

LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024: TÁC ĐỘNG TÍCH CỰC, VƯỚNG MẮC PHÁT SINH VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN NHẪM THÚC ĐẨY PHÁT TRIỂN KINH TẾ BỀN VỮNG

LƯU TRẦN PHƯƠNG THẢO

Khoa Luật, Học viện Phụ nữ Việt Nam

CHÂU THÀNH NAM

Công ty Luật TNHH VILOB Nam Long – Đoàn Luật sư TP. Hà Nội

Nhận bài ngày 12/8/2026. Sửa chữa xong 10/9/2026. Duyệt đăng 15/9/2026.

Abstract

This article examines the positive impacts and emerging implementation challenges of the 2024 Land Law, with reference to the current consolidated text set out in Consolidated Document No. 44/VBHN-VPQH of 2026. The analysis focuses on legal policies that directly affect sustainable economic development, including land finance, land valuation, access to land, land recovery, compensation, support, resettlement, and changes in land-use purposes. The findings indicate that the 2024 Land Law represents a significant shift toward a more market-oriented and transparent land governance framework while strengthening the protection of land users' rights. Nevertheless, several provisions continue to give rise to implementation difficulties and require further guidance, greater legal coherence, and more effective oversight in practice. On this basis, the article proposes legal reform solutions aimed at improving the effectiveness of land governance, reducing transaction costs, and promoting sustainable economic development.

Keywords: 2024 Land Law; consolidated document no. 44/VBHN-VPQH; land finance; land-use rights; sustainable economic development.

1. Đặt vấn đề

Đất đai là nguồn lực nền tảng của nền kinh tế, đồng thời là lĩnh vực thường xuyên phát sinh xung đột lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư. Luật Đất đai năm 2024 được ban hành trong bối cảnh yêu cầu thể chế hóa Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII 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” (sau đây gọi tắt là Nghị quyết số 18-NQ/TW), khắc phục hạn chế của Luật Đất đai năm 2013 và tạo lập cơ chế quản trị đất đai minh bạch, hiệu quả hơn. Sau khi được Quốc hội thông qua, Luật Đất đai năm 2024 đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15 và các văn bản có liên quan, hiện được hợp nhất trong Văn bản hợp nhất số 44/VBHN-VPQH ngày 16/3/2026 của Văn phòng Quốc hội. Vì vậy, việc đánh giá các tác động tích cực, nhận diện vướng mắc phát sinh và đề xuất giải pháp hoàn thiện trên cơ sở nội dung hiện hành của luật có ý nghĩa cần thiết đối với phát triển kinh tế bền vững.

2. Nội dung nghiên cứu

2.1. Tác động tích cực của Luật Đất đai năm 2024 đối với phát triển kinh tế bền vững

2.1.1. Hoàn thiện cơ chế tài chính đất đai và định giá đất theo hướng thị trường, minh bạch hơn

Một đổi mới có tác động rộng của Luật Đất đai năm 2024 là hoàn thiện cơ chế tài chính đất đai, nhất là định giá đất. Theo Văn bản hợp nhất Luật Đất đai số 44/VBHN-VPQH¹, Điều 158 quy định nguyên tắc, căn cứ và phương pháp định giá đất; Điều 159 quy định bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí

1) Văn phòng Quốc hội (2026). Văn bản hợp nhất Luật Đất đai số 44/VBHN-VPQH. <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Van-ban-hop-nhat-44-VBHN-VPQH-2026-Luat-Dat-dai-699655.aspx>.

Email: thaoltp@vwa.edu.vn.

và trong điều kiện có bản đồ địa chính số, cơ sở dữ liệu giá đất thì có thể xây dựng đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn. Cơ chế này thể hiện nỗ lực khắc phục khoảng cách kéo dài giữa giá đất do Nhà nước quy định và giá đất phổ biến trên thị trường, vốn là nguyên nhân làm giảm hiệu quả phân bổ nguồn lực, làm phát sinh khiếu kiện và tạo dư địa cho lợi ích nhóm.

Tác động tích cực trước hết là nâng cao khả năng khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai cho ngân sách nhà nước. Khi giá đất được xác định sát hơn với giá trị thị trường, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất và nghĩa vụ tài chính trong các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất có cơ sở tính toán hợp lý hơn. Điều này phù hợp với Nghị quyết số 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương về yêu cầu khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai và điều tiết hợp lý phần giá trị tăng thêm từ đất không do người sử dụng đất tạo ra. Ở khía cạnh thị trường, quy định mới về giá đất, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất có ý nghĩa quan trọng đối với môi trường đầu tư, nhưng cần tiếp tục hướng dẫn rõ yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và quy trình lựa chọn phương pháp định giá (Trần Linh Huân & Bùi Hồng Phúc, 2024).

Luật Đất đai năm 2024 cho phép người sử dụng đất đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được lựa chọn chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm; phần tiền thuê đất đã nộp được xử lý theo quy định tại Điều 30 (Văn phòng Quốc hội, 2026, Điều 30). Quy định này giúp doanh nghiệp giảm áp lực vốn ban đầu, linh hoạt hơn trong quản trị dòng tiền và có thêm điều kiện tái cấu trúc dự án. Với các lĩnh vực cần vốn dài hạn như công nghiệp, logistics, hạ tầng và bất động sản, việc có nhiều lựa chọn về nghĩa vụ tài chính đất đai có thể làm giảm chi phí gia nhập thị trường và nâng cao khả năng phục hồi sản xuất kinh doanh.

2.1.2. Mở rộng và minh bạch hóa phương thức tiếp cận đất đai của nhà đầu tư

Luật Đất đai năm 2024 đã thiết kế lại các phương thức tiếp cận đất đai của nhà đầu tư theo hướng rõ ràng hơn. Nhà đầu tư có thể tiếp cận đất thông qua Nhà nước giao đất, cho thuê đất; đấu giá quyền sử dụng đất; đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; hoặc thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất trong các trường hợp luật định. Cách thiết kế này giúp phân biệt tốt hơn giữa trường hợp cần Nhà nước can thiệp bằng quyền lực công và trường hợp nên để cơ chế thị trường, thỏa thuận dân sự vận hành.

Đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là hai cơ chế quan trọng để giảm dư địa cho cơ chế xin - cho. Đấu giá phù hợp với quỹ đất đã có điều kiện pháp lý, có thể xác định giá khởi điểm và tổ chức cạnh tranh về giá; đấu thầu phù hợp với dự án cần lựa chọn nhà đầu tư trên cơ sở năng lực, kinh nghiệm, phương án đầu tư và hiệu quả sử dụng đất. Nếu được thực hiện nghiêm túc, đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất sẽ phát huy vai trò là hai cơ chế công khai, minh bạch và phòng, chống tiêu cực trong giao đất, cho thuê đất; qua đó góp phần tăng thu ngân sách, lựa chọn được nhà đầu tư có năng lực và hạn chế tình trạng tiếp cận đất đai dựa trên quan hệ hành chính (Hà Diệp Hằng, 2025).

Việc thừa nhận phương thức thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất để thực hiện dự án cũng có ý nghĩa bảo vệ quyền tài sản. Điều 127 Văn bản hợp nhất số 44/VBHN-V PQH quy định việc sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận; đối với dự án nhà ở thương mại theo cơ chế thông thường, luật giới hạn chủ yếu ở trường hợp nhận quyền sử dụng đất ở hoặc đang có quyền sử dụng đất ở và đất khác phù hợp điều kiện luật định (Văn phòng Quốc hội, 2026). Giới hạn này thể hiện chính sách thận trọng nhằm kiểm soát chuyển đổi đất nông nghiệp sang đất ở, hạn chế gom đất nông nghiệp giá thấp rồi chuyển mục đích để hưởng chênh lệch địa tô lớn.

Đáng chú ý, Nghị quyết số 171/2024/QH15 đã mở ra cơ chế thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất trong một số trường hợp rộng hơn (Quốc hội, 2024b). Đây là cách tiếp cận dung hòa: luật giữ nguyên tắc kiểm soát chặt, còn nghị quyết thí điểm cho phép kiểm nghiệm chính sách trong phạm vi, điều kiện và thời hạn

nhất định. Nếu được giám sát chặt chẽ, cơ chế này có thể tháo gỡ điểm nghẽn nguồn cung dự án nhà ở thương mại mà không mở rộng tùy tiện việc chuyển đổi đất.

2.1.3. Tăng cường bảo vệ quyền của người sử dụng đất và trách nhiệm của nhà đầu tư

Luật Đất đai năm 2024 có nhiều quy định bảo vệ tốt hơn quyền của người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất. Điều 79 xác định cụ thể các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, qua đó hạn chế việc diễn giải quá rộng mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội để thu hồi đất cho các dự án thuần túy thương mại. Các quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cũng đặt ra yêu cầu dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng pháp luật (Văn phòng Quốc hội, 2026).

Điểm tiến bộ đáng chú ý là chính sách tái định cư được thiết kế theo hướng coi ổn định đời sống là mục tiêu trung tâm. Đối với trường hợp phải bố trí tái định cư, việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư phải được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất; khu tái định cư phải đảm bảo điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và điều kiện sống phù hợp. Các quy định mới về hỗ trợ và tái định cư đã chuyển trọng tâm từ bù đắp thiệt hại trước mắt sang đảm bảo ổn định đời sống và sinh kế lâu dài cho người bị thu hồi đất (Hà Diệu Hằng, 2026). Cách tiếp cận này phù hợp với mục tiêu phát triển bền vững vì thu hồi đất không chỉ làm thay đổi tài sản, mà còn tác động đến nơi ở, sinh kế và quan hệ cộng đồng.

Đối với nhà đầu tư, Luật Đất đai năm 2024 vừa tạo thuận lợi vừa siết chặt trách nhiệm sử dụng đất. Khoản 8 Điều 81 quy định trường hợp đất được giao, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng, công nhận quyền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng để thực hiện dự án mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa, hoặc chậm tiến độ 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án, thì được gia hạn không quá 24 tháng và phải nộp bổ sung khoản tiền tương ứng; hết thời hạn gia hạn mà vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi theo quy định (Văn phòng Quốc hội, 2026). Quy định này có tác dụng chống đầu cơ, chống “xí đất”, thúc đẩy đất đai được đưa vào sử dụng thực chất.

2.2. Những vướng mắc phát sinh trong quá trình áp dụng Luật Đất đai năm 2024

2.2.1. Vướng mắc trong định giá đất và tổ chức thực hiện cơ chế tài chính đất đai

Mặc dù định giá đất theo nguyên tắc thị trường là hướng đi đúng, đây cũng là nhóm quy định dễ phát sinh vướng mắc nhất. Trước hết, xác định giá đất sát thị trường đòi hỏi cơ sở dữ liệu giá đất đáng tin cậy, cập nhật và phản ánh đúng giao dịch thực tế. Tuy nhiên, ở nhiều địa phương, dữ liệu giao dịch còn phân tán, giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng có thể thấp hơn giá thực tế, thông tin quy hoạch chưa được số hóa đầy đủ và năng lực của tổ chức tư vấn định giá chưa đồng đều. Nếu thiếu dữ liệu chuẩn, nguyên tắc thị trường có thể bị biến thành sự ước lượng hành chính dưới tên gọi thị trường.

Tiếp theo, bảng giá đất tiệm cận thị trường có thể làm tăng chi phí đầu vào của doanh nghiệp, người dân và một số dự án đầu tư. Về dài hạn, giá đất sát thị trường giúp hạn chế thất thu ngân sách và tạo công bằng hơn trong phân bổ lợi ích địa tô. Tuy nhiên, trong ngắn hạn, nếu bảng giá đất tăng nhanh trong khi thu nhập, khả năng chi trả và năng lực tài chính của doanh nghiệp chưa tương ứng, nghĩa vụ tài chính về đất có thể trở thành rào cản đối với đầu tư. Tạp chí Nông nghiệp và Môi trường phản ánh thực tiễn tại nhiều địa phương đã xuất hiện khó khăn về giá đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng, nghĩa vụ tài chính tăng và tâm lý e ngại của cán bộ khi xác định giá đất (Hồng Minh, Thu Trang, 2026).

Ngoài ra, sự khác biệt về năng lực quản trị giữa các địa phương có thể làm phát sinh bất bình đẳng trong tiếp cận đất đai. Địa phương có dữ liệu tốt, giao dịch minh bạch và đội ngũ định giá chuyên nghiệp sẽ có lợi thế khi triển khai luật. Ngược lại, nơi thiếu dữ liệu, thiếu nhân lực hoặc cán bộ sợ trách nhiệm có thể làm chậm thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính, kéo theo đình trệ dự án. Do đó, cơ chế giá đất mới chỉ phát huy tác dụng nếu được hỗ trợ bằng cơ sở dữ liệu thống nhất, tiêu chuẩn định giá rõ ràng và cơ chế bảo vệ người thực thi đúng quy trình.

2.2.2. Vướng mắc trong cơ chế thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất và tiếp cận quỹ đất cho dự án đầu tư

Cơ chế thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất thể hiện sự tôn trọng quyền định đoạt của người sử dụng

đất, nhưng cũng làm phát sinh thách thức về tính khả thi của dự án. Trong các dự án có diện tích lớn, nhà đầu tư có thể phải thỏa thuận với hàng chục, hàng trăm hộ gia đình, cá nhân. Chỉ cần một tỷ lệ nhỏ người sử dụng đất không đồng ý chuyển nhượng hoặc yêu cầu mức giá quá cao, dự án có thể bị đình trệ, chi phí giải phóng mặt bằng tăng mạnh và quy hoạch chi tiết không thể thực hiện trọn vẹn. Đây là điểm xung đột tự nhiên giữa quyền tài sản cá nhân và yêu cầu phát triển dự án có tính không gian liên tục.

Vướng mắc tiếp theo nằm ở giới hạn loại đất được sử dụng để thực hiện dự án nhà ở thương mại theo Điều 127. Việc giới hạn này có cơ sở vì cần bảo vệ đất nông nghiệp, kiểm soát đầu cơ đất đai và tránh hợp thức hóa việc gom đất tràn lan. Tuy nhiên, trong bối cảnh quỹ đất ở hiện hữu đủ điều kiện triển khai dự án nhà ở thương mại không nhiều, quy định này có thể làm giảm khả năng tạo lập quỹ đất dự án, nhất là tại các địa bàn đô thị hóa nhanh. Cơ chế thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH15² vì vậy cần được tổng kết nghiêm túc để xác định phạm vi mở rộng phù hợp, đồng thời không làm suy yếu chính sách bảo vệ đất nông nghiệp.

Một vấn đề khác là chưa có cơ chế đủ rõ cho trường hợp nhà đầu tư đã thỏa thuận được với đa số người sử dụng đất nhưng còn phần diện tích nhỏ chưa thỏa thuận được. Nếu cho Nhà nước thu hồi phần còn lại quá dễ dàng, cơ chế thỏa thuận có thể bị vô hiệu hóa. Nếu tuyệt đối hóa yêu cầu thỏa thuận 100%, dự án có thể bị “khóa” bởi số ít chủ sử dụng đất và làm tăng chi phí xã hội. Vì vậy, pháp luật cần cơ chế dung hòa thận trọng, gắn với tỷ lệ diện tích đã thỏa thuận, tính chất dự án, cơ chế định giá độc lập, quyền khiếu nại và giám sát chặt chẽ.

2.2.3. Vướng mắc về sự đồng bộ giữa Luật Đất đai năm 2024 với pháp luật về đầu tư, nhà ở, kinh doanh bất động sản và đấu thầu

Dự án có sử dụng đất thường chịu sự điều chỉnh đồng thời của nhiều đạo luật: Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đấu thầu, pháp luật về quy hoạch, xây dựng, môi trường và tài chính. Vì vậy, nếu chỉ sửa Luật Đất đai mà không đồng bộ các luật liên quan thì vướng mắc có thể chuyển từ khâu này sang khâu khác. Nhà đầu tư thường phải đi qua nhiều bước như chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư, giao đất hoặc cho thuê đất, xác định nghĩa vụ tài chính, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận, cấp phép xây dựng và xác nhận đủ điều kiện kinh doanh bất động sản.

Vướng mắc này thể hiện rõ trong chuyển nhượng dự án bất động sản. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã thay đổi điều kiện chuyển nhượng theo hướng chú trọng dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng đáp ứng điều kiện pháp lý và hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định (Quốc hội, 2023b). Tuy nhiên, việc xác định đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, điều chỉnh chủ đầu tư, thực hiện thủ tục đất đai sau chuyển nhượng và phối hợp giữa cơ quan đất đai với cơ quan quản lý kinh doanh bất động sản vẫn có thể phát sinh độ trễ. Nếu quy trình không được chuẩn hóa, mục tiêu tháo gỡ thị trường chuyển nhượng dự án sẽ khó đạt được.

Bên cạnh đó, quy định về thu hồi đất do vi phạm pháp luật, trong đó có dự án chậm tiến độ, cần được áp dụng thận trọng. Lê Bá Hưng (2025) cho rằng quy định về thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai đã có nhiều điều chỉnh nhưng vẫn còn hạn chế trong quy trình, thẩm quyền và tiêu chí áp dụng. Trương Thị Tú Mỹ (2025) cũng chỉ ra sau hơn một năm triển khai, Luật Đất đai năm 2024 bộc lộ một số bất cập về kỹ thuật lập pháp và tính khả thi. Những nhận định này cho thấy yêu cầu hoàn thiện không chỉ nằm ở từng điều luật riêng lẻ, mà ở khả năng vận hành đồng bộ của toàn bộ hệ thống pháp luật đất đai.

2.3. Giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thi hành Luật Đất đai năm 2024

Thứ nhất, cần tiếp tục hoàn thiện văn bản hướng dẫn thi hành theo hướng rõ, thống nhất và có khả năng áp dụng trực tiếp. Trọng tâm cần đặt vào định giá đất, bảng giá đất, đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng dự án bất động sản và xử lý dự án chậm tiến độ. Việc Quốc hội ban hành Nghị quyết

2) Quốc hội (2024). *Nghị quyết số 171/2024/QH15 của Quốc hội: Về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất*. <https://vanban.chinhphu.vn/?pageid=27160&docid=211978>.

số 254/2025/QH15³ cho thấy quá trình tổ chức thi hành Luật Đất đai năm 2024 đã phát sinh những khó khăn, vướng mắc cần tiếp tục có cơ chế xử lý (Quốc hội, 2025).

Thứ hai, cần xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và cơ sở dữ liệu giá đất thống nhất, có khả năng kết nối liên thông. Định giá đất theo thị trường không thể hiệu quả nếu thiếu dữ liệu về giao dịch, quy hoạch, hạ tầng, biến động sử dụng đất, đấu giá, bồi thường và nghĩa vụ tài chính. Dữ liệu này phải được cập nhật thường xuyên, có cơ chế kiểm chứng và công khai ở mức phù hợp để người dân, doanh nghiệp, tổ chức tư vấn và cơ quan nhà nước cùng sử dụng. Đồng thời, cần kiểm soát tình trạng kê khai giá chuyển nhượng thấp hơn thực tế bằng cách liên thông dữ liệu thuế, công chứng, đăng ký đất đai và thanh toán.

Thứ ba, cần hoàn thiện cơ chế kiểm soát quyền lực trong phân cấp, phân quyền về đất đai. Phân cấp giúp rút ngắn thời gian xử lý và tăng tính chủ động cho địa phương, nhưng cũng làm tăng nguy cơ tùy nghi nếu thiếu kiểm soát. Vì vậy, các quyết định quan trọng về giá đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, đấu giá và đấu thầu cần được công khai hóa, giải trình rõ căn cứ pháp lý, căn cứ giá đất, phương án lựa chọn và tác động xã hội. Cơ chế giám sát của Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, cộng đồng dân cư, cơ quan thanh tra, kiểm toán và báo chí cần được phát huy thực chất.

Thứ tư, cần thiết kế cơ chế xử lý trường hợp thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất không đạt đồng thuận tuyệt đối theo hướng cân bằng lợi ích. Cơ chế này chỉ nên áp dụng đối với dự án phù hợp quy hoạch, có ý nghĩa phát triển rõ ràng, nhà đầu tư đã thỏa thuận được tỷ lệ diện tích và số người sử dụng đất ở mức rất cao, đã chứng minh thiện chí thương lượng công bằng và có phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư minh bạch. Nếu cần sự hỗ trợ của Nhà nước đối với phần diện tích còn lại, phải có định giá độc lập, đối thoại bắt buộc, quyền khiếu nại và cơ chế giám sát để tránh biến hỗ trợ thành cưỡng chế vì lợi ích tư nhân thuần túy.

Thứ năm, cần đồng bộ hóa Luật Đất đai với pháp luật về đầu tư, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đấu thầu, quy hoạch, xây dựng và môi trường. Nên xây dựng quy trình chuẩn cho từng loại dự án có sử dụng đất, gồm dự án đấu giá quyền sử dụng đất, dự án đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất, dự án chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần, và dự án chậm tiến độ cần gia hạn hoặc thu hồi. Mỗi quy trình cần xác định rõ cơ quan chủ trì, thời hạn xử lý, hồ sơ điện tử, cơ chế phối hợp và nguyên tắc “một lần cung cấp dữ liệu”, qua đó giảm chi phí tuân thủ và tăng tính dự đoán của môi trường đầu tư.

3. Kết luận

Kết quả nghiên cứu cho thấy Luật Đất đai năm 2024, qua Văn bản hợp nhất số 44/VBHN-VPQH năm 2026, đã tạo cơ sở pháp lý quan trọng để phát huy nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế bền vững. Những đổi mới về giá đất, tài chính đất đai, tiếp cận đất đai, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phân cấp thẩm quyền góp phần tăng tính minh bạch, nâng cao trách nhiệm quản lý và bảo vệ tốt hơn quyền của người sử dụng đất. Tuy nhiên, hiệu quả của các quy định này còn phụ thuộc vào chất lượng dữ liệu đất đai, năng lực định giá, sự phối hợp giữa các luật liên quan và cơ chế kiểm soát quyền lực ở địa phương. Do đó, cần tiếp tục hoàn thiện hướng dẫn, đồng bộ hóa pháp luật và nâng cao năng lực thực thi để những tiến bộ của Luật Đất đai năm 2024 được chuyển hóa thành động lực phát triển thực chất.

Tài liệu tham khảo

Ban Chấp hành Trung ương (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*.

Hà Diệu Hằng (2025). Sửa đổi và bổ sung nội dung đấu giá quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai 2024. *Tạp chí Công Thương*. <https://tapchicongthuong.vn/sua-doi-va-bo-sung-noi-dung-dau-gia-quyen-su-dung-dat-theo-luat-dat-dai-2024-139134.htm>.

Hà Diệu Hằng (2026). Những điểm đổi mới của Luật Đất đai 2024 về hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. *Tạp chí Công Thương - Các kết quả nghiên cứu khoa học và ứng dụng công nghệ*, số 3. <https://ojs.tapchicongthuong.vn/vi/ojs-post/nhung-diem-doi-moi-cua-luat-dat-dai-2024-ve-ho-tro-va-tai-dinh-cu-khi-nha-nuoc-thu-hoi-dat-507660.htm>.

Hồng Minh, Thu Trang (2026). Kỳ 1: Giá đất: “Nút thắt” lớn nhất khi đưa Luật Đất đai 2024 vào cuộc sống. *Tạp chí Nông nghiệp và Môi*

3) Quốc hội (2025). *Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai*. <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Nghi-quyet-254-2025-QH15-chinh-sach-thao-gu-kho-khan-trong-to-chuc-thi-hanh-Luat-Dat-dai-684580.aspx>.

trường. <https://nnmt.net.vn/ky-1-gia-dat-nut-that-lon-nhat-khi-dua-luat-dat-dai-2024-vao-cuoc-song>.

Lê Bá Hùng (2025). Một số hạn chế trong quy định của Luật Đất đai năm 2024 về thu hồi đất do vi phạm pháp luật. *Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử*. <https://tapchitoaan.vn/mot-so-han-che-trong-quy-dinh-cua-luat-dat-dai-nam-2024-ve-thu-hoi-dat-do-vi-pham-phap-luat13663.html>.

Quốc hội (2023a). *Luật Đấu thầu*. Luật số 22/2023/QH15, ngày 23/6/2023.

Quốc hội (2023b). *Luật Kinh doanh bất động sản*. Luật số 29/2023/QH15, ngày 28/11/2023.

Quốc hội (2023c). *Luật Nhà ở*. Luật số 27/2023/QH15, ngày 27/11/2023.

Quốc hội (2024a). *Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 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 (2024b). *Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất*.

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*.

Trần Linh Huân & Bùi Hồng Phúc (2024). Những điểm mới nổi bật trong quy định về giá đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2024 và một số giải pháp để nâng cao hiệu quả áp dụng. *Tạp chí Ngân hàng*. <https://tapchinganhang.gov.vn/nhung-diem-moi-noi-bat-trong-quy-dinh-ve-gia-dat-quy-hoach-ke-hoach-su-dung-dat-theo-luat-dat-dai-nam-2024-va-mot-so-giai-phap-de-nang-cao-hieu-qua-ap-dung-10311.html>.

Trương Thị Tú Mỹ (2025). Góp ý dự thảo Nghị quyết của Quốc hội quy định về một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai. *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*. <https://lapphap.vn/Pages/TinTuc/212086/Gop-y-du-thao-Nghi-quyet-cua-Quoc-hoi-quy-dinh-ve-mot-so-co-che--chinh-sach-thao-go-kho-khan--vuong-mac-trong-to-chuc-thi-hanh-Luat-dat-dai.html>.

Văn phòng Quốc hội (2026). *Luật Đất đai*. Số 44/VBHN-VPQH, ngày 16/3/2026.

XUNG ĐỘT GIỮA "QUYỀN KHÔNG BУỘC PHẢI ĐƯA RA...

Tiếp theo trang 219

3. Kết luận

Xung đột giữa quyền không buộc phải đưa ra lời khai chống lại chính mình và tình tiết giảm nhẹ "thành khẩn khai báo" đã cho thấy sự cấp thiết cần phải hoàn thiện cơ chế bảo đảm quyền con người và chính sách khuyến khích hợp tác trong tố tụng hình sự Việt Nam. Mặc dù Bộ luật Tố tụng hình sự đã ghi nhận quyền không tự buộc tội, việc gắn lợi ích giảm nhẹ hình phạt với hành vi khai báo vẫn có thể ảnh hưởng đến việc thực hiện quyền này trong thực tiễn. Do đó, cần tiếp tục hoàn thiện pháp luật và thực tiễn áp dụng theo hướng bảo đảm người bị buộc tội được thực hiện quyền này, đồng thời giữ được ý nghĩa của chính sách khoan hồng. Đây cũng là yêu cầu quan trọng nhằm bảo đảm nguyên tắc suy đoán vô tội và phù hợp với các cam kết quốc tế của Việt Nam về việc bảo vệ quyền con người trong tố tụng hình sự.

Tài liệu tham khảo

Đại hội đồng Liên Hiệp Quốc (1966). *Công ước quốc tế về các quyền dân sự và chính trị (ICCPR)*.

Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2025). *Nghị quyết hướng dẫn áp dụng các tình tiết giảm nhẹ trách nhiệm hình sự, các tình tiết tăng nặng trách nhiệm hình sự quy định tại Điều 51 và Điều 52 của Bộ luật Hình sự*.

Phạm Xuân Thanh (2023). *Nguyên tắc bảo đảm quyền bào chữa của người bị buộc tội từ thực tiễn huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh* [Luận văn Thạc sĩ Luật học, Học viện Khoa học Xã hội].

Thiên Thanh (2016). Hành trình đi tìm công lý từ một lá đơn kêu oan. *Kiểm sát Online*. <https://kiemsat.vn/hanh-trinh-di-tim-cong-ly-tu-mot-la-don-keu-oan-57140.html>

Tòa án Nhân quyền châu Âu (1996). *John Murray v. the United Kingdom* (Application No. 18731/91).

Tòa án Tối cao Hoa Kỳ (1966). *Miranda v. Arizona*, 384 U.S. 436. <https://tile.loc.gov/storage-services/service/lj/usrep/usrep384/usrep384436/usrep384436.pdf>

Trần Văn Độ (2020). Bảo đảm quyền im lặng của người bị buộc tội trong tố tụng hình sự Việt Nam. *Tạp chí Luật học*, 5, 12–23.

Ủy ban Nhân quyền Liên Hiệp Quốc (2007). *Bình luận chung số 32: Quyền được bình đẳng trước tòa án và các cơ quan xét xử, và quyền được xét xử công bằng*. <https://digitallibrary.un.org/record/606075?ln=%5B%22%5B%27en%27%5D%22%5D&ln=en&>.

Võ Hoàng Quốc (2023). Quyền im lặng dưới góc nhìn khoa học luật tố tụng hình sự và những vấn đề đặt ra. *Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử*. <https://tapchitoaan.vn/quyen-im-lang-duoi-goc-nhin-khoa-hoc-luat-to-tung-hinh-su-va-nhung-van-de-dat-ra10012.html>

Tòa án nhân dân tối cao (2023). *Sổ tay Thẩm phán*. NXB Thanh niên, tr. 155.

Văn phòng Quốc hội (2025). *Văn bản hợp nhất số 52/VBHN-VPQH ngày 21/7/2025: Hiến pháp nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam*

Văn phòng Quốc hội (2025). *Bộ luật Hình sự*. Luật số 135/VBHN-VPQH, ngày 05/9/2025.

Văn phòng Quốc hội (2026). *Bộ luật Tố tụng hình sự*. Luật số 17/VBHN-VPQH, ngày 12/02/2026.