

**HIỆP HỘI
BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 103 /2025/HHBĐSVN-PC

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2025

V/v kiến nghị sửa đổi liên quan đến việc
xác định giá đất.

Kính gửi: Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội

Hiệp hội Bất động sản Việt Nam trân trọng báo cáo UBND Thành phố Hà Nội về một số nội dung liên quan đến việc xác định giá đất như sau:

Hiệp hội Bất động sản Việt Nam được biết Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội đang xây dựng Bảng giá đất để trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét thông qua và áp dụng từ ngày 01/01/2026. Hiệp hội nhận thấy việc xác định giá đất, hoàn thiện khung pháp lý về đất đai, bảo đảm minh bạch và phản ánh đúng giá trị quyền sử dụng đất là rất cần thiết. Hiệp hội Bất động sản Việt Nam xin được báo cáo và đề xuất.

1. Đất đai là tư liệu sản xuất đầu vào quan trọng của sản xuất kinh doanh và giá đất là yếu tố trực tiếp cấu thành chi phí giá thành của các sản phẩm thông qua tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng của địa phương và doanh nghiệp, nhà đầu tư cũng như người dân. Việc giá đất theo Bảng giá đất sẽ tác động đến cơ hội tiếp cận đất đai của các doanh nghiệp, nhà đầu tư, và chi phí đầu vào của doanh nghiệp, giá thành sản phẩm, sức cạnh tranh của doanh nghiệp. Do đó, việc xác định giá đất cần nhằm mục tiêu tăng cường cơ hội tiếp cận đất đai, mặt bằng sản xuất kinh doanh, kiểm soát biến động giá đất, đặc biệt là giá đất sản xuất kinh doanh, phi nông nghiệp vì tác động đến kế hoạch đầu tư, sản xuất - kinh doanh của doanh nghiệp và phát triển kinh tế Thành phố.

2. Đất đai còn là nguồn lực phát triển quan trọng, có vai trò dẫn dắt nhiều ngành kinh tế. Trong đó, riêng khu vực bất động sản và các ngành liên quan đã đóng góp khoảng 10% GDP, giữ vai trò then chốt trong tăng trưởng, tạo việc làm cho hàng triệu lao động và nguồn thu lớn cho ngân sách. Trong bối cảnh Chính phủ đặt mục tiêu tăng trưởng 2 con số từ năm 2026, riêng Hà Nội phấn đấu tăng trưởng GRDP bình quân giai đoạn 2026 - 2030 đạt từ 11%/năm trở lên, việc điều chỉnh bảng giá đất cần cân nhắc, nếu tăng sẽ làm tăng chi phí sản xuất, đầu tư, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án và sức cạnh tranh của nền kinh tế. Hệ quả dây chuyền từ giá đất tăng còn có thể khiến thị trường bất động sản chững lại, tác động tiêu cực đến các lĩnh vực liên quan như xây dựng, vật liệu, tài chính, ngân hàng,... qua đó ảnh hưởng đến mục tiêu tăng trưởng và ổn định kinh tế vĩ mô. Nếu xác định giá hợp lý sẽ góp phần tăng trưởng GRDP.

3. Việc điều chỉnh tăng mạnh giá đất cũng sẽ tạo áp lực lớn lên chi phí đầu tư công và tiến độ các dự án hạ tầng. Khi chi phí đất đai tăng, các dự án hạ tầng trọng điểm của thành phố có nguy cơ đội vốn, vượt dự toán, gây khó khăn cho cân đối ngân sách. Đồng thời, quá trình thương thảo, bồi thường kéo dài có thể làm chậm tiến độ thực hiện, ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư công và mục tiêu phát triển hạ tầng đồng bộ mà thành phố Hà



Nội đang ưu tiên thúc đẩy trong giai đoạn sắp tới.

4. Việc giá đất và chi phí đầu vào phù hợp sẽ góp phần giảm giá BĐS, trong đó có nhà ở. Chính phủ, các Bộ, ngành cùng các địa phương đang tìm những giải pháp giảm giá BĐS trên thị trường. Một trong các giải pháp hữu hiệu là giảm chi phí đầu vào cấu thành giá bán BĐS. Tuy nhiên, việc giá đất tăng sẽ tác động đến giá thành, từ đó ảnh hưởng đến cơ hội tiếp cận nhà ở của người có nhu cầu ở thực. Đối với nhà ở thương mại, nếu tăng giá đất sẽ ảnh hưởng tính khả thi dự án, làm giá nhà tiếp tục tăng...

5. Giá đất theo Bảng giá đất nếu tăng cao sẽ dẫn đến chi phí giá nhà ở tăng cao, làm giảm sự hấp dẫn đầu tư, đặc biệt là việc đầu tư các dự án bất động sản tại các khu vực ngoại thành. Việc thiếu hụt các dự án đầu tư sẽ làm ảnh hưởng đến kế hoạch phát triển nhà ở của thành phố tại các khu vực ngoại thành nhằm mục đích giãn dân. Từ đó, nguồn cung nhà ở trên thị trường sẽ tiếp tục giảm, gây khó khăn cho việc ổn định an sinh xã hội trên địa bàn.

6. Việc giá đất theo Bảng giá đất tăng cao sẽ gây ra áp lực tài chính đối với người dân và các doanh nghiệp sử dụng đất do các nghĩa vụ tài chính tăng mạnh (tiền thuế sử dụng đất, tiền chuyển mục đích sử dụng đất, các khoản phí, lệ phí liên quan đến đất), đồng thời, cũng sẽ làm tăng gánh nặng ngân sách nhà nước khi thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

7. Hiện nay, thị trường bất động sản đang trong quá trình phục hồi mong manh, nhiều doanh nghiệp phải tái cấu trúc, dòng vốn còn hạn chế nếu việc tăng giá đất lúc này có thể tạo thêm "gánh nặng kép" làm chậm đà phục hồi của thị trường.

8. Nếu tăng giá đất cũng sẽ tạo ra mặt bằng giá thuê nhà tăng theo. Hiện nay, giá cho sinh viên thuê ở gần các trường Đại học... đã tăng lên khoảng 30%. Như vậy, khả năng sẽ tăng giá cho thuê, khó khăn cho sinh viên...

Hiệp hội xin báo cáo, đề xuất kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội xem xét trong quá trình điều chỉnh giá đất trong Bảng giá đất, nhằm bảo đảm hài hòa lợi ích Nhà nước, doanh nghiệp và người dân.

★ Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên (để b/c);
- Đ/c Chủ tịch UBND TP. Hà Nội (để b/c);
- Văn phòng UBND TP. Hà Nội ;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường TP. Hà Nội;
- Sở Tài chính TP. Hà Nội;
- Ban Pháp chế HH;
- Lưu VPHH/.

TM. HIỆP HỘI BĐS VIỆT NAM
CHỦ TỊCH



TS. Nguyễn Văn Khôi

Thành viên Hội đồng TVCC TTHC của TTg Chính phủ
Nguyên UV Ban TV Thành ủy, nguyên Phó Chủ tịch UBND Tp Hà Nội