

QUẢN TRỊ ĐẤT ĐAI TRONG NỀN KINH TẾ THỊ TRƯỜNG: NHỮNG ĐIỂM NGHẼN VỀ THỂ CHẾ VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOÀN THIỆN

DƯƠNG HƯƠNG QUẾ
Trường Đại học Thủy lợi

Nhận bài ngày 10/4/2026. Sửa chữa xong 20/5/2026. Duyệt đăng 31/5/2026.

Abstract

In the context of economic institutional reform, the land administration system in Vietnam is undergoing a historic shift from "state management" by administrative orders to "modern governance" based on market principles. This study examines clarifying legal breakthroughs from the Land Law 2024, especially the land pricing mechanism, multi-purpose land use and digitization of cadastral data. Although the new legal corridor creates great momentum, practical implementation still reveals many bottlenecks due to legal conflicts and weak data systems. The study proposes that developing a comprehensive governance ecosystem, integrating blockchain technology and new financial tools is an inevitable direction to thoroughly resolve barriers and meet the requirements of integration and sustainable development.

Keywords: Annual land price list, cadastral data, land administration, Land Law 2024, multi-purpose land use.

1. Đặt vấn đề

Đất đai là tài nguyên quốc gia vô giá, tư liệu sản xuất đặc biệt quan trọng trong mọi hoạt động kinh tế, chính trị, xã hội. Hệ thống pháp luật đất đai đã liên tục được đổi mới qua các văn bản Luật Đất đai năm 1987, 1993, 2003 và 2013, từng bước chuyển đổi từ cơ chế bao cấp sang cơ chế thị trường định hướng XHCN. Tuy nhiên, trước bối cảnh hội nhập quốc tế ngày càng sâu rộng và sự vận động không ngừng của nền kinh tế tri thức, mô hình "quản lý nhà nước" truyền thống dựa vào các công cụ hành chính, mệnh lệnh đã bộc lộ những giới hạn. Sự cứng nhắc trong quy hoạch, độ trễ của các cơ chế định giá tài sản và sự bất cân xứng thông tin đã biến quản lý đất đai thành một trong những điểm nghẽn lớn cản trở sự phát triển kinh tế, phát sinh xung đột lợi ích. Nhằm khắc phục những bất cập này, Nghị quyết số 18-NQ/TW (2022) đã định hình triết lý chuyển đổi mạnh mẽ từ tư duy "quản lý" sang "quản trị" đất đai hiện đại. Cụ thể hóa đường lối này, Quốc hội đã thông qua Luật Đất đai 2024 (số 31/2024/QH15), đánh dấu giai đoạn chuyển biến mới trong phân bổ, điều tiết và tối ưu hóa nguồn lực đất đai quốc gia. Luật Đất đai 2024 không chỉ tái cấu trúc cơ chế tài chính thông qua xóa bỏ khung giá đất định kỳ để chuyển sang Bảng giá đất hàng năm bám sát thị trường mà còn phá vỡ rào cản phân khu chức năng bằng cơ chế sử dụng đất đa mục đích đồng thời thúc đẩy số hóa qua Hệ thống thông tin đất đai quốc gia (VBDLIS).

Mặc dù vậy, giai đoạn từ năm 2024 đến năm 2026 đang chứng kiến những vướng mắc thực tế giữa quy định tiến bộ và sức ỳ của bộ máy hành chính cũ cùng cơ sở hạ tầng dữ liệu chưa đồng bộ. Đối với nhóm đất phi nông nghiệp, ách tắc bộc lộ rõ qua những xung đột giữa pháp luật đất đai với Luật Đầu thầu, Luật Đầu tư và sự lúng túng trong thẩm định giá. Đối với nhóm đất nông nghiệp, rào cản kỹ thuật về điều kiện xây dựng công trình phụ trợ đang làm chậm triển khai các mô hình kinh tế tuần hoàn. Đặc biệt, đối với nhóm đất lâm nghiệp, hệ lụy lịch sử về dữ liệu địa chính chưa được làm sạch dẫn đến tình trạng lấn chiếm và tranh chấp quy mô lớn tại các tỉnh miền núi. Những rào cản này là thách thức lớn cản tháo gỡ để hiện thực hóa các mục tiêu phát triển bền vững.

Email: chunglt@hanu.edu.vn

2. Phương pháp nghiên cứu

Nghiên cứu vận dụng phương pháp duy vật biện chứng xem xét mối quan hệ hữu cơ giữa thể chế pháp lý và thực tiễn thi hành, đồng thời dùng phương pháp duy vật lịch sử để đặt đối tượng trong bối cảnh chuyển đổi số quốc gia giai đoạn 2025-2026. Các phương pháp nghiên cứu cụ thể bao gồm: Phân tích và tổng hợp quy định của Luật Đất đai 2024; So sánh luật học đối chiếu mô hình Việt Nam với Estonia và Hàn Quốc; Thống kê, tổng hợp số liệu đánh giá thực tiễn thi hành pháp luật.

3. Nội dung nghiên cứu

3.1. Cơ sở lý luận về quản trị đất đai hiện đại trong nền kinh tế thị trường

3.1.1. Chuyển dịch tư duy từ “Quản lý đất đai” sang “Quản trị đất đai”

Trong lý luận hành chính công truyền thống tại Việt Nam, “Quản lý nhà nước” phản ánh bản chất của quyền lực công thông qua phương thức điều chỉnh mang tính “chấp hành và điều hành” từ trên xuống. Nhà nước giữ vai trò chủ thể độc quyền quyết định việc phân bổ, thu hồi và định giá đất đai bằng mệnh lệnh hành chính đơn phương, trong khi người dân và doanh nghiệp thụ động tiếp nhận. Dù đảm bảo tính tập trung quyền lực, mô hình này lại tạo ra sự xơ cứng cho thị trường bất động sản và làm tăng chi phí không chính thức cho xã hội. Sự chuyển dịch từ “quản lý” sang “quản trị” là một bước chuyển đổi căn bản. Nếu “Quản lý đất đai” thiên về khía cạnh kỹ thuật, khoa học và các can thiệp trực tiếp như đo đạc bản đồ, lập quy hoạch, giao đất và đăng ký địa chính, ngược lại “Quản trị đất đai” lại mang tầm vĩ mô hơn, bao trùm các quy tắc, quy trình, thiết chế và cấu trúc quyền lực quyết định cách thức tiếp cận, sử dụng và chuyển giao tài nguyên đất đai.

Theo lý thuyết siêu quản trị (meta-governance), quản trị đất đai là một hệ sinh thái đòi hỏi tính minh bạch, trách nhiệm giải trình cao và sự tham gia đối thoại bình đẳng của nhiều bên liên quan, bao gồm khu vực tư nhân, xã hội dân sự và các cộng đồng địa phương. Theo Tổ chức Lương thực và Nông nghiệp Liên hợp quốc (FAO), quản trị đất đai là tổng thể các quy tắc, quy trình và thiết chế quyết định cách thức tiếp cận, sử dụng và kiểm soát đất đai trong xã hội (FAO, 2012, tr. 7). trong đó nhấn mạnh nguyên tắc minh bạch, công bằng và sự tham gia của cộng đồng. Mô hình quản trị hiện đại phải bảo vệ quyền sử dụng đất như một quyền tài sản vững chắc, bảo đảm thị trường vận hành theo quy luật cung cầu và kiểm soát hiệu quả tài nguyên; Nhà nước không còn đóng vai trò cai quản đơn thuần, mà chuyển sang làm “nhà kiến tạo thị trường” điều tiết vĩ mô bằng dữ liệu và công nghệ.

3.1.2. Đặc trưng của quản trị đất đai trong nền kinh tế thị trường

Tại Việt Nam, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu. Bản chất hiến định này khiến pháp luật đất đai mang đậm tính quyền lực công và định hướng chính trị xã hội. Tuy nhiên, để vận hành hiệu quả trong kinh tế thị trường, “quyền sử dụng đất” phải được bảo hộ như một quyền tài sản độc lập, có khả năng thương mại hóa và tài chính hóa mạnh mẽ. Đặc trưng quản trị đất đai tại Việt Nam hiện nay thể hiện rõ qua ba khía cạnh: 1) Tính thị trường trong định giá và phân bổ nguồn lực: Đột phá lớn nhất của Luật Đất đai năm 2024 là xóa bỏ “Khung giá đất” cố định để chuyển sang “Bảng giá đất hàng năm” (Khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024) giúp tài chính từ đất đai (thuế, phí, tiền bồi thường) bám sát thị trường, điều tiết hiệu quả giá trị địa tô gia tăng từ đầu tư hạ tầng công cộng mà không tổn hại đến lợi ích của người dân; 2) Đặc tính đa mục tiêu và tối ưu hóa không gian: Tư duy quản lý phân khu chức năng cứng nhắc cũ đang bị phá vỡ. Quản trị hiện đại pháp lý hóa quyền kết hợp nhiều công năng kinh tế trên cùng một diện tích không gian (Điều 218 Luật Đất đai năm 2024) như kết hợp nông nghiệp với du lịch sinh thái hoặc năng lượng tái tạo nhằm tối đa hóa hiệu suất sử dụng tài nguyên và thu hút dòng vốn đầu tư tư nhân vào các mô hình kinh tế xanh; 3) Minh bạch hóa dữ liệu số: Xây dựng Hệ thống thông tin đất đai quốc gia (VBDLIS) thống nhất nhằm công khai dữ liệu quy hoạch và trạng thái pháp lý thửa đất theo thời gian thực nhằm loại bỏ bất cân xứng thông tin và ngăn ngừa trục lợi chính sách.

3.1.3. Yêu cầu xanh hóa và bài học số hóa từ mô hình quốc tế

Tiến trình hội nhập sâu rộng qua các Hiệp định Thương mại tự do thế hệ mới (CPTPP, EVFTA) buộc Việt Nam phải nâng cấp hệ thống quản trị để bảo hộ quyền tài sản và thu hút dòng vốn FDI chất lượng cao

(Điều 4, Điều 44 Luật Đất đai năm 2024). Các định chế tài chính toàn cầu đều ưu tiên tiêu chuẩn ESG khi thẩm định dự án. Do đó, quản trị đất đai phải trở thành công cụ đắc lực để thực hiện cam kết *Net Zero* vào năm 2050. Hệ sinh thái đất lâm nghiệp cần được quản trị như những "kho lưu trữ carbon" để thương mại hóa tín chỉ carbon, ràng buộc người sử dụng đất bằng các nghĩa vụ bảo vệ đa dạng sinh học (Khoản 3 Điều 31 Luật Đất đai 2024). Đối chiếu quốc tế, mô hình của Estonia cung cấp bài học sâu sắc về nền tảng liên thông dữ liệu X-Road kết hợp công nghệ sổ cái phân tán KSI Blockchain giúp tự động hoá 99% giao dịch hành chính công về đất đai. Nguyên tắc "Once-Only" (chỉ nộp một lần) đảm bảo công dân không phải nộp lại bất kỳ thông tin nào đã có trong hệ thống dữ liệu quốc gia (Estonia Republican Land Board, 2022, tr. 18). Việc nhúng Blockchain vào hồ sơ địa chính giúp phong tỏa tuyệt đối mọi nỗ lực can thiệp, sửa đổi tọa độ hay lịch sử giao dịch từ các cá nhân tham nhũng (Estonia Republican Land Board, 2022, tr. 24). Đồng thời, hệ thống thông tin KLIS của Hàn Quốc minh chứng cho sức mạnh của quản trị dữ liệu thời gian thực. Khi thông tin giao dịch từ phòng công chứng được truyền tải ngay lập tức đến cơ sở dữ liệu quốc gia, chính phủ có đủ thông số chính xác để sử dụng các công cụ thuế quan và tín dụng nhằm hạ nhiệt thị trường một cách chuẩn xác, thay vì dùng đến các biện pháp cấm đoán hành chính (Korean Land and Housing Corporation, 2023, tr. 37). Số hóa không chỉ là quá trình mua sắm phần mềm mà là sự thiết kế lại toàn bộ quy trình tương tác pháp lý giữa Nhà nước, doanh nghiệp và công dân.

3.2. Những chuyển biến tích cực trong quản trị đất đai từ Luật Đất đai 2024

3.2.1. Đổi mới cấu trúc tài chính và bám sát thị trường

Luật Đất đai 2024 cùng các Nghị định hướng dẫn (Nghị định 71/2024/NĐ-CP về giá đất, Nghị định 102/2024/NĐ-CP hướng dẫn chi tiết thi hành, Nghị định 103/2024/NĐ-CP về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) đã tạo ra những chuyển biến tích cực trên thực tế. Sự kiến tạo lớn nhất là việc bãi bỏ "khung giá đất" cũ để trao quyền chủ động cho chính quyền địa phương ban hành Bảng giá đất hàng năm theo sát điều kiện thị trường. Tại Thành phố Hồ Chí Minh, điều chỉnh các tuyến trung tâm lên sát ngưỡng một tỷ đồng mỗi mét vuông (đường Đồng Khởi, Nguyễn Huệ đạt 954,3 triệu đồng/m²). Tại Hà Nội, hệ số K được điều chỉnh linh hoạt để đảm bảo người dân bị thu hồi đất không chịu thiệt thòi. Đạo luật mới quy định rõ, người sử dụng đất khi bị thu hồi sẽ được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng; nếu không có đất để bồi thường, họ sẽ được đền bù bằng tiền theo Bảng giá đất hàng năm. Cơ chế này cũng tái cấu trúc nghĩa vụ thuế chuyển nhượng bất động sản. Hiện nay, thu nhập chịu thuế được tính toán trực tiếp dựa trên Bảng giá đất của Nhà nước thay vì chỉ dựa vào giá trị kê khai trên hợp đồng giao dịch, xóa bỏ hệ thống "hợp đồng hai giá" vốn gây thất thoát ngân sách trước đây. Bên cạnh đó, Luật Đất đai 2024 hạn chế tối đa thuê đất trả tiền một lần, yêu cầu phần lớn các dự án thương mại phải áp dụng hình thức trả tiền thuê đất hàng năm, đảm bảo nguồn thu ngân sách ổn định, dài hạn cho Nhà nước và giảm bớt gánh nặng vốn đầu tư ban đầu cho doanh nghiệp.

3.2.2. Khai thông nguồn lực không gian qua cơ chế sử dụng đất đa mục đích

Điều 218 Luật Đất đai 2024 và Điều 99 Nghị định 102/2024/NĐ-CP cho phép người sử dụng đất khai thác công năng phụ trợ như thương mại, dịch vụ, du lịch sinh thái trên đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp mà không làm mất đi mục đích sử dụng chính. Sự cởi trói thể chế này đã tạo sức bật to lớn cho quá trình tích tụ, tập trung đất nông nghiệp trên quy mô lớn, khuyến khích các doanh nghiệp đầu tư mạnh vào nông nghiệp công nghệ cao và tối đa hóa giá trị sinh lời trên một đơn vị diện tích. Tại Hà Nội, chính quyền đã có những hướng dẫn cụ thể về việc khai thác các vùng đất phù sa ven sông cho mục đích kết hợp du lịch nông nghiệp, mang lại sinh kế mới cho cộng đồng. Đặc biệt, sự công nhận giá trị dịch vụ môi trường rừng trên đất lâm nghiệp đã mở đường cho các dự án thương mại hóa tín chỉ carbon rừng. Việc Việt Nam chuyển nhượng thành công 10,3 triệu tấn CO₂ cho Ngân hàng Thế giới, mang về khoản doanh thu 51,5 triệu USD để phân bổ phát triển sinh kế tại các tỉnh Bắc Trung Bộ là một minh chứng điển hình (Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, 2024, tr. 12). Rừng không cần phải khai thác gỗ vẫn tạo ra dòng tiền bền vững nếu hệ thống quản trị công nhận các giá trị vô hình của tài nguyên.

3.2.3. Đột phá minh bạch hóa dựa trên Hệ thống thông tin đất đai quốc gia

Sự minh bạch trong quản trị đất đai hiện đại hoàn toàn phụ thuộc vào Hệ thống thông tin đất đai

quốc gia (VBDLIS) - hệ thống cốt lõi được phát triển từ nền tảng dự án MPLIS (Multi-Purpose Land Information System) dưới sự hỗ trợ kỹ thuật của Ngân hàng Thế giới. Đến năm 2026, trên tổng số hơn 100 triệu thửa đất trên cả nước, cơ quan quản lý đã định danh và số hóa 64 triệu thửa đất, tích hợp vào cơ sở dữ liệu tập trung. Mô hình Văn phòng Đăng ký Đất đai một cấp trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường đã chứng minh hiệu quả vượt trội so với mô hình phân tán cũ, chấm dứt kỷ nguyên quản lý hồ sơ giấy manh mún tại cấp huyện. Việc liên thông dữ liệu giúp cắt giảm tới 40% thời gian thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, nâng cao đáng kể năng lực cung cấp dịch vụ công trực tuyến mức độ 4 cho người dân và doanh nghiệp.

3.3. Các điểm nghẽn thể chế và rào cản kỹ thuật trong thực tiễn thi hành

3.3.1. Rào cản dữ liệu trong thẩm định giá đất

Mặc dù cơ chế giá đất mới rất tiến bộ, việc thực thi Nghị định 71/2024/NĐ-CP hiện đang gặp bế tắc tại khâu thẩm định giá đất theo phương pháp so sánh trực tiếp. Quy định bắt buộc hội đồng định giá phải thu thập thông tin giao dịch chuẩn xác của ít nhất ba thửa đất tương đồng trên thị trường. Tuy nhiên, do hệ thống đăng ký giá giao dịch lịch sử tại Việt Nam vẫn bị nhiễu loạn bởi thói quen kê khai thấp giá trị để tránh thuế, các thông tin thu thập được thường có độ sai lệch lớn. Hệ quả là các hội đồng định giá cấp tỉnh lâm vào trạng thái lúng túng, sợ trách nhiệm dẫn đến tiến độ phê duyệt giá đất cụ thể cho các dự án đầu tư bị đình trệ, kéo theo sự chậm trễ trong giải ngân vốn đền bù giải phóng mặt bằng và làm phát sinh xung đột xã hội khi giá đất tăng vọt nhưng giá đền bù đất nông nghiệp liên kế không thay đổi.

3.3.2. Sự thiếu vắng tiêu chuẩn kỹ thuật liên ngành về đất đa mục đích

Các quy định khống chế diện tích kết hợp không quá 50% diện tích mục đích chính; công trình xây dựng phải dễ dàng tháo dỡ và việc kết hợp không được làm thay đổi loại hình đất gốc mang tính định tính tạo ra sự hoang mang cho chính quyền địa phương. Thiếu vắng một bộ tiêu chuẩn kỹ thuật liên ngành rõ ràng, nhiều cán bộ địa chính có xu hướng “không làm để tránh sai phạm”, khiến hàng loạt dự án nông nghiệp công nghệ cao và điện mặt trời áp mái vẫn rơi vào tình trạng chờ đợi mỗi mìn sự xét duyệt thủ tục.

3.3.3. Di sản “dữ liệu bẩn” và tình trạng chồng chéo ranh giới đất lâm nghiệp

Chất lượng dữ liệu đầu vào yếu kém đang kìm hãm tiến trình chuyển đổi số ngành đất đai. Các chiến dịch làm sạch dữ liệu tại một số đô thị lớn như TP. Hồ Chí Minh đã bộc lộ nhiều tồn tại lịch sử: dữ liệu địa chính bị chồng chéo tọa độ, hồ sơ thiếu mã định danh cá nhân và thiếu tính liên thông với Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư. Nghiêm trọng hơn, tại khu vực miền núi và Tây Nguyên, có đến 121.000 ha đất lâm nghiệp trên toàn quốc hiện bị lấn chiếm, tranh chấp hoặc cấp trùng ranh giới (riêng tỉnh Quảng Trị chiếm 15.000 ha). Thực trạng thực địa chưa được làm sạch này đe dọa trực tiếp đến tính xác thực và an toàn của hệ thống dữ liệu số hóa.

3.3.4. Xung đột pháp luật giữa đất đai với đầu tư, đấu thầu

Sự thiếu đồng bộ giữa các văn bản luật ban hành cùng thời kỳ đang tạo ra điểm nghẽn thể chế nghiêm trọng cho các dự án bất động sản. Cụ thể, có sự vênh nhau về mặt quy trình giữa Điều 126 Luật Đất đai 2024 và cơ chế thu hồi đất để đấu thầu dự án và các quy định của Luật Đấu thầu 2023. Nhà đầu tư sau khi trúng thầu bắt buộc phải thành lập tổ chức kinh tế độc lập thực hiện dự án và ứng 100% chi phí giải phóng mặt bằng trong vòng 6 tháng kể từ khi phê duyệt phương án đền bù. Quy định cứng nhắc này tạo ra khoảng trống pháp lý về tư cách pháp nhân ký kết hợp đồng giữa công ty mẹ trúng thầu và công ty con thực hiện, đồng thời gây rủi ro đứt gãy cấu trúc tài chính của doanh nghiệp khi tiến độ bàn giao đất thường kéo dài hơn rất nhiều so với thời hạn 6 tháng. Vướng mắc này phản ánh rõ trong kết quả Báo cáo Chỉ số Năng lực cạnh tranh cấp tỉnh (PCI) năm 2024-2025, khi tiêu chí “Tiếp cận đất đai và sử dụng đất ổn định” kéo lùi thứ hạng của nhiều địa phương (VCCI, 2025, tr. 74). Tại TP. Hồ Chí Minh, sự tắc nghẽn dòng chảy hồ sơ và bất đồng trong đền bù đã dẫn đến việc xử lý tới 85.300 đơn thư khiếu nại liên quan đến đất đai, chiếm tới 75% tổng lượng khiếu nại hành chính toàn thành phố. Để giảm thiểu tình trạng này, một điểm sáng mới của Luật Đất đai 2024 là việc chính thức thừa nhận và bổ sung cơ chế giải quyết tranh chấp thông qua hòa giải thương mại và trọng tài thương mại đối với các tranh chấp phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai, kỳ vọng sẽ giảm tải áp lực cho hệ

thống tòa án và cơ quan hành chính nhà nước.

3.4. Đề xuất giải pháp hoàn thiện hệ thống quản trị đất đai hướng tới sự phát triển bền vững đến năm 2030

3.4.1. Hoàn thiện thể chế và xử lý xung đột pháp luật quy hoạch không gian

Chính phủ sớm kiến nghị Quốc hội áp dụng kỹ thuật lập pháp “một luật sửa nhiều luật” để rà soát, sửa đổi các điều khoản xung đột giữa Luật Đất đai 2024, Luật Đầu thầu, Luật Đầu tư và Luật Kinh doanh Bất động sản nhằm tạo hành lang pháp lý nhất quán. Đối với điểm nghẽn tại Điều 126 Luật Đất đai 2024 cần ban hành nghị định hướng dẫn chi tiết quy trình chuyển giao quyền và nghĩa vụ từ công ty mẹ trúng thầu sang tổ chức kinh tế dự án, đồng thời cho phép doanh nghiệp sử dụng công cụ bảo lãnh ngân hàng (bank guarantee) để đảm bảo nghĩa vụ chi trả tiền đền bù giải phóng mặt bằng thay vì nộp 100% tiền mặt ứng trước, giúp khơi thông thanh khoản cho doanh nghiệp. Thêm vào đó, cần thiết lập cơ chế đăng ký sở hữu đất đai dạng 3D (3D Cadastre) cho các công trình ngầm đô thị và không gian trên cao độc lập với quyền sử dụng bề mặt đất truyền thống. Đối với cơ chế sử dụng đất đa mục đích (Điều 218), Bộ Nông nghiệp và Môi trường cần ban hành quy chuẩn xây dựng riêng cho từng loại công trình phụ trợ trên đất nông nghiệp, định lượng hóa rõ ràng các tiêu chí, tạo hành lang an toàn pháp lý để chính quyền địa phương tự tin cấp phép cho các dự án kinh tế tuần hoàn.

3.4.2. Ứng dụng công nghệ Blockchain và AI nâng cao niềm tin số dữ liệu địa chính

Hệ thống VBDLIS phải được kết nối API tự động, thời gian thực với Cơ sở dữ liệu quốc gia về Dân cư và Hệ thống quản lý Thuế Quốc gia theo nguyên tắc “Once-Only”. Khi một giao dịch chuyển nhượng phát sinh tại phòng công chứng, hệ thống tự động trích xuất mã định danh cá nhân, truy vấn trực tiếp Bảng giá đất hàng năm để tự động tính toán nghĩa vụ tài chính và cập nhật trạng thái pháp lý vào sổ đỏ số của công dân. Để xử lý 121.000 ha đất lâm nghiệp bị lấn chiếm và cấp trùng ranh giới tại khu vực miền núi, Chính phủ cần thí điểm ứng dụng công nghệ chuỗi khối (Blockchain) vào quản lý hồ sơ địa chính lâm nghiệp. Bằng cách thiết lập một sổ cái phân tán không thể chỉnh sửa, mọi tọa độ GPS đo đạc mới nhất và chứng cứ pháp lý sẽ được mã hóa và đóng dấu thời gian. Sự bảo mật của Blockchain sẽ ngăn chặn tình trạng âm thầm thay đổi hồ sơ, dịch chuyển ranh giới, thiết lập cơ chế kiểm định an toàn cho hệ thống bảo hộ tài sản của quốc gia.

3.4.3. Đổi mới công cụ tài chính và hoàn thiện hành lang thị trường carbon

Để nâng cao tính khả thi của phương pháp so sánh trực tiếp khi xây dựng Bảng giá đất theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP, Nhà nước cần đầu tư xây dựng Mạng lưới Quan trắc Giá đất tự động. Hệ thống này sẽ sử dụng các thuật toán trí tuệ nhân tạo (AI) để liên tục thu thập dữ liệu giá giao dịch thực tế từ các văn phòng công chứng, các sàn giao dịch bất động sản hợp pháp, tự động loại bỏ biến số nhiễu nhằm đưa ra chỉ số giá đất trung bình chuẩn xác đến từng thửa đất. Đi đôi với cơ chế định giá, Nhà nước cần áp dụng công cụ Thuế Tài sản lũy tiến đối với hành vi găm giữ đất đai, bỏ hoang nhằm triệt tiêu động lực đầu cơ trục lợi địa tô. Trong bối cảnh hội nhập xanh, Chính phủ cần ban hành một nghị định chuyên ngành định nghĩa rõ thuộc tính pháp lý của tín chỉ carbon rừng coi đây là một loại quyền tài sản vô hình phát sinh hợp pháp từ quyền sử dụng đất rừng; quy định minh bạch tỷ lệ phân chia lợi nhuận kinh tế giữa Nhà nước, Ban quản lý rừng và các hộ dân trực tiếp nhận giao đất giữ rừng, đồng thời khẩn trương thiết lập sàn giao dịch tín chỉ carbon quốc gia.

3.4.4. Đa dạng hóa cơ chế giám sát, phản biện và tài phán tư nhân

Để cải thiện tính minh bạch trong lấy ý kiến cộng đồng theo đánh giá của Ngân hàng Thế giới (LGAF) cần bắt buộc thực hiện cơ chế phản biện quy hoạch độc lập thông qua việc công bố toàn bộ bản đồ quy hoạch lên cổng thông tin GIS trực tuyến, cho phép người dân và chuyên gia đóng góp ý kiến trực tiếp trên bản đồ số trước khi phê duyệt. Bên cạnh đó, việc giải quyết tranh chấp đất đai cần đẩy mạnh hơn nữa thông qua các định chế tư nhân như trọng tài thương mại và hòa giải thương mại đối với các dự án kinh tế, giảm sự phụ thuộc vào các quyết định hành chính duy ý chí của cơ quan quản lý. Việc tách bạch giữa cơ quan định giá đất và cơ quan ra quyết định thu hồi đất cũng là một nguyên

tắc quản trị thiết yếu nhằm ngăn chặn tình trạng “vừa đá bóng, vừa thổi còi”.

4. Kết luận

Quá trình chuyển đổi sang “quản trị đất đai hiện đại” tại Việt Nam là cuộc cách mạng sâu sắc về tư duy hệ thống và cấu trúc quyền lực công trong nền kinh tế thị trường. Thực tiễn thi hành Luật Đất đai 2024 bước đầu đã tạo dựng nền móng vững chắc qua Bảng giá đất hàng năm bám sát thị trường, linh hoạt cơ chế sử dụng đất đa mục đích và đẩy mạnh số hóa qua VBDLIS. Tuy nhiên, tiến trình này đang vấp phải lực cản từ sự chống chọi giữa các hệ thống luật đầu tư, đấu thầu và ô nhiễm dữ liệu địa chính lịch sử. Để đất đai thực sự được giải phóng, các nỗ lực cải cách đến năm 2030 phải tập trung vào việc làm sạch và liên thông dữ liệu số hóa, mạnh dạn ứng dụng các công nghệ tiên phong như Blockchain để bảo vệ quyền tài sản và sử dụng công cụ thuế quan, thị trường thay cho mệnh lệnh hành chính. Chỉ khi thiết lập được hệ sinh thái quản trị minh bạch, đồng bộ, Việt Nam mới có thể giải quyết triệt để xung đột lợi ích, bảo đảm an sinh xã hội và nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia.

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*.
- Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (2024). *Báo cáo số 124/C-BNN-TCLN, ngày 20/3/2024 về kết quả chuyển nhượng giảm phát thải khí nhà kính vùng Bắc Trung Bộ (ERPA)*.
- Chính phủ (2024). *Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, ngày 27/6/2024 quy định về giá đất*.
- Chính phủ (2024). *Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai*.
- Chính phủ (2024). *Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*.
- Estonia Republican Land Board. (2022). *Digital Land Administration and the Integration of KSI Blockchain in Cadastral Systems*. Tallinn: Land Board Network.
- FAO. (2012). *Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests in the Context of National Food Security*. Rome: Food and Agriculture Organization of the United Nations.
- Korean Land and Housing Corporation. (2023). *Korea Land Information System (KLIS): Real-time Data and Housing Market Stabilization Tools*. Seoul: LH Administration.
- Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI). (2025). *Báo cáo Chỉ số Năng lực cạnh tranh cấp tỉnh (PCI) năm 2024, công bố ngày 15/4/2025*.
- Quốc hội (2023). *Luật Đấu thầu*. Luật số 22/2023/QH15, ngày 23/6/2023.
- Quốc hội (2024). *Luật Đất đai*. Luật số 31/2024/QH15, ngày 18/01/2024.
- World Bank. (2019). *The Land Governance Assessment Framework (LGAF): Identifying priorities for the land sector*. Washington, DC: World Bank Publications.