

TÁC ĐỘNG CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024 VÀ MỘT SỐ KHUYẾN NGHỊ THỰC THI CHÍNH SÁCH

PHAN HẢI HỒ*

Ngày 18/01/2024, Quốc hội khóa XV đã thông qua Luật Đất đai năm 2024 nhằm thể chế hóa các chủ trương của Đảng, chính sách của Nhà nước; luật hóa các quy định về đất đai đã được thực tiễn minh chứng là hữu ích đối với sự phát triển kinh tế - xã hội của Việt Nam thời gian tới. Tuy nhiên, thực tế vẫn còn nhiều vấn đề mà Luật Đất đai năm 2024 khi có hiệu lực (ngày 01/01/2025) vẫn không thể giải quyết được, cần có những nghiên cứu, phân tích, đánh giá và đưa ra những khuyến nghị hoàn thiện trong thời gian tới.

Từ khóa: Luật Đất đai; tác động; thực thi; chính sách; khuyến nghị.

On January 18, 2024, the 15th National Assembly passed the Land Law 2024 to institutionalize the Party's guidelines and the State's policies and legalize land regulations that have been proven beneficial to Vietnam's socio-economic development in the coming time. However, the Land Law 2024 which takes effect on January 1, 2025 will not be able to resolve many issues in practice. Therefore, there is a need for research, analysis, evaluation, and recommendations for improvement in the near future.

Keywords: Land Law2024; impact; implementation; policy; recommendations.

NGÀY NHẬN: 20/4/2024

NGÀY PHẢN BIỆN, ĐÁNH GIÁ: 18/5/2024

NGÀY DUYỆT: 17/6/2024

DOI: <https://doi.org/10.59394/qlnn.341.2024.881>

1. Đặt vấn đề

Pháp luật đất đai được xem là ngành luật cơ bản, có tác động mạnh mẽ và góp phần thúc đẩy phát triển các tiềm lực kinh tế - xã hội của Việt Nam. Những năm qua, với định hướng đổi mới về nhận thức và quan điểm pháp lý, pháp luật đất đai đã tác động tích cực đối với kinh tế - xã hội thông qua các chính sách khai phóng về nguồn lực đất đai, mở rộng quyền của chủ thể sử dụng đất, đa dạng hóa các phương thức đầu tư hạ tầng... Tuy nhiên, một số quy định vẫn còn bất cập, hành lang pháp lý chưa đủ rộng đã kìm hãm tiềm năng phát triển kinh tế - xã hội, như:

chính sách bồi thường, tái định cư khi thu hồi đất; khung giá đất, phương pháp định giá đất; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân; phạm vi và phương thức xác định việc Nhà nước thu hồi đất; việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất...

Do vậy, việc Luật Đất đai năm 2024 cùng với Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản được thông qua tại kỳ họp thứ 6 Quốc hội khóa XV có hiệu lực đồng thời từ ngày

* TS, Học viện Cán bộ Thành phố Hồ Chí Minh

01/01/2025 được kỳ vọng thúc đẩy tiềm lực phát triển kinh tế - xã hội Việt Nam với các lý do: (1) Nguồn lực đất đai được khai thác, sử dụng tiết kiệm, bền vững, hiệu quả; (2) Đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa, công bằng và ổn định xã hội; (3) Động lực về cơ chế, chính sách để tạo nguồn lực phát triển từ đất đai.

2. Tác động của pháp luật đất đai đối với kinh tế - xã hội của Việt Nam

2.1. Tác động tiêu cực đối với kinh tế - xã hội của Việt Nam từ một số quy định của Luật Đất đai năm 2013

Thứ nhất, quy định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất không có giấy tờ trước ngày 01/7/2004, còn đất sử dụng trước 01/7/2014 mà không có giấy tờ phải đáp ứng các điều kiện khắt khe của pháp luật¹. Đây là quy định chưa tính đến yếu tố lịch sử nên hiện nay vẫn còn vướng các vấn đề về pháp lý, không có các minh chứng về nguồn gốc sử dụng đất... Do vậy, quy định này đã hạn chế các quyền của người sử dụng đất, tác động tiêu cực đến tiềm năng phát triển kinh tế - xã hội thời gian qua.

Thứ hai, quy định về phần diện tích đất không được công nhận quyền sử dụng đất. Thời gian qua, diện tích đất của người sử dụng đất mặc dù có trước quy hoạch (lộ giới, công trình công cộng...), không được công nhận quyền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận. Đây là điều bất hợp lý, không phù hợp với khoa học pháp lý và thông lệ quốc tế, xâm phạm đến quyền của người sử dụng đất với các lý do: (1) Diện tích đất đó được tạo lập hợp lệ, có nguồn gốc rõ ràng (không thuộc trường hợp lấn, chiếm hoặc nhận chuyển nhượng bất hợp pháp...); (2) Phần diện tích đó có trước khi quy hoạch nên việc công nhận quyền sử dụng là hoàn toàn phù hợp; (3) Người sử dụng đất vẫn được quyền sử dụng, mặc dù phải chấp hành theo quy hoạch; (4) Nhà nước không thừa nhận quyền sử dụng đất nên khi giải tỏa, làm công trình công cộng không bồi thường giá trị quyền sử

dụng đất mà chỉ hỗ trợ một phần là không phù hợp.

Thứ ba, đất nông nghiệp chưa có hành lang pháp lý đủ rộng (theo các nội dung dưới đây) đã làm giảm giá trị quyền sử dụng đất, không phát huy được tiềm lực đất nông nghiệp, tác động tiêu cực đến phát triển kinh tế - xã hội, cụ thể:

(1) Rào cản về hạn mức nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân không quá 10 lần hạn mức giao đất nông nghiệp (Điều 130 Luật Đất đai năm 2013). Quy định này dẫn đến quy mô sản xuất nhỏ lẻ, giá trị gia tăng thấp, không giải phóng được tiềm lực đất đai vùng nông thôn². Hệ quả là nông nghiệp Việt Nam thời gian qua phát triển chưa tương xứng với tiềm năng, chậm gắn với kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế.

(2) Chưa xác định đúng giá trị đất nông nghiệp, dẫn đến các hệ lụy: giá bồi thường quá thấp, diện tích bị thu hẹp nhanh, cơ chế bảo vệ đất nông nghiệp còn yếu, thiếu, chưa đủ sức ngăn chặn các tiêu cực phát sinh trong công tác quản lý nhà nước về lĩnh vực này.

(3) Chưa quy định rõ trường hợp chuyển mục đích sử dụng đối với vùng đã được địa phương duyệt quy hoạch trồng lúa chuyên canh. Do vậy, thực tiễn gặp nhiều thủ tục nhiều khâu và phát sinh tiêu cực, ví dụ: có giấy chứng nhận ghi mục đích sử dụng trồng lúa nhưng đã không trồng lúa từ nhiều năm và không thuộc vùng đã được duyệt quy hoạch để trồng lúa chuyên canh. Trường hợp này có được chuyển mục đích, chuyển đổi cơ cấu hay không, chưa được minh định rõ trong pháp luật đất đai.

Thứ tư, chính sách bồi thường, giải tỏa, tái định cư khi thu hồi đất; khung giá đất, phương pháp định giá đất ở một số nơi chưa phù hợp, gây thiệt hại cho tài sản người dân và ảnh hưởng đến an ninh, trật tự xã hội... Thực tế, các chính sách này có nhiều điểm chưa khoa học, không bảo đảm các giá trị

thực tiễn và trực tiếp tác động tiêu cực đến tiềm năng phát triển kinh tế - xã hội, cụ thể:

(1) Quy định giá đất cụ thể được dùng để tính giá đất bồi thường khi Nhà nước thu hồi sẽ do Ủy ban nhân dân (UBND) cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi (khoản 2, Điều 74, điểm đ khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013).

Khung giá bồi thường đất (các loại) = Diện tích đất bị thu hồi x Giá đền bù (quy định trong bảng giá đất)³.

Bảng giá đất chưa theo thời giá thị trường mà được quy định thành khung giá và thông thường thấp hơn so với giá thực tế. Điều này tạo nên sự bất bình đẳng về giá, gây thiệt hại lớn cho người sử dụng đất, ảnh hưởng đến phát triển kinh tế - xã hội.

(2) Khung giá đất được ban hành định kỳ 5 năm/lần và là căn cứ để UBND cấp tỉnh xây dựng bảng giá đất tại địa phương. Tuy nhiên, hiện nay chỉ áp dụng duy nhất một bảng giá đất để áp giá cho cả việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất và cả trường hợp thực hiện các nghĩa vụ tài chính khi sử dụng đất là chưa phù hợp vì hai phạm trù này khác nhau về tính chất (một bên là nghĩa vụ thuế và vẫn còn quyền sử dụng đất, một bên là giá trị đền bù ngang giá khi mất đi quyền sử dụng đất).

(3) Việc bồi thường về đất được thực hiện bằng 2 hình thức: giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi hoặc bằng tiền (trong trường hợp không có đất để bồi thường) và chỉ quy định về vấn đề bồi thường, tái định cư mà chưa có quy định về các khoản hỗ trợ khi bị thu hồi đất nên thực tế người sử dụng đất bị thiệt hại về giá trị quyền sử dụng đất, các giá trị có liên quan đến quyền sử dụng đất.

Thứ năm, đối với các tổ chức kinh tế đang sử dụng đất. Chưa quy định các trường hợp sau: (1) Quyền của tổ chức kinh tế đang sử dụng đất (đã có pháp lý sử dụng trước đó là giao đất sử dụng ổn định lâu dài để sản xuất - kinh doanh và tiền sử dụng đất đã nộp với mức của trường hợp được giao đất làm nhà

ở); (2) Thu hồi đất đối với diện tích mà doanh nghiệp đã nhận chuyển nhượng hoặc bồi thường để đưa vào làm dự án (thuộc quy hoạch đất công trình công cộng mà doanh nghiệp phải đầu tư hoàn chỉnh để chuyển giao cho cơ quan nhà nước quản lý). Do vậy, thời gian qua, diện tích đất ở 2 trường hợp trên xem như trở thành đất “công” khi doanh nghiệp bàn giao các công trình công cộng cho cơ quan quản lý nhà nước.

Thứ sáu, chưa có quy định cụ thể về trường hợp phía trên mặt đất là công trình công cộng, phần dưới mặt đất có công trình ngầm để khai thác kinh doanh. Hiện nay, các thành phố lớn ở Việt Nam đang vướng mắc trong việc xác định chế độ sử dụng đất cho những dự án nêu trên, dẫn tới những vướng mắc trong căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai.

Thứ bảy, chưa cho phép hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa. Đây là quy định theo cách thức “quản không được thì cấm”, quản lý chưa theo mục đích sử dụng đất mà theo chủ thể sử dụng đất; không phù hợp với thực tiễn, tước bỏ quyền của chủ thể sử dụng đất, tác động tiêu cực đến tiềm năng về kinh tế - xã hội của Việt Nam thời gian qua.

Thứ tám, cách quy định quyền sử dụng đất chưa phù hợp với chế định quyền sở hữu gồm 3 quyền: chiếm hữu; sử dụng và định đoạt. Theo *Hiến pháp* năm 2013, đất đai thuộc sở hữu toàn dân là phù hợp trong bối cảnh đất nước hiện tại. Tuy nhiên, xét về khía cạnh bảo đảm giá trị pháp lý của chế định quyền sở hữu thì chưa phù hợp và chưa bảo vệ hết quyền lợi người sử dụng đất. Ví dụ: người có đất không đầy đủ 3 quyền nên trên giấy chứng nhận chỉ có tên “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là không bao quát, không bảo vệ được các quyền có liên quan đến giá trị quyền sử dụng đất, tác động tiêu cực đến phát triển kinh tế - xã hội từ các quyền của người sử dụng đất.

2.2. Tác động tích cực đối với kinh tế - xã hội Việt Nam từ những điểm mới của Luật Đất đai năm 2024

Sau 4 lần thảo luận, cân nhắc và bảo đảm các giá trị thực tiễn, ngày 18/01/2024, Quốc hội khóa XV đã chính thức thông qua Luật Đất đai năm 2024 với các điểm mới cơ bản sau:

Một là, bỏ khung giá đất, xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường. Đây là quy định theo hướng chính quyền các tỉnh sẽ tự quyết định bảng giá đất, không phụ thuộc vào giá đất tối thiểu, tối đa của khung giá đất và việc định giá đất phải bảo đảm nguyên tắc thị trường (tại điểm a khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024). Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí, được công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026, sau đó sẽ điều chỉnh hàng năm, trường hợp cần thiết có thể điều chỉnh trong năm để phù hợp với giá thị trường (Điều 159). Khi Nhà nước thu hồi đất, tiền bồi thường sẽ được tính theo giá đất cụ thể của loại đất do UBND cấp tỉnh quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư⁴. Từ những quy định này, người sử dụng đất có nhu cầu thật sự sẽ tiếp cận được với đất đai, nhà ở theo đúng giá trị thực của quyền sử dụng đất. Với quy định bỏ khung giá đất, chắc chắn sẽ tác động tích cực đối với quá trình phát triển kinh tế - xã hội của Việt Nam thời gian tới.

Hai là, quy định thêm nhiều trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất từ năm 2025, đặc biệt là đối với hạ tầng giao thông hoặc phục vụ cho các công trình công cộng đô thị (Điều 157). Đây là quy định mang tính trọng điểm cho tiềm lực phát triển kinh tế - xã hội quốc gia từ vấn đề quan trọng là hạ tầng giao thông, công trình công cộng liên quan mật thiết đến khai thác giá trị quyền sử dụng đất.

Ba là, phải bàn giao nhà ở tái định cư mới được thu hồi đất. Một trong những điều kiện thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 80 Luật Đất đai năm 2024 là phải hoàn thành

việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư. Theo đó, việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư, bàn giao nhà ở tái định cư phải được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất (khoản 3 Điều 80).

Bốn là, đất không có giấy tờ sử dụng trước ngày 01/7/2014 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đó, Luật Đất đai năm 2024 quy định cụ thể việc cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất theo thời điểm sử dụng đất: trước ngày 18/12/1980; từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993; từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2014. Quy định này nhận được sự đồng tình trong Nhân dân, khi có giấy chứng nhận thì việc gia tăng các giá trị quyền sử dụng đất, việc đầu tư hạ tầng gắn với đất, đầu tư thâm canh kỹ thuật..., được tăng cường, tác động đồng bộ đến sự phát triển kinh tế - xã hội, đặc biệt là khu vực nông thôn.

Năm là, đơn giản hóa điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp. Từ năm 2025, hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong cùng thửa đất hoặc chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải đất ở sang đất ở thì chỉ cần đáp ứng điều kiện là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt (thay vì phải đáp ứng kế hoạch sử dụng đất cấp hàng năm).

Sáu là, đa dạng hình thức bồi thường cho người bị thu hồi đất. Khoản 2 Điều 9 Luật Đất đai năm 2024 đã mở rộng các hình thức bồi thường về đất, như: giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi hoặc bằng tiền trong trường hợp không có đất để bồi thường người dân có nhu cầu; hoặc bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất thu hồi hoặc nhà ở. Trong đó, ưu tiên lựa chọn bồi thường bằng tiền nếu có nhu cầu (đăng ký khi lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư).

Bảy là, người sử dụng đất bị thu hồi đất nông nghiệp được bồi thường bằng đất ở/nhà. Trường hợp bị thu hồi đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải đất ở mà đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định tại Điều 95 *Luật Đất đai* năm 2024, có nhu cầu bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở và địa phương có điều kiện về quỹ đất ở, nhà ở thì được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư nếu đáp ứng: (1) Đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định; (2) Có nhu cầu bồi thường bằng đất ở/nhà ở; (3) Địa phương có điều kiện về quỹ đất ở, nhà ở (khoản 6 Điều 11 *Luật Đất đai* năm 2024).

Tám là, cá nhân không trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa. Theo đó, từ ngày 01/01/2025, người không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được phép nhận chuyển nhượng, tặng cho đất trồng lúa.

Chín là, bổ sung nhiều khoản hỗ trợ cho người bị thu hồi đất, như: (1) Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp; (2) Hỗ trợ người đang thuê nhà ở không thuộc sở hữu nhà nước (Điều 108 *Luật Đất đai* năm 2024).

Mười là, tăng hạn mức chuyển nhượng đất nông nghiệp. Khoản 1 Điều 177 *Luật Đất đai* năm 2024 quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất. Quy định này cho phép người sử dụng đất được quyền tích tụ đất nông nghiệp, phát triển nông nghiệp theo định hướng quy mô lớn, đầu tư công nghệ vào sản xuất nông nghiệp, phục vụ sản xuất nông nghiệp hiện đại, tăng thu nhập.

3. Một số khuyến nghị

Thứ nhất, hiện nay vẫn chưa có quy định để giải quyết vấn đề phần diện tích đất không được công nhận quyền sử dụng đất. Điều này tác động tiêu cực lên các tiềm năng phát triển

kinh tế - xã hội vì ảnh hưởng tiêu cực đến giá trị sử dụng đất. Do vậy, cần có những nghiên cứu tiếp theo để giải quyết tốt vấn đề này, bảo đảm quyền sử dụng phải được Nhà nước mặc nhiên thừa nhận trong giấy chứng nhận (phải được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất); còn việc quy hoạch công trình giao thông, đô thị..., là phương thức quản lý của chính quyền, người sử dụng đất phải thực hiện theo quy hoạch, mệnh lệnh hành chính của Nhà nước (được ghi chú trong giấy chứng nhận).

Thứ hai, cần tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện thể chế về đất đai với các lý do sau:

(1) Đất nông nghiệp phải được quy định là loại đất đặc biệt nhất (quý hiếm, phải được bảo tồn, gìn giữ nghiêm khắc), giá trị kinh tế cao nhất và phải được pháp luật quy định rõ giá trị sử dụng cao nhất với các lý do: sản phẩm nông nghiệp có giá trị duy nhất nuôi sống con người (lúa gạo, khoai, sắn...), các sản phẩm công nghiệp phải bắt nguồn từ đó hoặc chưa thay thế được sản phẩm trực tiếp từ nông nghiệp.

(2) Đất nông nghiệp không thể khắc phục được giá trị tự nhiên khi chuyển thành đất đô thị hoặc đất công nghiệp. Cần xem xét theo cách thức: giá trị quyền sử dụng đất có giá cao và đắt đỏ nhất, hạn chế thay đổi, lạm dụng chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp thành đất đô thị.

(3) Đất nông nghiệp gắn liền với nông nghiệp - nông dân, chủ thể quan trọng của các quốc gia đang phát triển (Việt Nam, Lào, Campuchia...). Giá trị pháp lý về quyền sử dụng đất phải được tính toán kỹ để hạn chế các thách thức có liên quan đến nông dân như: tình trạng mất đất, bị tước đoạt công cụ sản xuất, không có các quyền liên quan đến đất đai.

Thứ ba, *Luật Đất đai* năm 2024 vẫn chưa thể hiện được “giá trị thực” khi được cấp giấy chứng nhận, không bảo đảm quyền lợi của người sử dụng đất liên quan đến 3 quyền theo pháp luật dân sự (đã nêu ở trên). Do vậy, phải có cách đặt tên cho giấy chứng nhận theo hướng có lợi cho người có đất khi định

đoạt, chiếm hữu theo phạm vi giá trị thụ hưởng của giấy chứng nhận (quyền chiếm hữu, quyền định đoạt như thế nào, phạm vi, mức độ quyền hạn...). Đồng thời, nghiên cứu thêm về việc ghi nhận trên giấy tờ thể hiện quyền về đất đai của cá nhân, tổ chức (cách ghi “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là chưa phù hợp; có thể nghiên cứu những cách thức trước đây: bằng khoán điền thổ, khế ước sử dụng đất...). Mặt khác, cần xem xét để tiến hành chỉnh sửa, bổ sung thêm quyền hưởng dụng hoa lợi theo quy định của *Bộ luật Dân sự* năm 2015 cho phù hợp.

Thứ tư, Luật Đất đai năm 2024 chỉ quy định thêm một số trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với hạ tầng giao thông, các công trình công cộng; chưa có quy định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình ngầm trong trường hợp được sử dụng cả không gian bên trên và phần ngầm nhưng có ràng buộc về phần không gian trên diện tích có công trình ngầm. Do vậy, phải nghiên cứu và ban hành các văn bản thể chế hóa vấn đề này, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội cho các đô thị đặc biệt, như: TP. Hồ Chí Minh, Hà Nội, Đà Nẵng...

Thứ năm, Luật Đất đai năm 2024 đã bỏ khung giá đất nhưng chưa có quy định về phạm vi căn cứ để thực hiện xác định giá đất cụ thể và phương pháp định giá kết hợp. Do vậy, khi *Luật Đất đai* năm 2024 có hiệu lực pháp luật, cần đồng thời ban hành văn bản dưới luật quy định cụ thể về phương pháp định giá kết hợp được áp dụng để đối chiếu, so sánh với phương pháp định giá được chọn.

4. Kết luận

Hoàn thiện thể chế, pháp luật về đất đai là sứ mệnh quan trọng, thể hiện tầm nhìn, trí tuệ của Nhân dân và các thể chế trong hệ thống chính trị quốc gia. Với các điểm mới được bổ sung, *Luật Đất đai* năm 2024 đã thể hiện nhận thức, tư duy, quan điểm lập pháp hiện đại, dân chủ, pháp quyền. Theo đó, xây dựng được hành lang pháp lý đủ rộng từ những chính sách, cơ chế thông thoáng trong

các điều luật về đất đai nhằm thúc đẩy phát triển các tiềm năng kinh tế - xã hội. Trong thời gian tới, hy vọng những vấn đề đã được bổ sung (điểm mới) sẽ có những giải pháp phù hợp để bảo đảm tính thực thi trong thực tiễn; những vấn đề khác (như đã nêu ở phần đánh giá và khuyến nghị) cần quy định bổ sung thêm bằng văn bản dưới luật □

Chú thích:

1. Xem thêm các điều kiện cụ thể: đang sử dụng đất trước ngày 01/7/2014; có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế, xã hội đặc biệt khó khăn; được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp.

2. Quỳnh Dung (2022). *Hiện nay cả nước mới chỉ có 19.667 trang trại nông nghiệp cho hiệu quả kinh tế cao*. <https://hanoimoi.vn>, ngày 09/02/2022.

3. Mai Vân (2023). *Quy định về khung giá đền bù các loại đất năm 2023*. <https://kinhtedothi.vn>, ngày 13/4/2023.

4. *Xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số K), cụ thể: giá trị của thửa đất cần định giá (01m²) = Giá đất trong bảng giá đất x Hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số K). Khi Bảng giá đất được xây dựng theo giá thị trường thì giá bồi thường khi hồi đất cũng sẽ tăng, người dân sẽ hạn chế được tối đa thiệt hại khi bị thu hồi đất.*

Tài liệu tham khảo:

1. Ban Chấp hành Trung ương Đảng (khóa XIII) (2022). *Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao*.

2. Quốc hội (2013). *Hiến pháp* năm 2013.

3. Quốc hội (2013). *Luật Đất đai* năm 2013.

4. Quốc hội (2014). *Luật Nhà ở* năm 2014.

5. Quốc hội (2023). *Luật Kinh doanh bất động sản* năm 2023.

6. Ủy ban Thường vụ Quốc hội (2022). *Nghị quyết số 671/NQ-UBTVQH15 ngày 23/12/2022 về việc tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)*.