

HOÀN THIỆN THỂ CHẾ PHÁP LUẬT VỀ GIÁ ĐẤT BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TẠI VIỆT NAM

TRẦN VĂN TUẤN
HVCH Luật kinh tế, Khoa Luật, Đại học Cần Thơ

Nhận bài ngày 22/9/2026. Sửa chữa xong 17/10/2026. Duyệt đăng 24/10/2026.

Abstract

This article examines proposed reforms in the Draft Revised Land Law concerning compensation land prices in cases of state land acquisition, highlighting the transition from command-and-control administration to data-driven macro-governance. It focuses on three key reforms: replacing project-specific land prices with a model integrating annual land price tables and adjustment coefficients through the National Land Database; decentralizing land-pricing authority to provincial People's Councils while eliminating intermediary advisory bodies to enhance accountability; and introducing flexible compensation mechanisms to safeguard citizens' property rights. The article proposes adjusting land price coefficients flexibly, strengthening independent review, adopting replacement-value compensation, and ensuring the equitable distribution of increases in land value.

Keywords: Compensation land prices, developmental governance, digital data infrastructure, land acquisition, land law institutions, land price adjustment coefficients, land price tables.

1. Đặt vấn đề

Đất đai là nguồn lực nền tảng cho phát triển kinh tế - xã hội. Tại Việt Nam, 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 cộng hoặc do nguy cơ đe dọa tính mạng, người dân sẽ được bồi thường về đất. Trong đó, giá đất bồi thường là thước đo kinh tế - pháp lý quyết định sự đồng thuận xã hội, đóng vai trò quan trọng trong việc bảo hộ quyền tài sản của công dân, bảo vệ lợi ích công cộng và bảo đảm hài hòa lợi ích quốc gia. Thực tiễn định giá đất thời gian qua bộc lộ nhiều bất cập do sự chênh lệch giữa giá nhà nước và giá giao dịch thực tế. Khoảng cách này làm phát sinh hiện tượng hai giá đất trên hệ thống dữ liệu thiếu minh bạch và đồng bộ (Phan Thị Thanh Huyền và cộng sự, 2025), gây tổn hại đến sự ổn định quan hệ đất đai và niềm tin xã hội. Bên cạnh đó, quy trình phụ thuộc vào dữ liệu thiếu cập nhật còn tạo tâm lý e ngại, né tránh trách nhiệm ở đội ngũ công chức do tiềm ẩn nhiều rủi ro pháp lý.

Để khắc phục những vấn đề trên, cần thay đổi tư duy từ mệnh lệnh hành chính sang mô hình quản trị kiến tạo phát triển một cách minh bạch và khách quan. Nền tảng của sự chuyển dịch này là tích hợp hệ thống dữ liệu số đất đai quốc gia đồng bộ, liên thông và chuẩn hóa. Khi các công cụ định lượng được số hóa và kiểm chứng khách quan, quyền tài sản của người dân sẽ được bảo vệ thực chất trong tiến trình thu hồi đất và phát triển đô thị.

2. Nội dung nghiên cứu

2.1. Lược sử quá trình ban hành các quy định về giá đất tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Giai đoạn thi hành Luật Đất đai năm 2013, sửa đổi, bổ sung năm 2018, cơ chế định giá bồi thường vận hành dưới tư duy hành chính mệnh lệnh. Tiền bồi thường được xác định qua phương thức giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân (UBND) cấp tỉnh quyết định khi phê duyệt phương án. Căn cứ khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013, sửa đổi, bổ sung năm 2018, việc bồi thường ưu tiên bằng đất cùng mục đích sử dụng, hoặc bằng tiền theo giá đất cụ thể nếu không có đất bồi thường. Tuy nhiên, quyền quyết

Email: tranvantuantg@gmail.com

định giá của UBND bị giới hạn chặt chẽ bởi Khung giá đất do Chính phủ ban hành và bảng giá đất địa phương theo Điều 113 và Điều 114. Khung định lượng cứng nhắc này triệt tiêu khả năng phản ánh giá trị thực của đất đai, gây ra sự chênh lệch lớn giữa giá pháp định và biến động thực tế của thị trường bất động sản (Trần Thị Ánh Tuyết và cộng sự, 2022).

Cách biệt về giá bồi thường do Nhà nước ấn định và giá trị giao dịch thực tế trên thị trường dẫn đến tồn tại hiện tượng hai giá đất. Sự tồn tại song song của hai mặt bằng giá không chỉ làm gia tăng chi phí giao dịch mà còn làm méo mó trong việc phân bổ nguồn lực của thị trường đất đai. Việc áp dụng các mức giá xa rời thực tế làm giảm sút tính chính đáng của các quyết định hành chính về thu hồi đất. Khi quyền tài sản của người dân bị định giá thấp hơn giá trị thị trường, xung đột lợi ích tất yếu nổ ra, làm gia tăng tranh chấp và khiếu kiện phức tạp. Do đó, cơ chế định giá giai đoạn này không chỉ là một khiếm khuyết pháp lý mà còn là rào cản cản trở tiến trình phát triển kinh tế - xã hội bền vững.

Luật Đất đai năm 2024, sửa đổi, bổ sung năm 2025, 2026 đánh dấu bước chuyển dịch lớn khi chính thức bãi bỏ Khung giá đất, trao quyền tự chủ cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và công bố bảng giá đất hằng năm theo Điều 159. Việc phân định thẩm quyền này phản ánh tư duy quản trị hiện đại, cho phép địa phương linh hoạt bám sát nhịp độ biến động thị trường bất động sản. Tuy nhiên, việc duy trì song song cơ chế giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường theo Điều 160 vẫn chứa đựng bất cập đáng kể trong vận hành. Sự giao thoa giữa bảng giá hằng năm và phương pháp định giá cụ thể vô hình trung tạo ra khoảng trống pháp lý khi định lượng tài sản, đặt ra yêu cầu làm rõ ranh giới áp dụng giữa các công cụ định giá trong hệ thống pháp luật đất đai hiện hành.

Về phương diện thực thi, quy trình áp dụng các phương pháp định giá quy định tại Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, sửa đổi, bổ sung năm 2025, 2026, đặc biệt là phương pháp thặng dư, bộc lộ nhiều bất cập. Các mô hình tính toán phụ thuộc quá mức vào hệ thống dữ liệu giao dịch trong quá khứ, tiềm ẩn độ trễ thời gian và thiếu hụt tính minh bạch. Hạn chế này dẫn đến hệ quả là giá đất không thể phản ánh đúng giá trị thặng dư gia tăng từ quy hoạch hạ tầng và phát triển đô thị trong tương lai. Hơn thế nữa, thủ tục xác định phức tạp làm kéo dài thời hạn giải quyết, gây trì trệ công tác bồi thường, thu hồi đất. Hệ lụy trực tiếp là sự gia tăng áp lực và rủi ro pháp lý cho đội ngũ cán bộ thực thi trong bối cảnh các tiêu chí định lượng chưa đủ độ tường minh. Việc hoàn thiện khung pháp lý về định giá đòi hỏi những giải pháp đồng bộ nhằm khắc phục độ trễ của dữ liệu thị trường và bảo đảm tính an toàn pháp lý cho chủ thể áp dụng pháp luật.

Nghị quyết số 254/2025/QH15 được ban hành ngày 11/12/2025 đánh dấu bước chuyển dịch nhằm tháo gỡ kịp thời các điểm nghẽn trong thi hành Luật Đất đai. Đột phá của Nghị quyết là quy định kết hợp bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số K) để xác định nghĩa vụ tài chính và tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Cơ chế này giúp khắc phục sự chậm trễ của các phương pháp định giá phức tạp trước đây, đơn giản hóa thủ tục, rút ngắn thời gian giải phóng mặt bằng và thúc đẩy tiến độ dự án đầu tư công, thể hiện tư duy quản trị linh hoạt trước thực tiễn. Tuy nhiên, quá trình triển khai thực tế còn ghi nhận sự lúng túng tại nhiều địa phương. Nguyên nhân xuất phát từ kỹ thuật xác định hệ số K phức tạp, thiếu tính chuẩn hóa giữa các vùng lãnh thổ; đồng thời cơ sở dữ liệu đầu vào chưa đầy đủ và phân mảnh làm giảm độ chính xác của mô hình tính toán. Hạn chế này tạo áp lực cho đội ngũ công chức thực thi và tiềm ẩn rủi ro phát sinh tranh chấp bồi thường.

2.2. Định hướng sửa đổi quy định về giá đất khi Nhà nước thu hồi đất tại Nghị quyết 21-NQ/TW

Tiến trình dịch chuyển từ tư duy quản lý bằng mệnh lệnh của Luật Đất đai năm 2013, sửa đổi, bổ sung năm 2018 đến những bất cập trong Luật Đất đai năm 2024, sửa đổi, bổ sung năm 2025, 2026 đặt ra yêu cầu cấp thiết về một hành lang pháp lý tài chính đất đai dài hạn. Những giải pháp điều chỉnh vĩ mô tình thế tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 tiếp tục bộc lộ nhu cầu tất yếu về một cơ sở lý luận mang tính nền tảng hơn. Trong bối cảnh đó, Nghị quyết số 21-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương Đảng là kim chỉ nam chiến lược, giải quyết các xung đột thể chế trong quan hệ bồi thường và định giá đất. Nghị quyết này đánh dấu bước chuyển dịch đột phá trong tư duy lý luận về quản trị đất đai, phản ánh sự dịch chuyển từ mô hình nặng về quy trình sang phương thức quản trị kiến tạo phát triển. Thông

qua đó, Nghị quyết xác lập một trật tự pháp lý mới nhằm bảo hộ thực chất quyền tài sản và lợi ích hợp pháp của công dân.

Sự chuyển dịch mang tính bản lề này thể hiện trước hết qua sự thay đổi căn bản về triết lý bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Nghị quyết chính thức định hướng chuyển từ tư duy “*bồi thường tài sản bị thu hồi*” sang tư duy “*tái thiết cuộc sống cho người dân*”, bảo đảm cải thiện sinh kế và điều kiện ở. Để hiện thực hóa triết lý nhân văn này, Nghị quyết đề ra giải pháp đột phá khi tách dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành dự án độc lập để thực hiện trước. Việc ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ hoặc gắn kết với mô hình phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng (TOD) phản ánh tư duy lập pháp hiện đại. Hiện nay đã được cụ thể hóa qua Luật Phát triển đô thị tại Điều 13. Qua đó, sự ổn định xã hội và quyền lợi chính đáng của công dân được nâng lên thành thước đo tối thượng cho mọi quyết định thu hồi đất.

Song hành với triết lý tái thiết sinh kế, Nghị quyết số 21-NQ/TW định hướng giải quyết hài hòa mối quan hệ giữa quản lý nhà nước và quy luật thị trường trong định giá đất. Yêu cầu đặt ra là “*thống nhất nhận thức về vai trò chủ đạo của Nhà nước trong việc thiết kế chính sách tài chính đất đai và điều tiết địa tô chênh lệch*”. Giá đất do Nhà nước quyết định phải căn cứ vào mục tiêu phát triển từng thời kỳ, bảo đảm chi phí đầu vào hợp lý và nâng cao sức cạnh tranh của nền kinh tế. Quy trình định giá phải được chuẩn hóa trên nền tảng dữ liệu khoa học, công khai và liên thông nhằm triệt tiêu hiện tượng thao túng giá hay hình thành giá ảo. Đồng thời, việc ban hành các công cụ tài chính như bảng giá đất và hệ số K phải bảo đảm nguyên tắc hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

Cùng với việc hiện đại hóa công cụ định giá, Nghị quyết thiết lập phương thức phân cấp, phân quyền rạch ròi giữa Trung ương và địa phương. Cơ chế này vận hành theo nguyên tắc “*Trung ương kiến tạo khung tiêu chí, nguyên tắc phương pháp và cơ chế giám sát, trong khi địa phương nắm quyền quyết định giá đất cụ thể*”. Mô hình này một mặt bảo đảm sự quản lý thống nhất của vĩ mô quốc gia, mặt khác trao quyền tự chủ cần thiết cho chính quyền cơ sở. Nhờ đó, chính quyền địa phương có thể bám sát thực tiễn phát triển kinh tế - xã hội tại địa bàn để đưa ra các quyết định hành chính sát hợp. Sự phân định thẩm quyền này khắc phục tình trạng đùn đẩy trách nhiệm hoặc cục bộ trong công tác quản lý giá đất.

Nền tảng bảo đảm sự vận hành thông suốt của hệ thống định giá mới chính là việc tái cấu trúc bộ máy quản lý nhà nước về tài chính đất đai. Nghị quyết quy định rõ sự phân công rạch ròi nhiệm vụ giữa các cơ quan quản lý ở trung ương và địa phương. Theo đó, cơ quan tài chính ở trung ương thực hiện chức năng quản lý nhà nước về giá đất, trong tin cơ quan tài chính địa phương chủ trì phối hợp với các ngành liên quan xây dựng bảng giá. Sự điều chỉnh này giúp tách biệt triệt để giữa chức năng quản lý địa chính, quy hoạch với chức năng tài chính chuyên môn. Qua đó, hệ thống bảo đảm được tính độc lập, khách quan và loại bỏ hoàn toàn các xung đột lợi ích nội bộ trong công tác định giá đất khi Nhà nước thu hồi.

2.3. Quy định về giá đất tại Dự thảo Luật đất Đai sửa đổi (Dự thảo lần 4, ngày 12/9/2026)

2.3.1. Nội dung quy định về giá đất bồi thường trong Dự thảo Luật Đất Đai sửa đổi

Dự thảo Luật Đất Đai sửa đổi đã cụ thể hóa các định hướng của Nghị quyết số 21-NQ/TW nhằm tái cấu trúc mô hình quản trị tài chính đất đai quốc gia. Điểm đột phá lần này là việc dứt khoát bãi bỏ phương thức xác định giá đất cụ thể đối với từng dự án thu hồi đất độc lập. Bởi lẽ, trong thực tiễn vận hành trước đây, cơ chế giá đất cụ thể theo dự án đã trở thành nguyên nhân phát sinh chi phí hành chính khổng lồ, kéo dài thời gian giải phóng mặt bằng và làm gia tăng rủi ro pháp lý cho đội ngũ công chức thực thi. Sự tồn tại của cơ chế cũ không chỉ tạo ra sự bất định trong quan hệ bồi thường mà còn làm mất đi tính thống nhất của hệ thống pháp luật tài chính đất đai. Do đó, việc xóa bỏ công cụ định giá mang tính vụ việc này phản ánh tư duy lập pháp kiến tạo, chuyển mạnh từ quản lý bị động sang kiểm soát vĩ mô bằng các tiêu chuẩn pháp lý chuẩn hóa.

Theo quy định tại Điều 78 Dự thảo Luật Đất Đai sửa đổi, bảng giá đất và hệ số K được áp dụng thống nhất để tính các khoản thu ngân sách từ đất đai, xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất và

tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Sự thể chế hóa này đánh dấu bước chuyển quan trọng sang phương thức tích hợp đồng bộ giữa bảng giá đất và hệ số K nhằm thiết lập một mặt bằng định mức duy nhất. Các căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính và tiền bồi thường được luật hóa tường minh, bao gồm diện tích đất thu hồi, thời hạn sử dụng, mục đích sử dụng đất, đơn giá chuẩn theo bảng giá đất kết hợp hệ số K, cùng tỷ lệ bồi thường thực tế phù hợp với đặc thù pháp lý của từng loại đất. Việc minh bạch hóa các yếu tố cấu thành này giúp triệt tiêu sự chênh lệch thiếu thống nhất giữa các công cụ định giá vốn tồn tại nhiều năm qua. Hơn thế nữa, sự hợp nhất quy định này tạo dựng một khuôn khổ pháp lý ổn định, công khai và có khả năng tiên lượng trước đối với Nhà nước, nhà đầu tư và người có đất bị thu hồi, từ đó tối ưu hóa hiệu quả phân bổ nguồn lực và củng cố vững chắc tính chính đáng xã hội của các quyết định hành chính về thu hồi đất.

Bên cạnh đó, Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi đánh dấu bước ngoặt tư duy khi dứt khoát xóa bỏ cơ chế định giá áp đặt cùng sự phụ thuộc vào dữ liệu lịch sử thiếu kiểm chứng. Căn cứ khoản 1 Điều 77 Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi, nguyên tắc định giá đất được định hình dựa trên các tiêu chuẩn pháp lý hiện đại nhằm bảo đảm sự minh bạch và khách quan. Cụ thể, quy định khẳng định: *“Giá đất do Nhà nước quyết định phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây: a) Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch; b) Tuân thủ đúng trình tự, thủ tục định giá đất; c) Dựa trên dữ liệu đất đai và dữ liệu chuyên ngành có liên quan.”* Sự đổi mới này khắc phục triệt để hạn chế của thực tiễn vận hành trước đây, khi sự lệ thuộc vào dữ liệu giao dịch quá khứ từng tạo ra nhiều bất cập. Hiện tượng thao túng giá trong ngắn hạn hay sốt đất ảo cùng hành vi khai sai giá trên thị trường thứ cấp đã làm méo mó bản chất kinh tế của giá đất. Do đó, việc chuyển hướng sang phương thức định giá dựa trên hệ thống dữ liệu số phản ánh tư duy lập pháp sắc sảo nhằm thiết lập một trật tự thị trường lành mạnh.

Nối tiếp mạch đổi mới đó, Điều 75 và Điều 78 của Dự thảo thiết lập phương thức định giá mới dựa trên sự tích hợp đồng bộ giữa bảng giá đất và hệ số K. Khung tiêu chí định giá này bảo đảm sự hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư trong tiến trình phân bổ nguồn lực. Đặc biệt, sự đổi mới này được vận hành trên nền tảng hạ tầng số quy định tại Điều 81 Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi về Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Về cơ chế kết nối, khoản 5 Điều 81 Dự thảo Luật xác định rõ: *“Cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu của Bộ, ngành, địa phương được kết nối, chia sẻ với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai để cập nhật, khai thác, sử dụng thông tin. Việc kết nối, chia sẻ, khai thác, sử dụng thông tin đất đai phải bảo đảm an toàn, đồng bộ, hiệu quả...”*. Bên cạnh đó, giá trị pháp lý của hệ thống được củng cố khi: *“Dữ liệu trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai có giá trị sử dụng chính thức; dữ liệu gốc về đất đai được tạo lập có giá trị sử dụng như bản chính giấy tờ, tài liệu được số hóa.”* theo khoản 6 Điều 81. Sự gắn kết này giúp triệt tiêu dư địa can thiệp chủ quan, xóa bỏ hiện tượng hai giá và tối ưu hóa vai trò điều tiết của Nhà nước. Qua đó, thể chế định giá đất trên nền tảng số trở thành công cụ củng cố vững chắc công bằng phân phối và niềm tin xã hội vào pháp luật.

Xét dưới góc độ tổ chức quyền lực nhà nước, Dự thảo thể chế hóa nguyên tắc phân cấp, phân quyền nhằm trao quyền tự chủ thực chất cho chính quyền địa phương. Sự chuyển dịch này thể hiện rõ tại khoản 5 Điều 75 Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi khi quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định, ban hành, sửa đổi bảng giá đất và hệ số K. Việc giao thẩm quyền quyết định cuối cùng cho cơ quan dân cử cấp tỉnh phản ánh tư duy quản trị hiện đại, gắn trách nhiệm tài chính công với đặc thù phát triển kinh tế - xã hội từng địa phương. Cơ chế này khắc phục tình trạng tập trung quyền lực quá mức, tạo hành lang pháp lý thông thoáng để chính quyền địa phương chủ động kiến tạo các công cụ điều tiết thị trường đất đai hiệu quả.

Song hành với việc phân định thẩm quyền, Dự thảo cũng tạo đột phá trong công tác tái cấu trúc bộ máy thông qua việc dứt khoát bãi bỏ các quy định về tổ chức tư vấn xác định giá đất độc lập và điều kiện hành nghề liên quan. Căn cứ khoản 1 Điều 77 Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi, toàn bộ quy trình xây dựng, thẩm định bảng giá đất và hệ số K được trả về đúng chức năng của hệ thống cơ quan quản lý nhà nước chuyên trách kết hợp với Hội đồng thẩm định do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập. Trong thực tiễn trước đây, sự hiện diện bắt buộc của các tổ chức tư vấn trung gian vô hình trung

tạo ra các tầng nấc thủ tục phức tạp và làm mờ nhạt ranh giới trách nhiệm pháp lý. Việc loại bỏ khâu trung gian giúp trả chức năng định giá về đúng cơ quan công quyền có thẩm quyền. Sự thay đổi cơ chế này trực tiếp để cao trách nhiệm giải trình của cơ quan nhà nước, giảm thiểu hiện tượng đùn đẩy nhiệm vụ trong thực thi công vụ.

Ở góc độ bảo hộ quyền tài sản, chính sách bồi thường và tái định cư trong Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi tạo bước đột phá khi đa dạng hóa phương thức chi trả nhằm bảo đảm sinh kế bền vững. Theo khoản 2 Điều 91, bên cạnh ưu tiên bồi thường bằng đất cùng mục đích hoặc tiền mặt, nhà làm luật đã mở rộng cho phép bồi thường bằng đất khác mục đích hoặc nhà ở nếu địa phương đủ điều kiện (Trần Xuân Tây, 2023), thể hiện tư duy quản trị nhân văn giúp người dân sớm tái thiết đời sống. Bên cạnh đó, việc thiết lập cơ chế bồi thường chênh lệch đối với các dự án đạt tỷ lệ thỏa thuận từ 75% trở lên về diện tích và chủ thể giúp người dân nhận thêm phần tiền chênh lệch do chủ đầu tư ứng trước nếu đền bù nhà nước thấp hơn giá thỏa thuận. Quy định này vừa giúp giải quyết điểm nghẽn tạo quỹ đất sạch, vừa xóa bỏ bất bình đẳng giữa người chuyển nhượng tự nguyện và người bị thu hồi cưỡng chế. Khoản 1 Điều 109 còn bãi bỏ rào cản về điều kiện “trực tiếp sản xuất nông nghiệp có thu nhập ổn định”, đồng thời hỗ trợ tiền mặt chuyển đổi nghề với hạn mức không quá năm lần giá đất nông nghiệp, tạo hành lang thông thoáng giúp lực lượng lao động dễ dàng tiếp cận nguồn vốn ban đầu để chuyển đổi sinh kế.

2.3.2. Hệ thống kiến nghị hoàn thiện thể chế theo từng vấn đề cụ thể

Thứ nhất, hoàn thiện cơ chế điều chỉnh linh hoạt hệ số K và thiết lập quy trình thủ tục rút gọn nhằm bắt kịp biến động thị trường theo khoản 5 Điều 75, Điều 78 Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi. Mặc dù khuôn khổ pháp lý hiện hành như Nghị quyết số 254/2025/QH15 và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP đã cho phép sửa đổi hệ số K ngay trong năm, thực tiễn vận hành vẫn gặp điểm nghẽn lớn khi các địa phương có xu hướng khóa cứng hoặc cào bằng hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường ($K_{tt} = 1,00$) do e ngại rủi ro pháp lý và thiếu cơ sở dữ liệu kiểm chứng (Nguyễn Trọng Đối, 2024). Để công cụ này thực sự phản ánh đúng giá trị thị trường, Luật cần phân cấp mạnh mẽ quy trình rút gọn, cho phép UBND cấp tỉnh linh hoạt điều chỉnh riêng K_{tt} theo từng khu vực, dự án khi giá đất thực tế biến động vượt biên độ cho phép mà không nhất thiết phải trải qua quy trình thẩm định đa tầng phức tạp. Đồng thời, cần chuẩn hóa bắt buộc kỹ thuật xác định K_{tt} theo vùng giá trị và thửa đất chuẩn, kết hợp bộ tiêu chí kiểm định dữ liệu đầu vào nhằm hạn chế sự tùy nghi, thụ động tại địa phương, bảo đảm tính liên tục và độ chính xác của công cụ tài chính trong không gian kinh tế biến động.

Thứ hai, tăng cường cơ chế đối thoại trực tiếp và thiết lập quyền phản biện độc lập cho chủ thể có đất bị thu hồi. Mặc dù việc bãi bỏ tổ chức tư vấn trung gian theo khoản 1 Điều 77 Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi giúp tinh gọn bộ máy, sự tinh giản này cần được bù đắp bằng các thiết chế bảo đảm quyền tham gia thực chất của người dân. Theo đó, pháp luật phải luật hóa quy trình giải trình bắt buộc và đối thoại trực tiếp giữa cơ quan công quyền với người bị thu hồi về căn cứ tính toán. Song song đó, quyền thuê tổ chức thẩm định giá độc lập để lập chứng thư đối chiếu cần được chính thức hóa nhằm tạo cân bằng thông tin trong tranh chấp định giá (Châu Hoàng Thân, 2018). Trường hợp phát sinh độ chênh lệch lớn giữa kết quả tính toán của Nhà nước và chứng thư đối chiếu, vụ việc phải được đưa ra giải trình, thảo luận công khai tại Hội đồng thẩm định cấp tỉnh với sự tham gia của đại diện người bị thu hồi đất. Cơ chế này củng cố tính chính đáng tư pháp và nâng cao năng lực phản biện của nhóm chịu tác động trực tiếp..

Thứ ba, chuẩn hóa dữ liệu đầu vào kết hợp với lộ trình ứng dụng mô hình định giá hàng loạt. Nền tảng kết nối liên thông Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo khoản 5 Điều 81 Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi là điều kiện cần nhưng chưa đủ nếu thiếu cơ chế kiểm định và lọc bỏ các thông tin giao dịch bị biến dạng do hành vi kê khai trốn thuế. Do đó, thể chế pháp lý cần thiết lập các thuật toán tự động nhận diện dữ liệu bất thường, tích hợp bổ sung thông tin định giá từ các thiết chế tín dụng, ngân hàng và sàn giao dịch bất động sản uy tín. Về mặt chiến lược dài hạn, nhà làm luật cần luật hóa lộ trình xây dựng Bản đồ giá đất số và áp dụng mô hình định giá hàng loạt để định giá tự động đến từng thửa đất

(Nguyễn Mạnh Thiều, 2025). Bước tiến này sẽ triệt tiêu dư địa can thiệp chủ quan của con người, nâng cao tính minh bạch khoa học của thị trường bất động sản, bảo đảm quyền lực quản lý nhà nước được thực thi trên nền tảng tri thức số khách quan và tin cậy.

Thứ tư, hiện thực hóa việc bảo hộ quyền tài sản thông qua nguyên tắc bồi thường theo giá trị thay thế và cơ chế chống trượt giá thực chất theo Điều 91, Điều 102 Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi. Độ trễ giữa thời điểm ban hành quyết định phê duyệt bồi thường và thời điểm chi trả thực tế thường đẩy phần rủi ro lạm phát về phía người dân, xâm phạm trực tiếp đến quyền sở hữu tài sản. Để khắc phục, pháp luật cần luật hóa nguyên tắc của án lệ (Tòa án nhân dân tối cao, 2024): Quy định rõ nghĩa vụ áp dụng giá đất tại thời điểm chi trả thực tế nếu giá tăng hoặc tính bổ sung lãi suất chậm trả đối với các khoản tiền chậm chi trả do lỗi chủ quan của cơ quan nhà nước. Đồng thời, đơn giá bồi thường tài sản gắn liền với đất phải được xác định dựa trên chi phí tái tạo thực tế theo chỉ số giá xây dựng cập nhật tại thời điểm thu hồi. Sự điều chỉnh này bảo đảm nguyên tắc công bằng theo chiều ngang, ngăn chặn sự suy giảm phúc lợi của người có đất thu hồi trong bối cảnh biến động kinh tế.

Thứ năm, thể chế hóa cơ chế phân chia công bằng giá trị địa tô tăng thêm nhằm giải quyết triệt để xung đột lợi ích trong thu hồi đất. Chênh lệch địa tô phát sinh từ quá trình chuyển mục đích sử dụng đất và đầu tư hạ tầng công cộng là thành quả kinh tế cần được điều tiết hợp lý để chia sẻ với người dân. Việc chỉ bồi thường theo giá trị nguyên trạng tạo ra cảm giác bất công xã hội, làm xói mòn niềm tin vào công bằng phân phối của Nhà nước (Phạm Thị Lan và cộng sự, 2025). Do đó, Dự thảo Luật cần luật hóa cơ chế trích lập một phần giá trị địa tô gia tăng để hình thành các quỹ hỗ trợ sinh kế dài hạn và đầu tư tái định cư bền vững. Sự can thiệp định chế này hiện thực hóa nguyên tắc người bị thu hồi đất phải có cuộc sống tốt hơn nơi cũ. Qua đó, trật tự pháp lý không chỉ đạt được hiệu quả kinh tế mà còn gìn giữ trọn vẹn giá trị nhân văn của Nhà nước pháp quyền.

3. Kết luận

Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi đã thể hiện những chuyển biến căn bản trong tư duy lập pháp của giai đoạn chuyển mình của đất nước. Sự dịch chuyển từ định giá hành chính áp đặt sang kết hợp đồng bộ giữa bảng giá đất và hệ số K trên nền tảng dữ liệu số là bước tiến hiện đại hóa quản trị tài chính đất đai. Đồng thời, việc đẩy mạnh phân cấp cho cấp tỉnh kết hợp bãi bỏ tổ chức tư vấn trung gian giúp tinh gọn bộ máy và đề cao nghĩa vụ giải trình của cơ quan hành chính. Về bảo hộ quyền tài sản, các cơ chế bồi thường linh hoạt, bồi thường chênh lệch và tháo gỡ rào cản hỗ trợ sinh kế đã thiết lập hành lang pháp lý bảo vệ thực chất quyền lợi người có đất bị thu hồi. Qua đó, thể chế đất đai mới vừa tối ưu hóa phân bổ nguồn lực kinh tế, vừa củng cố vững chắc công lý phân phối và tính chính đáng xã hội của Nhà nước pháp quyền.

Tài liệu tham khảo

- Châu Hoàng Thân (2018). Công khai thông tin trong xác định giá đất bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. *Tạp chí Nhà nước và Pháp luật*, 9(365), 56-74.
- Nguyễn Trọng Đối (2024). Nghiên cứu hệ số điều chỉnh giá đất trong tính tiền sử dụng đất. *Tạp chí Trắc địa và Bản đồ*, (60), 163-170.
- Nguyễn Mạnh Thiều (2025). Mô hình thẩm định giá hàng loạt trong định giá đất: Kinh nghiệm quốc tế và bài học cho Việt Nam. *Tạp chí Nghiên cứu Tài chính Kế toán*, 25(287), 82-91.
- Phạm Thị Thanh Huyền, Phạm Anh Tuấn, & Nguyễn Bá Long (2025). Định giá đất: Một số vấn đề lý luận, kinh nghiệm quốc tế và đề xuất cho Việt Nam. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp*, 14(7), 135-146.
- Phạm Thị Lan, Nguyễn Anh Tuấn, & Phạm Bá Long (2025). Định giá đất: Những vấn đề lý luận, kinh nghiệm quốc tế và khuyến nghị cho Việt Nam. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp*, 14(7), 2-11.
- Tòa án nhân dân tối cao (2024). *Dự thảo Án lệ số 19/2024/AL về xác định thời điểm tính giá đất bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất*.
- Trần Xuân Tây. (2023). Cơ chế bồi thường đất đai và bảo vệ quyền tài sản khi Nhà nước thu hồi đất. *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, 15(295), 45-54.
- Trần Thị Ánh Tuyết, Lê Ngọc Phương Quý, Mai Thị Khánh Vân, & Phạm Hoàng Việt (2022). Thực trạng xác định giá đất cụ thể để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất tại thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. *Tạp chí Khoa học Đại học Huế: Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn*, 131(3B), 185-198.