt với những đánh giá từ chủ đầu tư và kết quả nghiên cứu thực tế tại địa phương. Luật Đất đai năm 2024 với nhiều điểm mới trong quy định về định giá đất góp phần nâng cao tính minh bạch, nhanh chóng và hiệu quả trong định giá đất nhưng cũng đặt ra những vấn đề tiếp tục cần nghiên cứu và hoàn thiện. Giải quyết tốt những nội dung về định giá đất sẽ tháo gỡ nút thắt quan trọng trong tiếp cận đất đai của doanh nghiệp, góp phần thu hút đầu tư.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Quốc hội (2024), *Luật Đất đai số 31/2024/QH15*, ngày 18 tháng 01 năm 2024;
2. Chính phủ (2024), *Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*, ban hành ngày 30 tháng 7 năm 2024;
3. Báo cáo số 391/BC-UBND ngày 23/12/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ: Tình hình triển khai thực hiện Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 05/01/2024 của Chính phủ năm 2024;

4. Ban Mai (2023), *Cần Thơ: 13 dự án bất động sản chưa định giá đất*, truy cập tại <https://vneconomy.vn/can-tho-13-du-an-bat-dong-san-chua-dinh-gia-dat.htm>, truy cập ngày 28/3/2025;
5. Bảo Chương (2024), *Cả trăm dự án dừng hình với khâu định giá đất*, truy cập tại <https://laodong.vn/bat-dong-san/ca-tram-du-an-dung-hinh-voi-khau-dinh-gia-dat-1414345.ldo>, truy cập ngày 13/3/2025;
6. Hoàng Văn Cương, Hoàng Nam Anh, Nguyễn Viết Thịnh (2023), *Giải pháp thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản*, truy cập tại https://www.mof.gov.vn/webcenter/portal/btcvn/pages_r/l/tin-bo-tai-chinh?dDocName=MOFUCM282793, truy cập ngày 12/3/2025;
7. Ngô Trí Long (2019), *Tồn tại, bất cập trong định giá đất, định hướng hoàn thiện*, Kỷ yếu hội thảo khoa học quốc gia “Khuyến nghị sửa đổi những vấn đề kinh tế trong Luật Đất đai”, Trường Đại học Kinh tế quốc dân;
8. Báo Cần Thơ (2022), *Mỗi món chò giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*, truy cập tại <https://baocantho.com.vn/moi-mon-cho-giay-chung-nhan-quyen-su-dung-dat-a149695.html>, truy cập ngày 28/3/2025.
9. Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (2024), *Báo cáo tổng hợp Quy hoạch thành phố Cần Thơ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050*;
10. Phạm Thanh Thảo (2021), *Xác định các yếu tố ảnh hưởng và đề xuất giải pháp cho định giá đất trong điều kiện nền kinh tế thị trường - Trường hợp nghiên cứu tại thành phố Cần Thơ*, Luận án Tiến sĩ chuyên ngành Quản lý đất đai, Trường Đại học Cần Thơ.