

MỘT SỐ GIẢI PHÁP GIẢI QUYẾT BẤT CẬP VỀ CHÍNH SÁCH THU HỒI ĐẤT TRONG LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024

VŨ THẾ HOÀI*
ĐẶNG THỊ THU PHƯƠNG**

Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước và là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân và được pháp luật bảo hộ. Trong trường hợp thật cần thiết do luật định vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, Nhà nước thu hồi đất do tổ chức, cá nhân đang sử dụng. Việc thu hồi đất phải công khai, minh bạch và được bồi thường theo quy định của pháp luật. Bài viết bàn luận về một số vấn đề vướng mắc và giải pháp nhằm giải quyết bất cập trong quá trình thực hiện chính sách thu hồi đất trong Luật Đất đai năm 2024.

Từ khóa: Pháp luật đất đai; chính sách thu hồi đất; giải quyết xung đột lợi ích; tài nguyên đặc biệt; Việt Nam.

Land is a special national resource, vital to national development, and public property owned by the entire people, with the State acting as the representative owner and exercising unified management. The State allocates land, leases land, and recognizes land-use rights for organizations and individuals, whose lawful rights and interests the law protects. In cases prescribed by law where land recovery is necessary for national defense, security, or socio-economic development in the national or public interest, the State may recover land currently used by organizations and individuals. Land recovery must be conducted openly and transparently, with compensation provided in accordance with the law. This article discusses several difficulties and proposes solutions to address shortcomings in implementing land recovery policies under the 2024 Land Law.

Keywords: Land law; land recovery policies; resolution of conflicts of interest; special resources; Viet Nam.

NGÀY NHẬN: 19/7/2026 NGÀY PHẢN BIỆN, ĐÁNH GIÁ: 02/10/2026 NGÀY DUYỆT ĐĂNG: 19/10/2026

Email: hoaivt@sgu.edu.vn; phuongdtt@apag.edu.vn

DOI: <https://doi.org/10.59394/qlnn.371.2026.1689>

1. Đặt vấn đề

Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, là tư liệu sản xuất chủ yếu và là tài sản lớn nhất của đa số hộ gia đình, cá nhân ở Việt Nam. Hiến pháp năm 2013 khẳng định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại

diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Tại Điều 53, Điều 54 quy định Nhà nước thu hồi đất do tổ chức, cá nhân đang sử dụng “trong

* TS, Trường Đại học Sài Gòn

** TS, Học viện Hành chính và Quản trị công

trường hợp thật cần thiết do luật định vì mục đích quốc phòng, an ninh hoặc để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng"; đồng thời việc thu hồi đất phải công khai, minh bạch và người có đất bị thu hồi được bồi thường theo quy định của pháp luật. Về nguyên tắc, thu hồi đất không phải là hành vi tước đoạt tùy tiện mà là sự chuyển dịch có kiểm soát quyền sử dụng đất từ chủ thể có quyền sử dụng đất nhằm phục vụ lợi ích chung, đi kèm với nghĩa vụ bồi thường. Vì vậy, thu hồi đất là một quy định quan trọng của pháp luật đất đai và cũng là "điểm nóng" đang diễn ra ở Việt Nam, khi phần lớn khiếu nại, tranh chấp đất đai có khởi nguồn từ thu hồi đất, bồi thường và tái định cư. *Luật Đất đai* năm 2024 (viết tắt là *Luật* năm 2024) được kỳ vọng tạo bước đột phá với các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, điều kiện "kép" về căn cứ thu hồi, thời hạn thông báo thu hồi đất kéo dài, suất tái định cư tối thiểu và các hình thức bồi thường mở rộng (Quốc hội, 2024).

Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng (khóa XIII) đã xác định hoàn thiện cơ chế thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hướng hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người dân và nhà đầu tư là một trong những nhiệm vụ trọng tâm (Ban Chấp hành Trung ương Đảng, 2022). Cụ thể hóa chủ trương đó, *Luật* năm 2024 ra đời với nhiều đổi mới được đánh giá là bước tiến so với *Luật Đất đai* năm 2013, đặc biệt tại chương VII về thu hồi đất, trưng dụng đất và chương VIII về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (Quốc hội, 2013). Tuy nhiên, thực tiễn thi hành chưa đáp ứng như kỳ vọng; cụ thể, theo Báo cáo số 913/BC-CP ngày 13/10/2025 đã nêu rõ các khiếu nại về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là nhóm phổ biến nhất, trong đó đơn thư khiếu nại đất đai dao động từ 65 - 75% trong tổng số đơn thư hành chính tiếp nhận (Chính phủ, 2025c); Báo cáo số 114/BC-TANDTC ngày 03/10/2025 cũng chỉ rõ các vụ án khiếu kiện quyết định,

hành vi hành chính về đất đai chiếm xấp xỉ 80% vụ án hành chính các cấp (Tòa án nhân dân tối cao, 2025). Nhiều hạn chế còn tồn tại trong thực tiễn, như: chính sách thu hồi đất vẫn phân biệt giữa dự án sử dụng vốn đầu tư công và dự án sử dụng vốn đầu tư tư nhân; thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất còn kéo dài; một số chính sách đổi mới về tài chính đất đai theo tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW chưa được thể chế hóa đầy đủ; vai trò của Nhà nước với tư cách đại diện chủ sở hữu trong việc quyết định, kiểm soát giá đất chưa được quy định rõ. Vì vậy, việc nhận diện một cách hệ thống những bất cập của chính sách thu hồi đất trong *Luật* năm 2024 và đề xuất giải pháp khắc phục là yêu cầu cấp thiết, cả về lý luận và thực tiễn.

2. Những vấn đề bất cập về chính sách thu hồi đất trong *Luật Đất đai* năm 2024

Thứ nhất, tiêu chí "thật cần thiết" và phạm vi "vì lợi ích quốc gia, công cộng" còn để mở. Điều 79 *Luật* năm 2024 đã liệt kê 32 trường hợp cụ thể nhưng vẫn kết thúc bằng một khoản mở: các trường hợp khác do Quốc hội quyết định theo đề xuất của Chính phủ. Khoản mở này không kèm theo tiêu chí định lượng nào để đánh giá tính "vì lợi ích quốc gia, công cộng", cũng không xác định rõ trình tự, thủ tục và cơ chế kiểm soát khi áp dụng. Trong khi đó, *Hiến pháp* năm 2013 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) yêu cầu thu hồi đất phải "thật cần thiết do luật định" (Quốc hội, 2013, 2025). Vấn đề bất cập nghiêm trọng hơn là sự thiếu vắng một cơ chế "kiểm định lợi ích công cộng" thực chất. Pháp luật hiện hành chưa yêu cầu đánh giá độc lập về nhu cầu thực tế của dự án, chưa bắt buộc xem xét các phương án thay thế (điều chỉnh thiết kế, hướng tuyến, giảm diện tích thu hồi đất) và chưa có cơ chế để cộng đồng bị ảnh hưởng phản biện chính tính cần thiết của dự án. Hệ quả là tranh chấp thường không chỉ xoay quanh mức bồi thường mà còn xoay quanh chính tính chính đáng của quyết định

thu hồi đất - loại tranh chấp khó giải quyết bằng biện pháp tài chính nhất.

Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 28/07/2026 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng (khóa XIV) về xây dựng xã hội kỷ cương, an toàn, văn minh, hài hòa, phát triển đề ra cơ chế đồng thuận theo “ngưỡng kép” (áp dụng trong thu hồi đất và giải phóng mặt bằng) yêu cầu đạt đồng thời từ 75% diện tích đất trở lên và từ 75% số lượng người sử dụng đất trở lên đồng thuận (Ban Chấp hành Trung ương Đảng, 2026); *Luật* năm 2024 chưa thể chế hóa đầy đủ cơ chế này.

Thứ hai, khoảng cách giữa giá bồi thường và giá thị trường. *Luật* năm 2024 đã bỏ khung giá đất, chuyển sang bảng giá đất xây dựng hằng năm do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định (Điều 159) và quy định bốn phương pháp định giá đất gồm so sánh, thu nhập, thặng dư và hệ số điều chỉnh giá đất theo nguyên tắc thị trường (Điều 158). Đây là bước tiến quan trọng. Tuy nhiên, hiệu quả của cải cách phụ thuộc gần như hoàn toàn vào chất lượng cơ sở dữ liệu giá đất, năng lực của tổ chức định giá và tổ chức thẩm định giá, cũng như mức độ đầy đủ của hồ sơ địa chính. Trên thực tế, nhiều địa phương chậm công bố bảng giá đất hoặc bảng giá đất chưa theo kịp mức giá thị trường ở những khu vực có hạ tầng đô thị phát triển nhanh. Việc xác định đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà ở, công trình xây dựng và cây trồng, vật nuôi theo giá thị trường tuy đã được cải thiện về nguyên tắc nhưng trên thực tế còn phụ thuộc nhiều vào kết quả kiểm đếm tại thời điểm giải phóng mặt bằng (đây là một khâu thường bị chậm trễ và dễ phát sinh tranh chấp về khối lượng, hiện trạng về tài sản trên đất).

Thứ ba, vấn đề tái định cư và sinh kế chưa bền vững. *Luật* năm 2024 đã có bước tiến rõ rệt khi quy định suất tái định cư tối thiểu và yêu cầu hoàn thành bố trí tái định cư trước khi thu hồi đất. Tuy nhiên, hiệu quả của quy định này phụ thuộc vào sự sẵn có của quỹ

đất, quỹ nhà ở tái định cư. Ở nhiều địa phương, quỹ đất tái định cư chưa được chuẩn bị trước, dẫn tới việc phải điều chỉnh phương án, kéo dài thời gian giải phóng mặt bằng hoặc bố trí tái định cư tại vị trí xa nơi ở cũ với cơ sở hạ tầng chưa đồng bộ (như: trường học, trạm y tế, chợ, hệ thống giao thông kết nối).

Đối với hộ nông nghiệp, bất cập về sinh kế thể hiện rất rõ. Tiền bồi thường thường được sử dụng cho tiêu dùng hoặc trả nợ thay vì tái tạo nguồn thu nhập, trong khi các chính sách hỗ trợ ổn định đời sống, hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm còn có mức hỗ trợ thấp, thời gian hỗ trợ ngắn và chưa gắn với nhu cầu thực tế của thị trường lao động địa phương. Kết quả là tình trạng bị thu hồi đất nhưng không chuyển đổi được nghề nghiệp, hình thành nhóm dân cư dễ bị tổn thương mới tại những địa bàn có nhiều dự án.

Bất cập tiếp theo trong nhóm này là chất lượng khu tái định cư và chất lượng an sinh tại khu tái định cư. Một số dự án thiết kế nhà ở tái định cư theo mẫu nhà phố, diện tích nhỏ, không phù hợp với tập quán sinh hoạt và điều kiện sản xuất của người dân (thiếu chỗ để nông cụ, chăn nuôi; không có không gian sân vườn trồng trọt); tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ tái định cư cũng thường chậm. Những bất cập này làm giảm mức độ hài lòng của người dân ngay cả khi mức bồi thường bằng tiền được đánh giá là tương đối thỏa đáng.

Thứ tư, trình tự, thủ tục nhiều tầng, kéo dài và chi phí cao. Chính phủ cũng đã thừa nhận thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cùng các bước tiếp theo về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất “còn kéo dài”. Hệ quả của tình trạng trên là phát sinh ba vấn đề vướng mắc: chi phí dự án tăng do trượt giá, lãi vay và chi phí cơ hội kéo dài; tính khả thi của các dự án đầu tư công bị giảm, đặc biệt ở những địa bàn có mật độ dân cư cao; khoảng thời gian kéo dài

có thể bị lợi dụng để tri hoãn hoặc để đàm phán tăng mức bồi thường.

Về chủ thể thực hiện, năng lực của tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng không đồng đều giữa các địa phương; nhiều nơi thiếu nhân sự chuyên trách am hiểu định giá đất và pháp luật chuyên ngành, dẫn tới việc lập phương án chậm trễ và phải điều chỉnh nhiều lần. Ngoài ra, tình trạng thiếu giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất, tồn tại các tranh chấp như về thừa kế, chuyển nhượng bằng giấy viết tay cũng là nguyên nhân phổ biến làm chậm khâu xác định chủ thể được bồi thường trong thực tiễn.

Thứ năm, về cưỡng chế thu hồi đất và bảo đảm quyền của người bị thu hồi đất. Điều 89 *Lược* năm 2024 quy định việc cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất, theo đó, quyết định cưỡng chế phải được thi hành trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày người bị cưỡng chế nhận được quyết định. Các bất cập nổi lên ở khâu này là: (1) Chưa có cơ chế rà soát độc lập trước khi cưỡng chế nhằm xác nhận phương án bồi thường đã được chi trả trên thực tế và nơi tái định cư đã thực sự sẵn sàng tiếp nhận; (2) Thời hạn 10 ngày có thể quá ngắn đối với các hộ phải di chuyển chỗ ở, nhất là hộ gia đình có người già, trẻ nhỏ hoặc hộ nghèo; (3) Chưa có cơ chế giám sát độc lập, chế tài đủ mạnh đối với các trường hợp cưỡng chế trái pháp luật hoặc cưỡng chế khi chưa bảo đảm các điều kiện luật định. Việc bảo đảm cưỡng chế chỉ được tiến hành sau khi người dân đã được đặt vào tình trạng có lựa chọn thay thế hợp lý là điều kiện để duy trì và bảo đảm tính chính đáng của chính sách thu hồi đất.

Thứ sáu, cơ chế giải quyết khiếu nại, tranh chấp về trách nhiệm bồi thường thiệt hại còn hạn chế. Người bị thu hồi đất có quyền khiếu nại quyết định thu hồi, quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc khởi kiện ra Tòa án nhân dân theo trình tự tố tụng hành chính. Tuy nhiên, việc giải quyết khiếu nại theo trình tự hành chính vẫn là kênh chủ đạo, trong đó chủ thể ban hành quyết định bị

khiếu nại vừa là chủ thể thẩm định, xác lập phương án bồi thường vừa là cấp giải quyết khiếu nại lần đầu. Cấu trúc này tạo ra xung đột lợi ích về phương diện tổ chức, làm giảm niềm tin của người dân vào tính khách quan của kết quả giải quyết; cộng thêm thời gian giải quyết kéo dài và tỷ lệ khiếu nại được chấp nhận không cao, dẫn tới tâm lý khiếu nại nhiều lần, khiếu nại vượt cấp hoặc kéo dài thành điểm nóng ở các địa phương.

Trong thực tế triển khai thực hiện thu hồi và đền bù đất bị thu hồi còn phát sinh rất nhiều bất cập chưa được giải quyết thỏa đáng. Chỉ tính riêng 3 năm (2023 - 2025), Thanh tra Chính phủ đã thống kê hơn 700.000 tranh chấp thu hồi đất của nông dân trên toàn quốc, bình quân mỗi năm có trên 20 vạn tranh chấp. Trong các tranh chấp này, 70% liên quan đến thu hồi đất đai, giá bồi thường và bất hợp lý trong chính sách tái định cư (Chính phủ, 2025). Kể cả trong điều kiện kinh tế khó khăn, trong vài năm gần đây số lượng khiếu nại, khiếu kiện liên quan đến đất đai, đặc biệt là thu hồi và bồi thường đất đai chưa giảm đáng kể.

3. Một số giải pháp

3.1. Nhóm giải pháp hoàn thiện pháp luật.

Đây là nhóm giải pháp có tính quyết định, bởi phần lớn bất cập đã phân tích bắt nguồn từ chính nội dung quy định pháp luật.

(1) *Thế chế hóa tiêu chí và trình tự “kiểm định lợi ích công cộng”*. Theo đó, cần bổ sung một điều luật riêng vào *Lược* năm 2024 về tiêu chí xác định mục đích công cộng và trình tự kiểm định, gồm các bước: đánh giá sự cần thiết khách quan của dự án; xem xét phương án thay thế về địa điểm, quy mô, thiết kế nhằm giảm diện tích phải thu hồi; đánh giá tác động xã hội bắt buộc đối với cộng đồng bị ảnh hưởng; thẩm định độc lập bởi cơ quan hoặc hội đồng không có quan hệ lợi ích với chủ đầu tư, công bố kết quả kiểm định.

(2) *Thu hẹp và kiểm soát chặt chẽ các trường hợp thu hồi đất*. Sửa đổi khoản mở của Điều 79 *Lược* năm 2024 theo hướng: chỉ

áp dụng cho dự án có quy mô quốc gia, liên vùng hoặc dự án đặc biệt do Quốc hội quyết định; bắt buộc kèm theo báo cáo đánh giá tác động do Chính phủ đệ trình và ý kiến thẩm tra của cơ quan chuyên trách của Quốc hội và quy định rõ thời hạn, điều kiện áp dụng. Về dài hạn, nên chuyển từ phương pháp liệt kê thuần túy sang “liệt kê kèm tiêu chí”, trong đó mỗi nhóm trường hợp được mô tả kèm tiêu chí xác định, nhằm hạn chế việc diễn giải mở rộng ở cấp thực thi và bảo đảm sự thống nhất trong áp dụng pháp luật giữa các địa phương.

(3) *Thể chế hóa cơ chế đồng thuận và mở rộng phương thức thỏa thuận giá bồi thường.* Cần cụ thể hóa định hướng của Nghị quyết số 18-NQ/TW về ngưỡng đồng thuận của người sử dụng đất đối với dự án không thuộc diện thu hồi đất, trong đó quy định đầy đủ bốn nội dung: điều kiện về tỷ lệ đồng thuận; trình tự tổ chức lấy ý kiến có xác nhận và công khai kết quả; hậu quả pháp lý khi đạt hoặc không đạt ngưỡng và cơ chế xử lý đối với trường hợp không đạt ngưỡng nhưng dự án vẫn cần triển khai vì lợi ích công cộng. Đồng thời, mở rộng và khuyến khích phương thức thỏa thuận nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất đối với dự án sản xuất, kinh doanh, nhằm giảm xung đột và giảm chi phí xã hội so với việc thu hồi đất - đây cũng là cách thức để Nhà nước thực hiện vai trò kiến tạo thay vì chỉ quản lý hành chính.

(4) *Hoàn thiện pháp luật về định giá đất và xác định giá bồi thường.* Trong đó, cần xây dựng và vận hành hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về giá đất, được cập nhật từ dữ liệu giao dịch, dữ liệu thuế, dữ liệu đầu giá quyền sử dụng đất và dữ liệu của tổ chức tín dụng, bảo đảm đủ độ tin cậy để áp dụng phương pháp so sánh - phương pháp có tính thuyết phục cao nhất đối với người dân; cần quy định rõ hơn tiêu chí lựa chọn phương pháp định giá, cơ chế xử lý khi các phương pháp cho kết quả chênh lệch lớn và bắt buộc công bố báo cáo thẩm định giá cho người có đất

bị thu hồi khi lập phương án bồi thường; tiếp tục duy trì và mở rộng cơ chế “sàn” đã được ghi nhận, theo đó, giá đất trong bảng giá đất được sử dụng khi kết quả định giá cụ thể thấp hơn, đồng thời định kỳ rà soát, cập nhật bảng giá đất giữa kỳ khi giá thị trường biến động vượt mức quy định.

(5) *Bổ sung cơ chế chia sẻ lợi ích từ dự án cho người bị thu hồi đất.* Đây là giải pháp mang tính đột phá nhằm xử lý nguyên nhân sâu xa về quan hệ lợi ích. Có thể thiết kế theo ba mô hình: bồi thường bằng đất tái định cư có vị trí tương đương hoặc được điều chỉnh bằng một hệ số bù trừ hợp lý; dành cho người bị thu hồi đất quyền ưu tiên thuê hoặc mua diện tích sàn thương mại, nhà ở, đất dịch vụ trong chính dự án theo giá ưu đãi; thành lập quỹ phát triển cộng đồng từ một phần giá trị gia tăng của dự án để đầu tư hạ tầng và sinh kế tại địa phương.

(6) *Hoàn thiện pháp luật về tái định cư, sinh kế và suất tái định cư tối thiểu.* Cần quy định cụ thể suất tái định cư tối thiểu theo hướng gắn với diện tích tối thiểu để tách thửa và với quy chuẩn nhà ở; bổ sung yêu cầu khu tái định cư phải có hạ tầng xã hội đồng bộ (trường học, cơ sở y tế, chợ, không gian công cộng) trước khi bàn giao; thừa nhận nguyên tắc “không làm giảm chất lượng cuộc sống” của người bị thu hồi đất; quy định thời hạn cụ thể để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ tái định cư và chuyển hình thức hỗ trợ chuyển đổi nghề từ cấp tiền mặt sang cơ chế “đào tạo - giới thiệu việc làm” có kiểm đếm kết quả và có trách nhiệm giải trình của chính quyền địa phương.

3.2. Nhóm giải pháp về tổ chức thi hành trong thực tiễn

(1) *Cải cách thủ tục theo hướng liên thông cho toàn bộ chuỗi thu hồi đất - bồi thường - tái định cư.* Thiết kế quy trình liên thông với một đầu mối chịu trách nhiệm xuyên suốt; chuẩn hóa biểu mẫu, hồ sơ và thời hạn xử lý cho từng khâu; quy định thời hạn tối đa đối

với khâu thẩm định, phê duyệt phương án và cơ chế xử lý trách nhiệm khi chậm trễ; áp dụng cơ chế “thẩm duyệt hồ sơ đo đạc, kiểm đếm, nhằm tạo áp lực rút ngắn thời gian nhưng không làm suy giảm quyền của người dân. Đồng thời, cho phép tách dự án giải phóng mặt bằng độc lập với cơ chế bố trí vốn rõ ràng để bảo đảm tiến độ chuẩn bị mặt bằng bằng vốn ngân sách trước khi lựa chọn nhà đầu tư. Các nghiên cứu đánh giá có hệ thống về những bất cập như trên của chính sách thu hồi đất - đặc biệt trong bối cảnh Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật năm 2024 (Quốc hội, 2025).

(2) *Số hóa và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, dữ liệu về giá đất.* Triển khai đồng bộ hệ thống thông tin đất đai quốc gia, kết nối với cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư và các cơ sở dữ liệu chuyên ngành; bảo đảm mỗi thửa đất có hồ sơ số với thông tin về chủ thể, hiện trạng, lịch sử giao dịch và tình trạng pháp lý. Dữ liệu số là điều kiện tiên quyết để áp dụng phương pháp định giá đất theo thị trường, để kiểm đếm tự động, để xác định nhanh chủ thể được bồi thường và để công khai thông tin cho người dân. Cần quy định rõ trách nhiệm cập nhật dữ liệu theo thời gian thực và biện pháp chế tài xử lý đối với việc chậm cập nhật hoặc cung cấp thông tin, dữ liệu bị sai lệch.

(3) *Tăng cường công khai, minh bạch và sự tham gia của người dân.* Quy định bắt buộc công khai trên cổng thông tin điện tử của địa phương các tài liệu: bản đồ quy hoạch, danh mục dự án có thu hồi đất, lộ trình triển khai, dự toán kinh phí bồi thường, báo cáo thẩm định giá, tổng hợp ý kiến người dân và kết quả tiếp thu giải trình. Bổ sung hình thức lấy ý kiến công khai theo khu vực với thời hạn hợp lý và công khai tình trạng chi trả bồi thường (trong giới hạn bảo vệ dữ liệu cá nhân cần thiết). Đây vừa là biện pháp phòng ngừa tiêu cực, vừa là công cụ tạo đồng thuận xã hội, vừa là cơ chế để cộng đồng dân

cư tham gia giám sát quá trình bồi thường và cơ chế thuê dịch vụ định giá độc lập có kiểm soát xung đột lợi ích.

(4) *Hoàn thiện cơ chế giải quyết khiếu nại, tranh chấp về trách nhiệm bồi thường thiệt hại.* Trong đó tách bạch chủ thể lập phương án bồi thường và chủ thể giải quyết khiếu nại (theo hướng kiểm soát xung đột lợi ích về tổ chức); bổ sung quy định cụ thể về bồi thường thiệt hại đối với người dân khi thu hồi đất trái pháp luật, khi chậm chi trả tiền bồi thường hoặc chậm giao đất, nhà ở tái định cư, kèm theo thủ tục rút gọn để người dân yêu cầu bồi thường; cải thiện khả năng tiếp cận chứng cứ bằng cơ chế buộc cơ quan nhà nước cung cấp hồ sơ quy hoạch, hồ sơ định giá khi người dân khởi kiện; tăng cường kiểm tra, thanh tra chuyên đề về thu hồi đất, công khai kết luận thanh tra và xử lý trách nhiệm đến cùng, đặc biệt đối với trường hợp làm chậm tiến độ, gây thiệt hại cho nhiều người dân và nhà đầu tư.

3.3. Nhóm giải pháp về nguồn lực tài chính và bảo đảm sinh kế.

(1) *Bảo đảm nguồn vốn và cơ chế tài chính cho giải phóng mặt bằng.* Nâng cao hiệu quả hoạt động của quỹ phát triển đất; nghiên cứu cơ chế cho phép ứng nguồn vốn từ ngân sách địa phương và từ nguồn thu tiền sử dụng đất để thực hiện trước việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với dự án trọng điểm; sử dụng các công cụ tài chính phù hợp, chẳng hạn: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có quyền phát hành trái phiếu chính quyền địa phương để huy động vốn cho ngân sách địa phương hoặc các dự án cụ thể theo Luật Quản lý nợ công năm 2026 (Quốc hội, 2026); đưa kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vào cơ cấu tổng mức đầu tư với cơ chế điều chỉnh linh hoạt khi giá biến động, nhằm tránh tình trạng dự án bị “tạm khóa” vì thiếu nguồn vốn để thực hiện bồi thường.

(2) *Chuẩn bị trước quỹ đất, quỹ nhà tái định cư gắn với nhà ở xã hội.* Thực hiện quy định yêu cầu bắt buộc dành quỹ đất trong

quy hoạch: các địa phương phải thực hiện nghiêm quy định bố trí dành quỹ đất tái định cư trong quy hoạch đô thị và xây dựng, gắn chặt với nhu cầu dự báo từ các dự án trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm. Linh hoạt sử dụng nhà ở xã hội: cho phép dùng quỹ nhà ở xã hội làm nguồn cung nhà tái định cư một cách linh hoạt, giúp tối ưu hóa quỹ nhà của Nhà nước. Thiết kế nhà tái định cư linh hoạt: xây dựng nhà tái định cư có khả năng điều chỉnh diện tích linh hoạt, bảo đảm phù hợp với quy mô thực tế của từng hộ gia đình và tập quán sinh hoạt riêng của mỗi vùng, miền, địa phương.

(3) *Chương trình sinh kế bền vững cho hộ bị thu hồi đất nông nghiệp.* Xây dựng chương trình riêng, có mục tiêu, chỉ tiêu và ngân sách, bao gồm: bồi thường bổ sung bằng đất sản xuất khi địa phương còn quỹ đất; hỗ trợ đào tạo nghề theo nhu cầu thực tế của doanh nghiệp trên địa bàn; ưu tiên tuyển dụng lao động thuộc hộ dân bị thu hồi đất vào chính dự án và vào các khu công nghiệp, cụm công nghiệp tại địa phương; hỗ trợ chuyển đổi sang mô hình kinh tế hộ gia đình, hợp tác xã và liên kết sản xuất theo chuỗi giá trị và cơ chế cho vay ưu đãi để hộ dân bị thu hồi đất khởi nghiệp hoặc chuyển đổi ngành nghề. Cần quy định rõ cơ quan chủ trì, thời hạn thực hiện và chỉ tiêu đánh giá kết quả sau một thời gian thực hiện trong thực tế.

(4) *Cơ chế bảo trợ đặc biệt cho nhóm yếu thế và trường hợp đặc biệt.* Bổ sung chính sách đặc thù đối với hộ gia đình nghèo, hộ cận nghèo, hộ có người khuyết tật, người cao tuổi sống đơn thân, hộ là đồng bào dân tộc thiểu số và hộ có đất nông nghiệp là nguồn thu nhập duy nhất nhưng diện tích bị thu hồi ở mức lớn. Nội dung bảo trợ có thể bao gồm suất tái định cư tối thiểu cao hơn, hỗ trợ sinh hoạt trong thời kỳ chuyển đổi và bảo đảm tiếp cận dịch vụ xã hội thiết yếu. Đặc biệt, cần bổ sung quy định về các trường hợp “không thể hồi phục sinh kế” để áp dụng cơ chế bảo trợ xã hội dài hạn thay vì chỉ bồi thường một lần.

4. Kết luận

Luật năm 2024 đã làm tốt nhiệm vụ hoàn thiện chính sách pháp luật khi sửa đổi, bổ sung nhiều nội dung trong Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, nhằm hoàn thiện pháp luật, cần đưa việc thực thi những quy định này vào thực tế giải quyết các vấn đề về thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Luật năm 2024 cần chú trọng hơn nữa các quy định về giá đất để hạn chế tối đa các lợi ích nhóm từ chênh lệch địa tô; giải quyết xung đột lợi ích trong quá trình thực hiện chính sách thu hồi đất; tiếp tục hoàn thiện quy trình thực hiện thu hồi đất, bảo vệ quyền lợi của người dân□

Tài liệu tham khảo:

- Ban Chấp hành Trung ương Đảng (2026). *Nghị quyết số 18-NQ-TW ngày 28/7/2026 về xây dựng xã hội kỷ cương, an toàn, văn minh, hài hòa, phát triển.*
- Bloomberg (Dec 09, 2025). *Vietnam Tightens Land Seizure Law After Farmers Protests.* <http://www.bloomberg.com/news/2013-12-08/vietnam-tightens-land-seizure-law-after-protests-southeastasia.html>.
- Chính phủ (2024). *Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.*
- Chính phủ (2025). *Báo cáo số 913/BC-CP ngày 13/10/2025 về công tác tiếp công dân, giải quyết khiếu nại, tố cáo trình Kỳ họp Quốc hội.*
- Quốc hội (2013, 2025). *Hiến pháp năm 2013 (sửa đổi, bổ sung năm 2025).*
- Quốc hội (2024a). *Luật Đất đai năm 2024.*
- Quốc hội (2024b). *Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15.*
- Quốc hội (2025). *Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai.*
- Quốc hội (2026). *Luật Quản lý nợ công năm 2026.*
- Tòa án nhân dân tối cao (2025). *Báo cáo số 114/BC-TANDTC ngày 03/10/2025 báo cáo công tác của các tòa án năm 2025.*