

HOÀN THIỆN LUẬT ĐẤT ĐAI ĐÁP ỨNG YÊU CẦU PHÁT TRIỂN KINH TẾ TƯ NHÂN TRONG BỐI CẢNH MỚI

CHÂU HOÀNG THÂN*

TRẦN VĂN TUẤN**

Ngày nhận bài: 27/11/2025

Ngày phản biện: 12/12/2025

Ngày đăng bài: 25/04/2026

Tóm tắt:

Sự phát triển mạnh mẽ của kinh tế tư nhân từ khi được chính thức thừa nhận tại Văn kiện Đại hội Đảng lần thứ VI đến nay đã khẳng định vị trí, vai trò quan trọng trong sự phát triển của đất nước. Sự ra đời của Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 là nền tảng chính trị quan trọng, tạo tiền đề cho sự đổi mới đột phá của kinh tế tư nhân trong thời gian tới. Trước thực trạng về những hạn chế từ tiếp cận đến quá trình khai thác giá trị đất đai của khối kinh tế tư nhân cho thấy nghiên cứu hoàn thiện pháp luật đất đai là một trong những yêu cầu cơ bản, trụ đỡ quan trọng để phát triển mạnh mẽ kinh tế tư nhân. Trong phạm vi bài viết, chúng tôi nhận diện và đề xuất hoàn thiện những nội dung cơ bản của Luật Đất đai năm 2024 nhằm đáp ứng mục tiêu phát triển kinh tế tư nhân trong bối cảnh mới, góp phần

Abstract:

The significant and dynamic expansion of the private economic sector since its official recognition in the foundational Documents of the 6th National Congress of the Communist Party of Vietnam has firmly established its vital importance and influence in the national development. The adoption of Resolution No. 68-NQ/TW on May 4 2025 represents a political foundation setting the essential conditions, for promoting pioneering innovations and progress within the private sector in the forthcoming phase of economic transformation. Considering the existing limitations that restrict economic sectors from obtaining and utilizing crucial land assets, an academic and detailed revision of land laws is not only preferable but has become an essential need and a critical foundational element crucial, for the robust development and enduring stability of the sector. In this

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

** HVCH Luật Kinh tế, Khoa Luật, Đại học Cần Thơ; Email: tranvantuantg@gmail.com

cụ thể hóa những chủ trương, chính sách của Nghị quyết số 68-NQ/TW.

paper, the authors will identify and suggest a set of improvements to the core regulations contained in the Land Law of 2024, with the purpose of synchronizing the current legal structures with the changing goals of private sector growth, in today's environment; thus, playing a crucial role in institutionalizing the directions and strategic approaches outlined in Resolution No. 68-NQ/TW.

Từ khóa:

Kinh tế tư nhân, Luật Đất đai năm 2024, chính sách đất đai.

Keywords:

Private economy, Land Law 2024, land policy.

1. Đặt vấn đề

Vai trò quan trọng và những đóng góp của khu vực kinh tế tư nhân vào sự phát triển của nước ta đã được khẳng định qua những số liệu cụ thể: đóng góp 50%GDP, hơn 30% ngân sách nhà nước, tạo ra hơn 40 triệu việc làm, chiếm hơn 82% tổng số lao động trong nền kinh tế, đóng góp gần 60% vốn đầu tư an toàn xã hội¹. Kinh tế tư nhân ngày càng khẳng định được tầm quan trọng qua đánh giá của các Văn kiện Đại hội Đảng toàn quốc. Từ vai trò là một trong những động lực của nền kinh tế, được phát triển thành “một trong những động lực quan trọng của nền kinh tế” và hiện nay được khẳng định “là một động lực quan trọng nhất của nền kinh tế quốc gia”². Việc xác định vai trò và chủ trương phát triển đột phá, mạnh mẽ kinh tế tư nhân ở Việt Nam hiện nay hoàn toàn phù hợp với lý thuyết về quản trị quốc gia hiện đại nhằm phát triển tối ưu các nguồn lực trong xã hội, phát huy cao vai trò của các chủ thể trong xã hội là người dân, doanh nghiệp đóng góp vào sự phát triển của đất nước.

Sự phát triển mạnh mẽ, đột phá của kinh tế tư nhân cần sự đổi mới đồng bộ của nhiều yếu tố, nguồn lực như: chủ trương, chính sách phát triển kinh tế tư nhân; thủ tục hành chính và thể chế kinh tế; chính sách tài chính, tín dụng; công nghệ, dữ liệu... và

¹ Báo Nhân Dân (2025), “*Nhận thức đúng đắn về vai trò của kinh tế tư nhân*”, truy cập tại <https://nhandan.vn/nhan-thuc-dung-dan-ve-vai-tro-cua-kinh-te-tu-nhan-post873359.html#:~:text=Trong%20hai%20th%E1%BA%ADp%20k%E1%BB%B7%20tr%E1%BB%9F,trong%20k%E1%BB%B7%20nguy%C3%AA%20v%C6%B0%C6%A1n%20m%C3%ACnh>, truy cập ngày 12/12/2025.

² Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân.

đặc biệt là tiếp cận và khai thác nguồn lực đất đai. Đất đai là nguồn lực then chốt phát triển kinh tế tư nhân, nhất là khi thị trường bất động sản là thị trường thành phần rất quan trọng trong nền kinh tế thị trường nước ta. Nguồn thu ngân sách từ đất đai đã phần nào chứng minh giá trị đóng góp của khu vực tư nhân về hiệu quả sử dụng đất đai. Điển hình, 6 tháng đầu năm 2025, thu trực tiếp từ đất đạt 277.000 tỷ đồng, đạt 94,5% dự toán, chiếm 24% tổng thu nội địa và tăng gấp 2,42 lần so với cùng kỳ năm trước³. Theo kết quả thống kê, kiểm kê đất đai năm 2023 thì diện tích đất đang được khối kinh tế tư nhân sử dụng cho thấy sự vượt trội và rất cần thiết thúc đẩy mạnh mẽ hơn nữa hiệu quả sử dụng đất của nhóm chủ thể này. Cụ thể: đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân sử dụng là 14.951.395 ha (chiếm 60,24% diện tích đất nông nghiệp do các đối tượng đang sử dụng), tổ chức kinh tế trong nước đang sử dụng 2.543.197 ha (chiếm 10,24% diện tích đất nông nghiệp do các đối tượng đang sử dụng); đối với đất phi nông nghiệp thì diện tích do hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế trong nước và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng là 1.392.354 ha (chiếm 68,37% diện tích đất phi nông nghiệp do các đối tượng đang sử dụng)⁴. Vì vậy, để thúc đẩy sự phát triển mạnh mẽ của kinh tế tư nhân cần sự đổi mới đột phá về chính sách, pháp luật đất đai.

Tuy nhiên, thực tiễn thời gian qua kinh tế tư nhân còn gặp nhiều khó khăn, trở ngại trong tiếp cận và khai thác nguồn lực đất đai. Điều này phần nào được minh chứng qua kết quả đánh giá trong Báo cáo chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh của Việt Nam năm 2024 (PCI 2024). Theo đó, chỉ số tiếp cận đất đai liên tục giảm qua các năm từ năm 2021 - 2024, cụ thể năm 2021: 7,01 điểm, năm 2022: 6,94 điểm, năm 2023: 6,75 điểm, năm 2024: 6,54 điểm. Ngoài ra, thủ tục đất đai đã ảnh hưởng nhất định đến tiến độ, hiệu quả kinh doanh của các doanh nghiệp, điển hình: thủ tục hành chính đất đai, thủ tục xác định giá đất... vẫn là những nguyên nhân phổ biến khiến các doanh nghiệp phải trì hoãn hoặc hủy bỏ kế hoạch kinh doanh⁵. Thực tiễn thi hành Luật Đất đai năm 2024 cho thấy tồn tại những hạn chế, vướng mắc như: cơ chế giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá, đấu thầu, kéo dài thời gian tiếp cận đất đai giảm tính chủ động và hạn chế trong thu hút đầu tư. Việc mở rộng phương thức thuê đất trả

³ Kiểm toán (2025), “*Thu từ đất tăng mạnh: cơ hội và thách thức cho ngân sách*”, truy cập tại <http://baokiemtoan.vn/thu-tu-dat-tang-manh-co-hoi-va-thach-thuc-cho-ngan-sach-42970.html>, truy cập ngày 12/12/2025.

⁴ Quyết định số 3411/QĐ-BTNMT ngày 24/10/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về phê duyệt và công bố kết quả thống kê diện tích đất đai năm 2023.

⁵ Báo cáo PCI năm 2024, truy cập tại <https://pcvietnam.vn/an-pham/bao-cai-pci-2024-ct233>, truy cập ngày 01/6/2025, tr.21, 41, 52, 54.

tiền hằng năm gây khó khăn cho doanh nghiệp trong hạch toán kinh doanh, huy động tài chính...⁶.

Trước những quan điểm, chủ trương đổi mới mạnh mẽ giai đoạn hiện nay về công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới tại Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025 và chủ trương phát triển kinh tế tư nhân là một động lực quan trọng nhất của nền kinh tế tại Nghị quyết số 68-NQ/TW. Những đường lối, chủ trương và bối cảnh thực tiễn hiện nay là thời cơ quan trọng tái thiết nền tảng pháp lý cho sự phát triển bứt phá của kinh tế tư nhân, trong đó đổi mới pháp luật đất đai là tiền đề cơ bản bởi tầm quan trọng của nguồn lực đất đai là rất lớn.

2. Định hướng và kiến nghị hoàn thiện Luật Đất đai tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế tư nhân

2.1. Định hướng đổi mới Luật Đất đai đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế tư nhân từ Nghị quyết số 68-NQ/TW

Sau 3 năm triển khai Nghị quyết số 18-NQ/TW và 1 năm thi hành Luật Đất đai năm 2024 đã có 24 văn bản là nghị định, thông tư và quyết định của Thủ tướng hướng dẫn thi hành và ngày 11/12/2025 Quốc hội đã thông qua Nghị quyết quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai. Bước đầu triển khai Luật Đất đai đã mang lại những hiệu quả tích cực và sự đồng thuận cao trong một số lĩnh vực nổi bật như: đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư; công khai, minh bạch và cơ chế giám sát chặt chẽ trong quản lý đất đai... Trước thực trạng và bối cảnh phát triển hiện nay thì quản lý, sử dụng đất đai ở nước ta phải hoàn thiện trên cơ sở đáp ứng yêu cầu của quản trị đất đai hiện đại, là xu hướng phát triển đã được nhiều nghiên cứu khẳng định, khuyến nghị⁷. Quản trị đất đai hiện đại hướng đến các tiêu chí về sự minh bạch, công bằng, dân chủ, tham vấn cộng đồng, phát huy các nguồn lực xã hội trong khai thác hiệu quả nguồn tài nguyên đất đai⁸.

⁶ Nguyệt Hà (2025), “*Tháo gỡ vướng mắc, phát huy hơn nữa nguồn lực từ đất đai*”, Tạp chí tài chính, truy cập tại <https://tapchitaichinh.vn/thao-go-vuong-mac-phat-huy-hon-nua-nguon-luc-tu-dat-dai.html>, truy cập ngày 10/7/2025.

⁷ Ian Williamson, Stig Enemark, Jude Wallace and Abbas Rajabifard (2010), “*Land administration for sustainable development*”, FIG congress 2010, Facing the challenges - Building the Capacity Sydney, Australia, truy cập tại https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2010/papers/ts03a/ts03a_williamson_enemark_et_al_4103.pdf, truy cập ngày 13/12/2025.

⁸ Nguyễn Quang Tuyền (Chủ biên) (2018), *Pháp luật đất đai Việt Nam từ năm 1945 đến nay*, NXB Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.

Trên cơ sở lý thuyết về quản trị đất đai hiện đại, thực trạng quản lý, sử dụng đất đai ở Việt Nam, từ những chủ trương, giải pháp của Nghị quyết số 68-NQ/TW đặt ra những yêu cầu cụ thể sau:

Thứ nhất, đẩy mạnh tiếp cận đất đai từ thị trường, không phân biệt đối xử giữa các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế trong phân bổ và sử dụng nguồn lực đất đai. Thực trạng tiếp cận và điều phối đất đai nước ta qua các thời kỳ Luật Đất đai có sự phân biệt giữa dự án sử dụng vốn đầu tư công và dự án sử dụng nguồn vốn đầu tư tư, chưa bảo đảm sự bình đẳng trong tiếp cận đất đai giữa các thành phần kinh tế. Điển hình, các dự án đầu tư được thực hiện từ nguồn vốn đầu tư công hầu hết diện tích đất thực hiện dự án được Nhà nước tiến hành giải phóng mặt bằng để giao, cho thuê triển khai thực hiện. Nghị quyết số 68-NQ/TW đã kết luận kinh tế tư nhân còn gặp nhiều khó khăn, trở ngại trong tiếp cận các nguồn lực, trong đó có đất đai. Vì vậy, Luật Đất đai cần được sửa đổi theo hướng đa dạng phương thức và công bằng trong tiếp cận đất đai đối với các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế khác nhau. Đồng thời, dựa trên quan điểm “chuyển mạnh từ tiền kiểm sang hậu kiểm gắn với tăng cường kiểm tra, giám sát”⁹ hướng đến cắt giảm đáng kể những điều kiện chưa phù hợp, là rào cản quá trình tiếp cận đất đai của các doanh nghiệp thuộc thành phần kinh tế tư nhân. Những nội dung cụ thể cần được xem xét, sửa đổi để đáp ứng yêu cầu trên như: thủ tục hành chính về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư; điều kiện, trường hợp áp dụng và cơ chế can thiệp của Nhà nước hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư tiếp cận đất đai từ thị trường.

Thứ hai, tạo sự chủ động cho địa phương thiết lập chính sách hỗ trợ về tiếp cận, sử dụng đất đai cho các doanh nghiệp trong một số ngành, lĩnh vực khuyến khích đầu tư. Nghị quyết số 68-NQ/TW định hướng cụ thể địa phương căn cứ vào ngân sách địa phương để hỗ trợ giảm tối thiểu 30% tiền thuê lại đất trong vòng 05 năm đầu từ ngày ký hợp đồng thuê đất và căn cứ điều kiện của địa phương bảo đảm bình quân tối thiểu 20 ha/khu, cụm công nghiệp hoặc 05% tổng quỹ đất đã đầu tư kết cấu hạ tầng dành cho các doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo. Luật Đất đai và các văn bản về tài chính đất đai quy định cụ thể về mức trường hợp và mức giảm tiền thuê lại đất phân cấp thẩm quyền cho địa phương quy định chi tiết việc đảm bảo tỷ lệ diện tích dành cho các doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo. Đặc biệt, quy định chi tiết chính sách hỗ trợ các doanh nghiệp trên thuê nhà, đất là tài sản công chưa sử dụng hoặc không sử dụng tại địa phương.

⁹ Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân, tr.4.

Thứ ba, pháp luật đất đai phải bảo đảm tính nhất quán trong quy định và thực thi, chuyển từ tư duy quản lý, phân phối sang thiết lập cơ chế pháp lý hỗ trợ, phục vụ các nhân tố trong xã hội dễ dàng tiếp cận và khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai. Với mục tiêu thiết lập cơ chế quản lý trên nguyên tắc Nhà nước kiến tạo, phục vụ, hỗ trợ kinh tế tư nhân phát triển nhanh, bền vững; khắc phục tình trạng thiếu nhất quán trong thực thi chính sách giữa trung ương và địa phương, giữa các bộ ngành và các địa phương với nhau. Cụ thể, liên quan đến thủ tục hành chính về đất đai, Nghị quyết số 68-NQ/TW đã đề ra trong năm 2025, cắt giảm ít nhất 30% thời gian xử lý thủ tục hành chính, ít nhất 30% chi phí tuân thủ pháp luật và tiếp tục cắt giảm mạnh trong những năm tiếp theo.

Thứ tư, thiết lập và vận hành hiệu quả cơ chế quản trị đất đai hiện đại. Pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai cần hiện đại hóa quản trị công, quản trị dựa trên dữ liệu, cụ thể đẩy mạnh chuyển đổi số, hoàn thiện và kết nối cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và các cơ sở dữ liệu liên quan đáp ứng chính quyền số trong quản lý đất đai. Nghị quyết số 68-NQ/TW đặt ra mục tiêu chậm nhất năm 2025, hoàn thành xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai kết nối với Trung tâm dữ liệu quốc gia và các cơ sở dữ liệu có liên quan. Thực hiện giao dịch điện tử trong lĩnh vực đất đai; công khai, minh bạch và chủ động cung cấp thông tin tới doanh nghiệp.

Với những mục tiêu, giải pháp của Nghị quyết số 68-NQ/TW đã đề ra những định hướng, yêu cầu cơ bản cần sửa đổi, hoàn thiện Luật Đất đai năm 2024 với mục tiêu bảo đảm quyền được tiếp cận đất đai nhanh chóng và công bằng, cùng với những chính sách hỗ trợ, ưu đãi các doanh nghiệp thuộc thành phần kinh tế tư nhân. Đồng thời, xây dựng và vận hành nền quản trị đất đai hiện đại, bảo đảm sự công khai, minh bạch, chủ động hỗ trợ, phục vụ giải quyết tích cực, hiệu quả thủ tục hành chính về đất đai; xoá bỏ những rào cản liên quan đến tài chính đất đai, thủ tục đất đai, phát huy tối ưu nguồn lực đất đai của các doanh nghiệp thuộc kinh tế tư nhân. Quy chế sử dụng đất của khối kinh tế tư nhân cần bảo đảm sự an toàn, ổn định và tối ưu nhất hiệu quả tài chính từ nguồn lực đất đai; quyền sử dụng đất được chuyển giao, xử lý nhanh chóng, bảo đảm quyền lợi chính đáng khi doanh nghiệp chấm dứt việc sử dụng đất.

2.2. Kiến nghị hoàn thiện những nội dung cơ bản của Luật Đất đai năm 2024

Trước thực trạng pháp luật đất đai nước ta và những yêu cầu cần hoàn thiện, cụ thể hóa trong các định hướng về phát triển kinh tế tư nhân, Luật Đất đai năm 2024 cần được nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung những nội dung sau:

Thứ nhất, hoàn thiện pháp luật về quy hoạch đất đai đáp ứng yêu cầu minh bạch, công khai thông tin và định hướng hiệu quả cho phát triển kinh tế tư nhân. Thực trạng

hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nước ta thời gian qua là chưa bảo đảm tính tổng thể, thống nhất và đồng bộ. Chất lượng quy hoạch chưa cao, thiếu tầm nhìn dài hạn, chưa đáp ứng được yêu cầu phát triển bền vững¹⁰. Bên cạnh đó, việc thực hiện Nghị quyết số 60-NQ/TW ngày 12/4/2025 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khoá XIII về tổ chức chính quyền địa phương hai cấp, kết thúc hoạt động của đơn vị hành chính cấp huyện từ ngày 01/7/2025 và sáp nhập các đơn vị hành chính cấp tỉnh còn 34 tỉnh, thành đã đặt ra những yêu cầu mới đối với công tác quy hoạch nói chung, trong đó có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Bối cảnh hiện nay không chỉ đặt ra sự thay đổi về hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà cần phải hoàn thiện quy định về nguyên tắc, nội dung, phương thức lập và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Pháp luật đất đai phải hướng đến xây dựng hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chất lượng; có sự phân cấp nhưng thống nhất, liên kết chặt chẽ về nội dung, đặc biệt sự tích hợp với các quy hoạch khác liên quan đến đất đai trong đó lấy quy hoạch đất đai làm nền tảng; bảo đảm tính ổn định, tầm nhìn chiến lược và phát huy tối ưu nguồn lực của từng địa phương, kết nối chặt chẽ giữa các địa phương, vùng; ứng dụng tiến bộ khoa học công nghệ trong xây dựng, quản lý và công khai thông tin về quy hoạch theo hướng hiện đại, hiệu quả, chính xác, chiến lược lâu dài. Vì vậy, toàn bộ quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được sửa đổi đồng bộ với Luật Quy hoạch, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Luật Xây dựng.

Thứ hai, hoàn thiện pháp luật về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng cùng với đảm bảo lợi ích chính đáng của các chủ thể liên quan. Công tác giải phóng mặt bằng là một trong những nguyên nhân chính yếu gây chậm tiến độ thực hiện dự án, điển hình: theo Bộ Tài chính đến ngày 30/9/2024 còn 326 dự án giải ngân dưới 30% so với kế hoạch, đặc biệt có 82 dự án chưa giải ngân có nguyên nhân do chậm giải phóng mặt bằng¹¹. Cùng với nhiều thay đổi trong quy định của Luật Đất đai năm 2024 về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bối cảnh hiện nay đặt ra những thách thức nhất định như: chính quyền cấp xã được phân cấp, phân quyền thực hiện toàn bộ các nhiệm vụ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng¹²; hiệu lực thông báo thu hồi đất trong thời gian 12 tháng nhưng chưa quy định xử lý trường hợp nếu không ban hành được quyết định

¹⁰ Bộ Tài nguyên và Môi trường (2022), Báo cáo số 115/BC-BTNMT ngày 26/9/2022 về đánh giá tình hình thi hành Luật Đất đai năm 2013 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai.

¹¹ Báo Thanh tra (2024), “Công tác giải phóng mặt bằng tại các dự án giao thông trọng điểm: cần có sự đồng thuận”, truy cập tại <https://thanhtra.com.vn/kinh-doanh-A08BE54D6/cong-tac-giai-phong-mat-bang-tai-cac-du-an-giao-thong-trong-diem-can-co-su-dong-thuan-6E6FBFED.html>, truy cập ngày 05/7/2025.

¹² Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

thu hồi đất trong thời gian nêu trên thì xử lý thế nào¹³; điều kiện thu hồi đất là phải bố trí tái định cư trước khi thu hồi đất...¹⁴. Ngoài ra, công tác giải phóng mặt bằng hiện nay được thực hiện chung nhất một thủ tục cho tất cả các loại hình dự án, với quy mô lớn, nhỏ khác nhau là chưa phù hợp, chưa linh hoạt. Vì vậy, chúng tôi cho rằng cùng với thủ tục chung thì pháp luật đất đai cần bổ sung quy định về thủ tục rút gọn trong thu hồi đất thực hiện dự án đầu tư trên cơ sở xây dựng các tiêu chí cụ thể, xác định các bước có thể rút gọn hoặc thực hiện song song nhằm đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt trên cơ sở bảo đảm nguyên tắc hài hòa lợi ích của Nhà nước - nhà đầu tư - người có đất thu hồi. Bên cạnh đó, cần nghiên cứu hoàn thiện pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất theo xu hướng thỏa thuận, định giá bồi thường tương tự như bồi thường thiệt hại trong pháp luật dân sự thay thế cho cơ chế áp giá bồi thường mang tính hành chính.

Thứ ba, hoàn thiện pháp luật về điều phối đất đai trên cơ sở công bằng, bình đẳng và hài hòa lợi ích, bảo đảm khả năng tiếp cận đất đai nhanh chóng, hiệu quả của kinh tế tư nhân. Pháp luật đất đai hiện nay có ba phương thức để khôi kinh tế tư nhân tiếp cận đất đai thực hiện hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh: *một là, tiếp cận từ Nhà nước* thông qua việc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất với 03 phương thức quy định tại Điều 124, Điều 125 và Điều 126 Luật Đất đai năm 2024. *Hai là, tiếp cận từ thị trường* theo cơ chế thỏa thuận để nhận quyền sử dụng đất của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2024 và góp quyền sử dụng đất điều chỉnh lại đất đai tại Điều 219 Luật Đất đai năm 2024. *Ba là, thực hiện dự án trên chính phần đất của chủ đầu tư* nhưng phải thực hiện thủ tục đầu tư, thủ tục chuyển mục đích, chuyển hình thức sử dụng đất theo quy định tại khoản 6 Điều 127 Luật Đất đai năm 2024. Nhằm tạo điều kiện thuận lợi, hỗ trợ kinh tế tư nhân tiếp cận đất đai với từng phương thức cần xác định hướng chủ đạo, nền tảng để hoàn thiện quy định và thực thi quy định, cụ thể: với phương thức tiếp cận từ Nhà nước phải bảo đảm sự công bằng, bình đẳng, nhất là sự minh bạch, khách quan và hiệu quả sử dụng đất tối ưu nhất trong tiếp cận thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất. Phương thức tiếp cận từ thị trường cần mở rộng áp dụng cho các dự án tạo nên lợi ích có thể chia sẻ trực tiếp với người có đất thu hồi như: dự án khu đô thị mới, dự án chợ, trung tâm thương mại... Ngoài ra, cần có phương án xử lý công bằng cho nhà đầu tư khi đã thỏa thuận nhận chuyển quyền phần lớn diện tích dự án, không thể chỉ đơn thuần dự án đó thuộc trường hợp phải đấu giá hoặc đấu thầu dự án lựa chọn nhà đầu tư thì phần còn lại không thỏa thuận được dù tỷ

¹³ Điều 85 Luật Đất đai năm 2024.

¹⁴ Khoản 3 Điều 80 Luật Đất đai năm 2024.

lệ nhỏ/ rất nhỏ so với diện tích nhà đầu tư đã thỏa thuận thành nhưng sau khi Nhà nước thu hồi lại tiến hành đấu giá, đấu thầu toàn bộ khu đất¹⁵. Với phương thức thực hiện dự án đầu tư trên chính phần đất của nhà đầu tư đã có cần được quy định cơ chế hỗ trợ tích cực về thủ tục và ưu đãi tài chính đất đai khi triển khai dự án, thậm chí các chi phí về tài chính đất đai như tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích, chuyển hình thức sử dụng đất... có thể tính vào khoản thu khi nhà đầu tư khai thác dự án về sau, giảm bớt áp lực tài chính ban đầu cho nhà đầu tư, nhất là các doanh nghiệp nhỏ và vừa. Hiện nay, dù tiếp cận đất đai từ phương thức nào thì kinh tế tư nhân đều phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai trước khi triển khai dự án, vì thế cần nghiên cứu thay đổi sao cho vừa bảo đảm nguồn thu vừa giảm nhẹ gánh nặng tài chính ban đầu cho doanh nghiệp khi thực hiện dự án trên chính phần đất của mình.

Thứ tư, hoàn thiện pháp luật về định giá đất vừa bảo đảm nguồn thu ngân sách vừa là đòn bẩy thúc đẩy động lực phát triển kinh tế tư nhân, không là rào cản tài chính trong tiếp cận đất đai. Mặc dù Luật Đất đai năm 2024 có nhiều đổi mới trong quy định về giá đất nhưng thực tiễn triển khai thời gian qua đã phát sinh nhiều bất cập, nổi cộm là việc các địa phương điều chỉnh bảng giá đất tăng cao ảnh hưởng đến người dân và doanh nghiệp trong tiếp cận đất đai và thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất đai¹⁶. Những hạn chế, tồn tại trong định giá đất vẫn chưa được khắc phục hiệu quả như: thuê đơn vị tư vấn, áp dụng các phương pháp định giá đất, tính chính xác, đầy đủ của dữ liệu thông tin đầu vào định giá đất...¹⁷. Việc áp dụng rộng rãi bảng giá đất trong bối cảnh các địa phương điều chỉnh mức giá đất tăng cao ảnh hưởng rất lớn đến đời sống người dân và các thành phần kinh tế nên cần xác định lại phạm vi, đối tượng và phương thức áp dụng bảng giá đất linh hoạt với hệ số cho từng nhóm trường hợp để hạn chế ảnh hưởng tiêu cực. Bên cạnh đó, vai trò quản lý của Nhà nước đối với giá đất chưa được thể hiện toàn diện trong quy định và thực thi, các quy định chỉ tập trung nội dung về định giá đất. Vì vậy, Luật Đất đai cần xem xét bổ sung toàn diện vai trò quản lý của Nhà nước đối với giá đất như: vai trò định hướng và dự báo trên thị trường, xây dựng các công cụ quản lý nhằm xóa bỏ những rào cản từ giá đất và giá đất trở thành đòn bẩy quan trọng để thúc đẩy kinh tế tư nhân khai thác tối ưu giá trị kinh tế trong quá trình sử dụng đất.

¹⁵ Điểm b khoản 3 Điều 61 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

¹⁶ Báo điện tử Chính phủ (2025), “Còn nhiều bất cập trong việc áp dụng bảng giá đất”, truy cập tại <https://baohinhphu.vn/con-nhieu-bat-cap-trong-viec-ap-dung-bang-gia-dat-102250110210033798.htm>, truy cập ngày 26/6/2025.

¹⁷ Báo Đầu tư (2025), “Định giá đất vẫn còn nhiều vướng mắc”, truy cập tại <https://baodautu.vn/batdongsan/dinh-gia-dat-van-con-nhieu-vuong-mac-d267353.html>, truy cập ngày 02/7/2025.

Thứ năm, hoàn thiện pháp luật bảo đảm thực thi hiệu quả các quyền năng của người sử dụng đất, thúc đẩy mạnh mẽ phát triển giao dịch quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản. Quy chế pháp lý sử dụng đất là yếu tố quan trọng để kinh tế tư nhân khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai. Đặc biệt, vốn hóa giá trị quyền sử dụng đất của doanh nghiệp để đầu tư là yêu cầu quan trọng cùng với việc kiểm soát chặt chẽ năng lực nhà đầu tư, không để việc vốn hóa tác động xấu đến thị trường tài chính, tiền tệ. Luật Đất đai năm 2024 áp dụng rộng rãi phương thức trả tiền thuê đất hằng năm đã gây ra không ít khó khăn cho kinh tế tư nhân, đặc biệt sự thiếu đồng bộ trong quy định về khai thác quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền hằng năm đã không hỗ trợ hiệu quả cho các doanh nghiệp, cụ thể: khoản 37 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 thì người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất nhưng Điều 34 Luật Đất đai năm 2024 chỉ quy định quyền bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi đáp ứng điều kiện theo quy định. Như vậy, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền thuê hằng năm bị hạn chế nhiều về quyền giao dịch. Bên cạnh đó, với quy định trường hợp đất nông nghiệp chuyển mục đích sang đất thương mại, dịch vụ hoặc đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thuộc trường hợp tại điểm b khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai năm 2024 và đồng thời căn cứ khoản 3 Điều 206, khoản 4 Điều 124 Luật Đất đai năm 2024 thì người sử dụng đất khi chuyển mục đích sẽ thay đổi nguồn gốc sử dụng đất sang thành đất thuê trả tiền hằng năm, điều này ảnh hưởng rất lớn đến quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, đặc biệt là quyền vốn hóa giá trị quyền sử dụng đất¹⁸.

Vì vậy, quy định về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất thuộc khu vực kinh tế tư nhân cần được mở rộng phù hợp với từng hình thức sử dụng đất, loại đất, mô hình sản xuất kinh doanh và sự đồng bộ, thống nhất bảo đảm các quyền được thực thi nhanh chóng, hiệu quả, tạo sự an tâm thực hiện đầu tư khai thác tối ưu giá trị nguồn lực đất đai.

3. Kết luận

Hoàn thiện quy định và thực thi hiệu quả pháp luật đất đai là tiền đề quan trọng, cơ bản tạo động lực thúc đẩy mạnh mẽ sự phát triển của kinh tế tư nhân. Thiết lập cơ chế quản trị đất đai hiện đại phục vụ hiệu quả cho quá trình tiếp cận, sử dụng đất đai của các doanh nghiệp, thúc đẩy khối kinh tế tư nhân khai thác tối ưu giá trị của đất đai, phục vụ phát triển xã hội, đất nước. Những quan điểm, chủ trương về chính sách đất đai tại Nghị quyết số 68-NQ/TW cần được nhanh chóng chuyển hóa trong hệ thống

¹⁸ Khoản 3 Điều 93 Luật Đất đai năm 2003 trước đây quy định quy chế sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh thì người sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất tương tự như trường hợp nêu trên sẽ được lựa chọn hình thức giao đất hoặc cho thuê đất. Quy định này tạo điều kiện linh hoạt và sự lựa chọn phù hợp hơn và khả năng vốn hóa đất đai tốt hơn cho người sử dụng đất.

pháp luật đất đai, góp phần củng cố cả ba trụ cột trong phát triển kinh tế tư nhân gồm: thể chế, vốn và tư liệu sản xuất.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Quốc hội (2024), Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024.
2. Báo cáo PCI năm 2024, truy cập tại <https://pcivietnam.vn/an-pham/bao-cao-pci-2024-ct233>, truy cập ngày 01/6/2025.
3. Báo Thanh tra (2024), “*Công tác giải phóng mặt bằng tại các dự án giao thông trọng điểm: cần có sự đồng thuận*”, truy cập tại <https://thanhtra.com.vn/kinh-doanh-A08BE54D6/cong-tac-giai-phong-mat-bang-tai-cac-du-an-giao-thong-trong-diem-can-co-su-dong-thuan-6E6FBFED.html>, truy cập ngày 05/7/2025.
4. Báo Đầu tư (2025), “*Định giá đất vẫn còn nhiều vướng mắc*”, truy cập tại <https://baodautu.vn/batdongsan/dinh-gia-dat-van-con-nhieu-vuong-mac-d267353.html>, truy cập ngày 02/7/2025.
5. Bộ Chính trị (2025), Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân.
6. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2022). Báo cáo số 115/BC-BTNMT ngày 26/9/2022 về đánh giá tình hình thi hành Luật Đất đai năm 2013 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai.
7. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2024), Quyết định số 3411/QĐ-BTNMT ngày 24/10/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về phê duyệt và công bố kết quả thống kê diện tích đất đai năm 2023.
8. Chính phủ (2025), Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.
9. Ian Williamson, Stig Enemark, Jude Wallace and Abbas Rajabifard (2010), “*Land administration for sustainable development*”, FIG congress 2010, Facing the challenges - Building the Capacity Sydney, Australia, truy cập tại https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2010/papers/ts03a/ts03a_williamson_enemark_et_al_4103.pdf, truy cập ngày 13/12/2025.
10. Nguyệt Hà (2025), “*Tháo gỡ vướng mắc, phát huy hơn nữa nguồn lực từ đất đai*”, Tạp chí tài chính, truy cập tại <https://tapchitaichinh.vn/thao-go-vuong-mac-phat-huy-hon-nua-nguon-luc-tu-dat-dai.html>, truy cập 10/7/2025.
11. Nguyễn Quang Tuyền (Chủ biên) (2018), *Pháp luật đất đai Việt Nam từ năm 1945 đến nay*, NXB Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.