

HOÀN THIỆN QUY ĐỊNH VỀ BỒI THƯỜNG THỎA ĐÁNG KHI THU HỒI ĐẤT NÔNG NGHIỆP TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

● LÊ ĐỨC TUẤN^{1*} - NGUYỄN HỮU SƠN²

¹Học viên Cao học chuyên ngành Luật Kinh tế,
Trường Đại học Công nghệ Thành phố Hồ Chí Minh
²Giảng viên Học viện Cán bộ Thành phố Hồ Chí Minh
*Email: ductuan101217@gmail.com

TÓM TẮT:

Bài viết phân tích các quy định pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp, đồng thời đánh giá thực tiễn áp dụng tại Thành phố Hồ Chí Minh. Trên cơ sở nghiên cứu các quy định của pháp luật đất đai hiện hành và đối chiếu với thực tiễn tổ chức thực hiện, bài viết làm rõ một số bất cập chủ yếu trong việc xác định mức bồi thường, tiêu chí đánh giá tính thỏa đáng của bồi thường và cơ chế bảo đảm quyền lợi của người sử dụng đất bị thu hồi. Từ đó, bài viết đề xuất kiến nghị hoàn thiện quy định pháp luật, góp phần nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật đất đai và bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người dân.

Từ khóa: thu hồi đất nông nghiệp, bồi thường thỏa đáng, pháp luật đất đai, đất nông nghiệp.

1. Đặt vấn đề

Xuất phát từ thực tiễn quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa và phát triển kết cấu hạ tầng, thu hồi đất nông nghiệp phục vụ các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội đã trở thành hiện tượng pháp lý phổ biến, đặc biệt tại Thành phố Hồ Chí Minh - địa bàn có tốc độ đô thị hóa cao, nhu cầu chuyển dịch mục đích sử dụng đất lớn và tác động trực tiếp đến sinh kế của người sử dụng đất ở khu vực ven đô. Mặc dù pháp luật đất đai hiện hành đã từng bước hoàn thiện cơ sở

pháp lý về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, thực tiễn áp dụng vẫn cho thấy nhiều bất cập, nhất là tình trạng mức bồi thường chưa đáp ứng kỳ vọng chính đáng của người có đất bị thu hồi, giá đất làm căn cứ bồi thường chưa phản ánh đầy đủ giá trị chuyển nhượng thực tế trên thị trường, trong khi tiêu chí xác định thế nào là “bồi thường thỏa đáng” vẫn còn thiếu tính cụ thể và thống nhất, từ đó làm phát sinh khiếu nại, tranh chấp và ảnh hưởng đến hiệu quả thực thi pháp luật.

Về phương diện lý luận, vấn đề này đặt ra yêu cầu phải tiếp tục làm rõ nội hàm pháp lý của “bồi thường thỏa đáng” trong mối quan hệ giữa quyền tài sản của người sử dụng đất, quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai của Nhà nước và yêu cầu bảo đảm hài hòa lợi ích công - tư trong quá trình thu hồi đất; về phương diện thực tiễn, việc nghiên cứu trường hợp Thành phố Hồ Chí Minh có ý nghĩa đặc biệt trong việc nhận diện các khoảng trống của pháp luật và những hạn chế trong tổ chức thực hiện, nhất là đối với đất nông nghiệp khi người bị thu hồi không chỉ mất quyền sử dụng đất mà còn mất tư liệu sản xuất và nguồn sinh kế lâu dài. Từ cách tiếp cận đó, bài viết tập trung phân tích các quy định pháp luật hiện hành về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp, đánh giá những bất cập bộc lộ từ thực tiễn áp dụng tại Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời đề xuất định hướng hoàn thiện pháp luật theo hướng cụ thể hơn, minh bạch hơn và khả thi hơn nhằm bảo đảm tính thỏa đáng của bồi thường, nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật đất đai và góp phần ổn định quan hệ lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người sử dụng đất.

2. Tổng quan và cơ sở lý thuyết

Các nghiên cứu về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thời gian qua chủ yếu tập trung vào việc làm rõ cơ sở pháp lý quyền thu hồi đất của Nhà nước, nhận diện những bất cập trong xác định giá đất, mức bồi thường và thủ tục thực hiện, đồng thời đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật theo hướng hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người sử dụng đất. Mặc dù khuôn khổ pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đã ngày càng hoàn thiện, thực tiễn thi hành vẫn cho thấy khoảng cách đáng kể giữa quy định và áp dụng, đặc biệt ở khả năng phản ánh giá trị thực của đất, bảo đảm sinh kế cho người bị thu hồi và kiểm soát tính công bằng trong phân bổ lợi ích phát sinh từ chuyển dịch đất đai. Đối với đất nông nghiệp, vấn đề này càng trở nên nhạy cảm vì người bị thu hồi không chỉ mất quyền sử dụng đất mà còn mất tư liệu sản xuất và nguồn sinh kế lâu dài.

Tuy nhiên, phần lớn các nghiên cứu hiện nay vẫn tiếp cận ở phạm vi chung hoặc ở tầm chính sách tổng quát, trong khi chưa làm rõ đầy đủ nội hàm của “bồi thường thỏa đáng” đối với thu hồi đất nông nghiệp trong bối cảnh đặc thù của Thành phố Hồ Chí Minh. Từ đó, bài viết lựa chọn cách tiếp cận của luật kinh tế, dựa trên yêu cầu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, bảo đảm cân bằng lợi ích giữa các chủ thể liên quan và đề cao tính hợp pháp, hợp lý, công bằng trong bồi thường; trên cơ sở đó, bài viết phân tích quy định pháp luật hiện hành, đối chiếu với thực tiễn áp dụng tại Thành phố Hồ Chí Minh và đề xuất định hướng hoàn thiện nhằm bảo đảm tính thỏa đáng của bồi thường.

3. Kết quả và thảo luận

3.1. Quy định pháp luật về bồi thường khi thu hồi đất nông nghiệp

Về phương diện pháp lý, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp là chế định trung tâm của pháp luật đất đai, được đặt trên nền tảng hiến định về bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, đồng thời bảo đảm quyền điều tiết, phân bổ và thu hồi đất của Nhà nước vì mục tiêu quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, công cộng và phát triển kinh tế - xã hội (Quốc hội, 2013; Quốc hội, 2024). Trong cấu trúc đó, đất nông nghiệp cần được nhìn nhận không chỉ là một loại tài sản đặc biệt mà còn là tư liệu sản xuất cơ bản, gắn trực tiếp với sinh kế, thu nhập và sự ổn định đời sống của người sử dụng đất; vì vậy, bồi thường khi thu hồi đất nông nghiệp không đơn thuần là hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất bị mất, mà còn là cơ chế pháp lý nhằm khôi phục tương đối vị thế kinh tế - pháp lý của người bị thu hồi đất trong quan hệ phân bổ lợi ích do Nhà nước quyết định (Nguyễn Vinh Diện, 2019; Trần Quang Huy, 2023).

Các nguyên tắc bồi thường phải được quán triệt theo hướng đúng đối tượng, đúng điều kiện, công khai, minh bạch, khách quan và tương xứng với quyền sử dụng đất hợp pháp bị thu hồi, bởi đây là những điều kiện tối thiểu để bảo đảm công bằng phân phối và hạn chế xung đột lợi ích giữa Nhà

nước, nhà đầu tư và người sử dụng đất (Bùi Thị Hồng Nhung, 2022; Bùi Đức Hiền, 2023). Theo đó, điều kiện được bồi thường đối với đất nông nghiệp về cơ bản phụ thuộc vào tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất, bao gồm trường hợp đã có giấy chứng nhận hoặc chưa có giấy chứng nhận nhưng đủ điều kiện được cấp theo quy định của pháp luật; ngược lại, nếu không đáp ứng điều kiện luật định thì không phát sinh quyền được bồi thường về đất, dù có thể được xem xét ở các cơ chế hỗ trợ khác (Nguyễn Vinh Diện, 2019; Chính phủ, 2024b). Mức bồi thường được xác định trên cơ sở loại đất, diện tích đất bị thu hồi, giá đất, thời điểm định giá và phương án bồi thường, trong đó yếu tố giá đất giữ vai trò quyết định vì phản ánh trực tiếp mức độ tương xứng giữa thiệt hại của người bị thu hồi đất và phần giá trị được Nhà nước bù đắp; do vậy, các quy định mới về giá đất và bồi thường cần được hiểu như công cụ pháp lý để nâng cao tính thực chất của bồi thường, thay vì chỉ hợp thức hóa thủ tục hành chính (Chính phủ, 2024a, 2024b; Nguyễn Văn Trường, 2023).

Trên cơ sở đó, yêu cầu “bồi thường thỏa đáng” phải được lý giải không chỉ ở khía cạnh hợp pháp hình thức, mà còn ở tính hợp lý, công bằng và khả năng chấp nhận trong thực tiễn; riêng đối với đất nông nghiệp, tính thỏa đáng chỉ thực sự được bảo đảm khi cơ chế bồi thường đồng thời tính đến tác động của việc mất đất đối với khả năng tái tạo sinh kế, duy trì thu nhập và ổn định đời sống của người dân sau thu hồi đất (Nguyễn Thị Quỳnh Hoa và Nguyễn Thị Hậu, 2021; World Bank, 2022; Trịnh Vương An và Lê Văn Cảnh, 2024).

3.2. Thực tiễn áp dụng các quy định pháp luật về bồi thường khi thu hồi đất nông nghiệp tại Thành phố Hồ Chí Minh, những bất cập và nguyên nhân

Tại Thành phố Hồ Chí Minh, thực tiễn thu hồi đất nông nghiệp diễn ra trong bối cảnh đô thị hóa nhanh, mở rộng không gian hạ tầng và gia tăng nhu cầu sử dụng đất cho các dự án phát triển kinh tế - xã hội, khiến đất nông nghiệp ở khu vực ven đô thường

xuyên trở thành đối tượng bị thu hồi và đặt ra yêu cầu cao về tính hợp pháp, hợp lý và thỏa đáng của cơ chế bồi thường. Những năm gần đây, cùng với sự hoàn thiện của Luật Đất đai năm 2024, các nghị định hướng dẫn về giá đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các điều chỉnh của địa phương về bảng giá đất, khung pháp lý và quy trình tổ chức bồi thường tại Thành phố Hồ Chí Minh đã từng bước được chuẩn hóa, góp phần nâng cao tính minh bạch, xác định rõ hơn trách nhiệm của cơ quan có thẩm quyền và tăng cường nhận thức về quyền lợi của người sử dụng đất (Quốc hội, 2024; Chính phủ, 2024a, 2024b; Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, 2024).

Tuy nhiên, từ góc độ luật kinh tế, kết quả tích cực này vẫn chưa làm mất đi những căng thẳng lợi ích vốn có trong quan hệ thu hồi đất, bởi trên thực tế mức bồi thường trong nhiều trường hợp vẫn chưa theo kịp giá trị khai thác và giá chuyển nhượng thực tế của đất sau chuyển đổi mục đích sử dụng, trong khi người bị thu hồi đất nông nghiệp không chỉ mất quyền sử dụng đất mà còn mất sinh kế, cơ hội sản xuất và khả năng tái tạo thu nhập lâu dài. Chính vì vậy, thực tiễn tại Thành phố Hồ Chí Minh cho thấy, bồi thường khi thu hồi đất nông nghiệp không thể chỉ được đánh giá bằng tính đúng thủ tục, mà phải được xem xét như một cơ chế phân bổ lại lợi ích phát sinh từ quá trình phát triển đô thị, trong đó tiêu chí “thỏa đáng” cần được hiểu theo nghĩa rộng hơn, bao gồm sự tương xứng về giá trị, sự công bằng trong tiếp cận thông tin, và khả năng bảo đảm ổn định đời sống cho người dân sau thu hồi đất (Nguyễn Vinh Diện, 2019; Bùi Thị Hồng Nhung, 2022; Trịnh Vương An & Lê Văn Cảnh, 2024).

Những bất cập trong thực tiễn áp dụng và nguyên nhân:

Trong thu hồi đất nông nghiệp tại Thành phố Hồ Chí Minh, vấn đề bồi thường chưa thực sự đạt đến chuẩn mực “thỏa đáng” không chỉ vì chênh lệch giữa mức bồi thường và kỳ vọng của người dân, mà sâu xa hơn là do cơ chế bồi thường hiện nay vẫn chủ yếu tiếp cận từ góc độ xử lý hậu quả pháp lý của việc thu hồi đất, thay vì nhìn nhận đầy đủ đây là quá trình

tái phân phối lợi ích phát sinh từ chuyển đổi mục đích sử dụng đất trong điều kiện đô thị hóa nhanh. Ở một đô thị có tốc độ phát triển mạnh như Thành phố Hồ Chí Minh, đất nông nghiệp vùng ven thường bị đưa vào quỹ đất phục vụ hạ tầng, chỉnh trang đô thị hoặc các dự án phát triển kinh tế - xã hội; tuy nhiên, ngay sau thời điểm bị thu hồi, giá trị kinh tế của khu đất thường tăng đáng kể do thay đổi vị trí, công năng và khả năng khai thác, trong khi người bị thu hồi đất lại chỉ được bồi thường trên cơ sở một mức giá được xác định theo cơ chế hành chính, dẫn đến cảm nhận rõ rệt về sự bất cân xứng trong phân chia lợi ích.

Vì vậy, bất cập cốt lõi không nằm ở chỗ người dân chỉ “đòi giá cao hơn”, mà ở chỗ cơ chế bồi thường chưa giải quyết thỏa đáng mối quan hệ giữa giá trị pháp lý của quyền sử dụng đất bị thu hồi và giá trị kinh tế gia tăng của đất sau thu hồi. Từ góc độ luật kinh tế, đây là biểu hiện của sự mất cân bằng lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người sử dụng đất, khi phần thiệt hại mà người dân phải gánh chịu thường không chỉ là diện tích đất bị mất, mà còn bao gồm chi phí cơ hội của việc chấm dứt hoạt động sản xuất, mất nguồn thu nhập ổn định, đứt gãy sinh kế và suy giảm khả năng tự bảo đảm đời sống trong trung hạn và dài hạn. Đối với đất nông nghiệp, điểm bất hợp lý này càng rõ hơn vì loại đất này gắn trực tiếp với tư liệu sản xuất; do đó, nếu việc bồi thường chỉ dừng ở giá trị quyền sử dụng đất mà không tính đúng mức độ tổn thất sinh kế thì về bản chất, đó mới chỉ là bồi thường hình thức chứ chưa đạt đến công bằng thực chất. Thực tế cũng cho thấy, pháp luật hiện hành vẫn chưa lượng hóa được thế nào là “thỏa đáng”, nên quá trình áp dụng thường thiên về kiểm tra tính đúng quy trình, đúng thẩm quyền, đúng hồ sơ, trong khi thiếu một bộ tiêu chí đủ rõ để đánh giá liệu người bị thu hồi đất có thực sự được bù đắp tương xứng hay không; hệ quả là khi cơ quan nhà nước cho việc bồi thường đã “đúng luật”, người dân vẫn có thể cho thấy việc đó “chưa công bằng”, và chính khoảng cách giữa tính hợp pháp hình thức với tính chính đáng về mặt kinh tế - xã hội là nguồn gốc sâu xa của khiếu nại, tranh chấp kéo dài.

Tại Thành phố Hồ Chí Minh, nơi áp lực phát triển và giá đất biến động rất mạnh, khoảng cách này càng dễ bộc lộ, thậm chí có thể làm suy giảm niềm tin của người dân vào tính công bằng của cơ chế thu hồi đất nếu việc giải thích, đối thoại và công khai thông tin chỉ mang tính thủ tục. Mặt khác, nguyên nhân của tình trạng trên không chỉ xuất phát từ quy định pháp luật còn khái quát và cơ chế định giá đất còn nhiều khó khăn, mà còn bắt nguồn từ cách tổ chức thực hiện chưa thật sự đồng bộ giữa các khâu xác định nguồn gốc đất, lập phương án bồi thường, tham vấn người dân và giải quyết phản hồi; trong nhiều trường hợp, cơ quan thực thi chú trọng hoàn thành tiến độ giải phóng mặt bằng hơn là kiến tạo sự đồng thuận xã hội, khiến bồi thường trở thành điểm xung đột thay vì công cụ điều hòa lợi ích.

Bài học từ những vụ việc phức tạp tại Thành phố Hồ Chí Minh cho thấy, chỉ cần sai lệch về ranh giới quy hoạch, chậm bồi thường hoặc thiếu minh bạch trong căn cứ xác định quyền lợi, hệ quả pháp lý và xã hội có thể kéo dài trong nhiều năm. Do đó, muốn khắc phục tận gốc các bất cập hiện nay, cần chuyển từ tư duy “bồi thường đúng quy định” sang tư duy “bồi thường công bằng và có khả năng tái lập điều kiện sống”, trong đó tính thỏa đáng phải được hiểu là sự kết hợp giữa tính hợp pháp, tính hợp lý kinh tế và khả năng bảo đảm ổn định đời sống cho người bị thu hồi đất sau khi quan hệ đất đai bị chấm dứt.

Từ các kết quả phân tích có thể thấy, điểm nghẽn chủ yếu không nằm ở sự thiếu vắng quy định pháp luật, mà ở khoảng cách giữa tính hợp pháp của cơ chế bồi thường và tính thỏa đáng trong thực tiễn áp dụng. Nói cách khác, một phương án bồi thường có thể đúng về trình tự, thẩm quyền và căn cứ pháp lý, nhưng vẫn chưa đạt yêu cầu công bằng thực chất nếu không phản ánh tương xứng giá trị quyền sử dụng đất bị thu hồi và những tổn thất kinh tế gắn với sinh kế của người dân. Dưới góc độ kinh tế, đây là biểu hiện của sự lệch pha trong phân bổ lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người bị thu hồi đất. Vì vậy, hoàn thiện pháp luật về bồi thường không nên chỉ dừng ở kỹ thuật lập pháp, mà cần hướng tới việc

lượng hóa rõ tiêu chí “thỏa đáng”, tăng cường minh bạch thông tin, bảo đảm đối thoại thực chất và thiết lập cơ chế bồi thường có khả năng tạo đồng thuận xã hội, qua đó đồng thời bảo vệ quyền tài sản, ổn định quan hệ lợi ích và giảm thiểu chi phí xã hội phát sinh từ tranh chấp đất đai.

3.3. Một kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định về bồi thường thỏa đáng khi thu hồi đất nông nghiệp trong thời gian tới

Việc hoàn thiện quy định về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp cần được đặt trong yêu cầu bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người sử dụng đất. Theo đó, “bồi thường thỏa đáng” không chỉ dừng ở việc chi trả đúng thủ tục hành chính, mà phải bảo đảm tính hợp pháp, tính tương xứng về giá trị kinh tế, khả năng ổn định sinh kế và sự minh bạch trong quá trình tổ chức thực hiện. Đối với đất nông nghiệp, yêu cầu này càng có ý nghĩa vì đất không chỉ là tài sản mà còn là tư liệu sản xuất gắn trực tiếp với đời sống của người dân.

Luật Đất đai năm 2024 cùng các văn bản hướng dẫn đã tạo cơ sở pháp lý quan trọng cho việc nâng cao chất lượng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Tuy nhiên, trong điều kiện đô thị hóa nhanh tại Thành phố Hồ Chí Minh, khoảng cách giữa giá bồi thường và giá trị thực tế của đất sau chuyển đổi mục đích sử dụng vẫn là nguyên nhân chủ yếu dẫn đến khiếu nại, tranh chấp và thiếu đồng thuận xã hội. Vì vậy, cơ chế bồi thường cần được tiếp cận theo hướng bảo đảm công bằng thực chất, thay vì chỉ đáp ứng yêu cầu hợp pháp về hình thức.

Thứ nhất, cần cụ thể hóa tiêu chí “bồi thường thỏa đáng” trong quá trình lập và phê duyệt phương án bồi thường. Tiêu chí này cần bao gồm sự phù hợp về giá trị quyền sử dụng đất, khả năng phục hồi sinh kế, mức độ ổn định đời sống và quyền tiếp cận thông tin của người bị thu hồi đất. Việc lượng hóa tiêu chí không nhằm cứng nhắc hóa cơ chế bồi thường mà để tạo cơ sở kiểm soát tính hợp lý và hạn chế tình trạng đúng quy trình nhưng chưa bảo đảm công bằng thực chất.

Thứ hai, cần hoàn thiện cơ chế xác định giá đất

theo hướng tiệm cận giá thị trường, tăng cường công khai, minh bạch và trách nhiệm giải trình. Đối với Thành phố Hồ Chí Minh, việc xác định giá đất cần gắn với điều kiện hạ tầng, quy hoạch, khả năng khai thác sau thu hồi và biến động thực tế của thị trường đất đai. Đồng thời, cần nâng cao vai trò của tổ chức tư vấn định giá độc lập và cơ chế giám sát xã hội nhằm hạn chế chênh lệch lớn giữa giá bồi thường và giá trị kinh tế thực tế của đất.

Thứ ba, ngoài giá trị quyền sử dụng đất, cơ chế bồi thường cần chú trọng phục hồi sinh kế cho người bị thu hồi đất nông nghiệp. Chính sách hỗ trợ đào tạo nghề, chuyển đổi việc làm và ổn định đời sống cần được thiết kế phù hợp với điều kiện thực tế của từng nhóm hộ dân, nhất là các trường hợp mất phần lớn hoặc toàn bộ tư liệu sản xuất. Đây là điều kiện quan trọng để bảo đảm bồi thường không chỉ mang ý nghĩa tài chính mà còn góp phần ổn định xã hội và duy trì sinh kế bền vững.

Thứ tư, cần tăng cường cơ chế đối thoại và công khai thông tin trong toàn bộ quá trình thu hồi đất và bồi thường. Người dân phải được tiếp cận đầy đủ các căn cứ pháp lý, phương pháp xác định giá đất, khoản hỗ trợ và quyền khiếu nại, kiến nghị. Việc ứng dụng cơ sở dữ liệu số trong công khai hồ sơ bồi thường sẽ góp phần giảm bất cân xứng thông tin và nâng cao tính minh bạch trong quản lý nhà nước về đất đai.

Thứ năm, cần thiết lập cơ chế giám sát và đánh giá sau thu hồi đất nhằm theo dõi tác động của chính sách bồi thường đối với đời sống, việc làm và thu nhập của người dân. Kết quả đánh giá cần được sử dụng làm cơ sở điều chỉnh chính sách trong các dự án tiếp theo, qua đó nâng cao hiệu quả quản trị đất đai và bảo đảm sự phát triển bền vững trong quá trình đô thị hóa tại Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Kết luận

Bài viết phân tích cơ sở lý luận, pháp lý và thực tiễn của vấn đề bồi thường thỏa đáng khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp tại Thành phố Hồ Chí Minh. Kết quả nghiên cứu cho thấy, bất cập chủ yếu không nằm ở sự thiếu hụt quy phạm, mà ở khoảng cách

giữa tính hợp pháp hình thức của phương án bồi thường và yêu cầu công bằng thực chất đối với người sử dụng đất bị thu hồi. Trong bối cảnh đô thị hóa nhanh, đất nông nghiệp không chỉ là đối tượng của quyền sử dụng đất mà còn là tư liệu sản xuất, nguồn sinh kế và nền tảng ổn định đời sống của hộ gia đình, cá nhân. Vì vậy, bồi thường thỏa đáng cần được nhận thức như một chuẩn mực pháp lý tổng

hợp, bao gồm tính tương xứng về giá trị, khả năng phục hồi sinh kế, minh bạch thông tin và sự tham gia thực chất của người dân. Giá trị của nghiên cứu thể hiện ở việc góp phần làm rõ nội hàm khoa học của khái niệm “bồi thường thỏa đáng”, đồng thời cung cấp cơ sở phân tích cho việc hoàn thiện pháp luật đất đai và nâng cao hiệu quả thực thi tại Thành phố Hồ Chí Minh trong thời gian tới ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

- Bùi Đức Hiền (2023). Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất bảo đảm quyền lợi cho người sử dụng đất và những vấn đề cần sửa đổi, bổ sung. *Tạp chí Môi trường*, 4, 39-43.
- Bùi Thị Hồng Nhung (2022). Hoàn thiện quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, 9(457).
- Chính phủ Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2024a). Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất.
- Chính phủ Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2024b). Nghị định số 88/2024/NĐ-CP quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
- Đoàn Kim Đồng, Trần Hòa Bình, và Nguyễn Đình Thọ (2023). Hoàn thiện cơ chế, chính sách về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bảo đảm hài hòa quan hệ lợi ích các bên. *Tạp chí Môi trường*, số 9, 16-21.
- Nguyễn Thị Quỳnh Hoa và Nguyễn Thị Hậu (2021). Thu hồi và bồi thường đất nông nghiệp ở Việt Nam - Thực trạng và giải pháp hoàn thiện các quy định pháp luật. *Tạp chí Khoa học Trường Đại học Quy Nhơn*, 15(6), 5-16. <https://doi.org/10.52111/qnjs.2021.15601>.
- Nguyễn Văn Trường (2023). Hoàn thiện quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). *Tạp chí Pháp luật và Thực tiễn*, 56, 147-164.
- Nguyễn Vinh Diện (2019). Pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất (Luận án Tiến sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội).
- Phạm Phương Nam (2020). Các yếu tố tác động đến bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp*, 5, 160-168.
- Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013). Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia Sự thật.
- Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2024). Luật Đất đai số 31/2024/QH15.
- Trần Quang Huy (Chủ biên) (2023). Giáo trình Luật Đất đai. Nhà xuất bản Đại học Quốc gia Hà Nội.
- Trần Xuân Tây (2023). Bàn về vấn đề thu hồi đất để sử dụng cho mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. *Tạp chí Khoa học Pháp lý Việt Nam*, 10(170), 53-64.
- Trịnh Vương An, Lê Văn Cảnh (2024). Tăng cường hiệu quả thực hiện pháp luật về bồi thường khi thu hồi đất ở. *Quản lý Nhà nước*, 337, 52-57. <https://doi.org/10.59394/qlnn.337.2024.768>.
- Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2024). Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Công báo Thành phố Hồ Chí Minh.

Vũ Thị Nga và Lê Thị Lạm (2023). Hoàn thiện chế định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trong Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi. Tạp chí Khoa học và Công nghệ, Trường Đại học Bình Dương, 3, 71-78.

World Bank (2022). Land acquisition and resettlement in Vietnam: Root causes and solutions for sustainable development. World Bank Group.

Ngày nhận bài: 15/03/2026

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 01/04/2026

Ngày chấp nhận đăng bài: 15/04/2026

IMPROVING LEGAL PROVISIONS ON ADEQUATE COMPENSATION FOR AGRICULTURAL LAND ACQUISITION IN HO CHI MINH CITY

● LE DUC TUAN¹

● NGUYEN HUU SON²

¹ Master's Student in Economic Law,
Ho Chi Minh City University of Technology (HUTECH)

²Lecturer Ho Chi Minh City Cadre Academy

ABSTRACT:

This study analyzes legal provisions on compensation when the State acquires agricultural land and examines the practice of implementation in Ho Chi Minh City. Based on the study of current land law regulations and their practical enforcement, the article clarifies major shortcomings in determining compensation levels, assessing the adequacy of compensation, and protecting the rights of affected land users. On that basis, the study proposes recommendations to improve the legal framework, contributing to better enforcement of land law and a more balanced protection of the interests of the State, investors, and citizens.

Keywords: agricultural land acquisition, adequate compensation, land law, Ho Chi Minh City.