

NHỮNG TÁC ĐỘNG TÍCH CỰC CỦA CƠ CHẾ CHÍNH SÁCH MỚI VỀ ĐẤT ĐAI HIỆN NAY VÀ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN

NGUYỄN ĐÌNH MINH

Trường Chính trị tỉnh Quảng Ngãi
Quang Ngãi Provincial School of Politics
Email: minhnguyen691983@gmail.com

Ngày nhận bài: 24/7/2026

Ngày sửa bài: 17/8/2026

Ngày duyệt đăng bài: 27/8/2026

Tóm tắt:

Luật Đất đai năm 2024 đã bãi bỏ “khung giá đất” và quy định cơ chế áp dụng “bảng giá đất” mới. Theo đó, “bảng giá đất” được xây dựng hằng năm; “bảng giá đất lần đầu” được công bố và áp dụng kể từ ngày 01/01/2026, sau đó được điều chỉnh định kỳ từ ngày 01/01 của năm tiếp theo. Cơ chế mới này giúp “bảng giá đất” tiệm cận sát hơn với giá đất thực tế trên thị trường, tuy nhiên quy định này cũng làm gia tăng đáng kể áp lực công việc cho hệ thống chính quyền các địa phương. Trên cơ sở phân tích toàn diện các tác động 2 mặt mang tính đa chiều của bảng giá đất mới, đồng thời luận giải tính cấp thiết của Nghị quyết số 254/2025/QH15 trong việc tháo gỡ điểm nghẽn tài chính, bài viết đề xuất một số kiến nghị và giải pháp hoàn thiện thể chế nhằm cân bằng hài hòa lợi ích giữa 3 chủ thể: Nhà nước, người dân và doanh nghiệp trong bối cảnh hiện nay.

Từ khóa: đất đai, bảng giá đất, khung giá đất, Nghị quyết số 254/2025/QH15

Positive impacts of the current new land policy mechanism and recommendations for improvement

Abstract:

The 2024 Land Law abolished the “land price framework” and introduced a new mechanism for applying annual land price tables. The initial land price table took effect on January 1, 2026 and is subsequently adjusted from January 1 each year. This mechanism enables land price tables to more closely reflect actual market prices but also significantly increases the workload of local government authorities. Based on a comprehensive analysis of the multidimensional positive and negative impacts of the new land price mechanism, together with the urgent role of Resolution No. 254/2025/QH15 in addressing financial bottlenecks, the study proposes recommendations and institutional solutions aimed at balancing the interests of the State, citizens, and enterprises under current conditions.

Keywords: land, land price table, land price framework, Resolution No. 254/2025/QH15

1. Đặt vấn đề

Đất đai là tài nguyên quốc gia đặc biệt, là nguồn lực cốt lõi và là động lực quan trọng hàng đầu để phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Để khơi thông nguồn lực này, việc đổi mới thể chế, chính sách tài chính về đất đai luôn là yêu cầu cấp thiết đặt ra qua các thời kỳ lịch sử. Thể chế hóa một cách sâu sắc tinh thần của Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII, Luật Đất đai năm 2024 ra đời đã đánh dấu một bước ngoặt mang tính lịch sử trong tư duy quản lý nhà nước về đất đai. Đột phá lớn nhất của đạo luật này chính là việc chuyển từ cơ chế quản lý hành chính, áp đặt giá mang tính chủ quan sang vận hành theo cơ chế thị trường thông qua quyết định bãi bỏ hoàn toàn khái niệm "khung giá đất". Sau khi Luật Đất đai 2024 chính thức có hiệu lực thi hành và quy hoạch tỉnh được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã ban hành hàng loạt văn bản chỉ đạo sát sao chính quyền địa phương khẩn trương thực hiện các thủ tục hành chính nhằm chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở cho người dân. Mục tiêu của hoạt động này là giải quyết kịp thời, triệt để nhu cầu bức thiết về đất ở, làm nhà định cư, giúp người dân ổn định cuộc sống và an tâm phát triển kinh tế gia đình. Song song với quá trình triển khai chuyển mục đích sử dụng đất, công tác xây dựng bảng giá đất mới cũng được các địa phương tiến hành một cách khẩn trương, quyết liệt để làm căn cứ pháp lý, làm cơ sở khoa học tính toán tiền sử dụng đất. Việc áp dụng toàn diện cơ chế giá đất mới này đan xen cả những cơ hội bứt phá mạnh mẽ lẫn những thách thức, hệ lụy không nhỏ đối với đời sống kinh tế - xã hội. Do đó, việc nghiên cứu, đánh giá những tác động đa chiều và tìm kiếm các giải pháp đồng bộ, linh hoạt có ý nghĩa khoa học và thực tiễn vô cùng sâu sắc.

2. Điểm mới về cơ chế định giá đất theo Luật Đất đai 2024

Cơ chế định giá đất theo Luật Đất đai năm 2024 được đánh giá là một cuộc cách mạng thể chế bởi đã thay đổi căn bản phương thức tương tác giữa giá đất của Nhà nước quy định và giá đất thực tế giao dịch. Tại khoản 1, Điều 159 Luật Đất đai 2024, Nhà nước đã mở rộng diện áp dụng của bảng giá đất một cách quy chuẩn và bao quát cho 11 trường hợp cụ thể trong nền kinh tế. Bảng giá đất mới không còn đơn thuần là công cụ tính thuế, phí nhỏ lẻ mà đã trở thành căn cứ để: Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân; tính tiền thuê đất hằng năm; tính thuế sử dụng đất và thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất; tính lệ phí quản lý; tính tiền xử phạt vi phạm hành chính; tính tiền bồi thường thiệt hại cho Nhà nước; tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất thu tiền một lần đối với hộ gia đình, cá nhân; tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật; tính tiền sử dụng đất khi giao đất không thông qua đấu giá; và tính tiền sử dụng đất khi bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Điểm cốt lõi làm nên tính linh hoạt của cơ chế mới nằm ở tần suất cập nhật dữ liệu. Theo quy định, "bảng giá đất" được xây dựng hằng năm và "bảng giá đất lần đầu" sẽ được chính thức công bố, áp dụng rộng rãi từ ngày 01/01/2026, sau đó tiếp tục được điều chỉnh, bổ sung ngay từ ngày 01/01 của các năm tiếp theo. Nhằm đảm bảo tính chính xác cho công tác thực thi, tại khoản 5 Điều 158 và Điều 160 Luật Đất đai năm 2024, Nhà nước quy định rõ ràng 4 phương pháp định giá đất khoa học gồm: "phương pháp so sánh", "phương pháp thu nhập", "phương pháp thặng dư", và "phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất" để làm cơ sở xác định "giá đất cụ thể". Đồng thời, hành lang pháp lý mở cũng cho phép Chính phủ đề xuất với Ủy ban Thường vụ Quốc hội các phương pháp định giá đất khác nếu xét thấy cần thiết trong thực tiễn nhằm đảm bảo quản lý sát nhất với biến động của thị trường.

Sự thay đổi căn bản về mặt luật pháp này đã giải quyết triệt để những khó khăn tồn tại trong quá trình áp dụng bảng giá đất cũ theo quy định của Luật Đất đai 2013. Lúc trước, các địa phương buộc phải căn cứ vào khung giá đất định kỳ 5 năm một lần đối với từng loại đất, từng vùng do Chính phủ ban hành. Sự bất cập lớn nhất và gây nghẽn mạch dòng vốn đầu tư nhiều nhất chính là việc các địa phương phải thụ động chờ đợi Chính phủ điều chỉnh khung giá đất khi giá đất ngoài thị trường có biến động tăng từ 20% trở lên. Việc điều chỉnh mang tính hành chính luôn đi chậm hơn rất nhiều so với tín hiệu, tốc độ của thị trường. Hệ quả tất yếu là nhiều dự án kinh tế, hạ tầng khi triển khai rơi vào trạng thái phải dừng lại chờ đợi mức giá đền bù mới, dẫn tới ách tắc kéo dài, làm chậm tiến độ bàn giao mặt bằng và kéo lùi tỷ lệ giải ngân vốn đầu tư công của quốc gia.

3. Tác động đa chiều của cơ chế giá đất mới đến kinh tế - xã hội

3.1. Những tác động tích cực trong công tác quản lý và phát triển kinh tế

Việc áp dụng cơ chế bảng giá đất tiệm cận sát với giá thị trường từ ngày 01/01/2026 chắc chắn sẽ mang lại những xung lực tích cực và rõ nét cho công tác quản lý nhà nước cũng như bức tranh kinh tế vĩ mô:

- *Thúc đẩy tiến độ giải phóng mặt bằng và đầu tư công (Phan Trung Hiền, 2024)*: Khi giá đền bù được tính toán dựa trên bảng giá đất sát thị trường, người nhận tiền bồi thường sẽ cảm thấy thỏa mãn, quyền lợi hợp pháp đối với tài sản đất đai đã giữ gìn, cải tạo, đầu tư từ trước được thừa nhận sòng phẳng. Nhận được khoản tiền bồi thường thỏa đáng, người dân có cơ hội thực tế để tìm kiếm, mua đất ở nơi khác tái định cư mà không bị ảnh hưởng, suy giảm nhiều về nguồn lực tài chính. Tâm lý đồng thuận này giúp cho công tác giải phóng mặt bằng được diễn ra nhanh chóng, thuận lợi, triệt tiêu các vụ việc khiếu nại, khiếu kiện kéo dài. Các công trình, dự án trọng điểm đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước nhờ đó sẽ về đích đúng tiến độ, không bị ách tắc, không phải thực hiện các thủ tục phiền hà về chuyển nguồn vốn do chậm tiến độ giải ngân, giúp bộ máy quản lý nhà nước tại địa phương giảm được số lượng công việc hành chính đáng kể.

- *Gia tăng mạnh mẽ nguồn thu ngân sách nhà nước*: Việc áp dụng bảng giá đất mới giúp nguồn thu ngân sách tăng lên rõ rệt thông qua nguồn thu tiền sử dụng đất do chuyển mục đích sử dụng đất. Quan trọng hơn, cơ chế này giúp khắc phục triệt để tình trạng người dân kê khai giá chuyển nhượng trên hợp đồng thấp hơn giá thực tế giao dịch nhằm trốn thuế.

- *Thúc đẩy sự phục hồi lành mạnh của thị trường bất động sản (Lê Khắc Hiệp, 2025)*: Khi bảng giá đất của Nhà nước tăng lên tương đồng với giá đất thực tế, các sản phẩm đất nền ở khu dân cư được đầu tư hạ tầng đồng bộ sẽ có cơ hội cạnh tranh với đất tự phát sau khi chuyển mục đích. Người dân và nhà đầu tư sẽ hướng tới dòng sản phẩm có hạ tầng hoàn thiện, góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản hồi sinh theo hướng thực chất, bền vững.

3.2. Những khó khăn đối với người dân và doanh nghiệp

Bên cạnh những điểm sáng, việc chuyển dịch sang cơ chế giá mới quá nhanh cũng tạo ra những áp lực tài chính, gây ra các tác động tiêu cực trực tiếp đến đời sống dân sinh và hoạt động sản xuất kinh doanh (Châu Hoàng Thân, 2024):

- *Gánh nặng nghĩa vụ tài chính vượt quá khả năng của người dân*: Hộ gia đình, cá nhân khi được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở phải nộp nghĩa vụ tài chính cao hơn nhiều so với trước đây. Thực tế ghi nhận nhiều trường hợp số tiền sử dụng đất phải nộp vượt xa khả năng tài

chính và tích lũy thực tế của một gia đình. Thậm chí, do phương pháp định giá có sai số, một số vị trí ghi nhận mức giá đất cao hơn cả giá giao dịch thực tế trên thị trường tự do, khiến người dân bỡ ngỡ, bức xúc và buộc phải xin rút hồ sơ, từ bỏ nhu cầu chuyển đổi khi nhận thông báo nộp tiền.

- *Hệ lụy pháp lý phát sinh từ việc chờ đợi và chậm trễ thủ tục*: Sự bức xúc của người dân tăng lên khi một số địa phương chủ động dừng việc chuyển mục đích sử dụng đất trong thời gian khá dài để chờ phê duyệt quy hoạch mới, hoặc dừng chuyển đổi do chỉ tiêu đất ở của địa phương không còn vì đã phân bổ quá nhiều cho các dự án bất động sản thương mại. Do phải chờ đợi quá lâu trong khi nhu cầu sinh kế, chỗ ở là cấp thiết, nhiều hộ gia đình đã mạo hiểm xây dựng các công trình tạm trên đất nông nghiệp để kinh doanh, buôn bán. Khi địa phương cập nhật bảng giá mới và tiếp nhận lại hồ sơ, các hộ gia đình này ngay lập tức đối mặt với hàng loạt trách nhiệm pháp lý nặng nề: bị xử phạt vi phạm hành chính do xây dựng trái phép, buộc phải tự tháo dỡ công trình, khôi phục lại nguyên trạng ban đầu thì mới được giải quyết thủ tục hành chính tiếp theo.

- *Áp lực tăng chi phí đầu vào đối với doanh nghiệp và thị trường*: Trong lĩnh vực bất động sản, mức giá của Bảng giá đất mới làm tăng mạnh chi phí đầu vào của dự án, đặc biệt là đối với các khu đất được giao theo hình thức đấu thầu, đấu giá quyền sử dụng đất do chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng tăng cao. Sự gia tăng chi phí này gây thiếu tính hấp dẫn đối với các dự án mới, nhất là trong bối cảnh những năm gần đây thị trường có xu hướng sụt giảm đáng kể số lượng giao dịch và lượng hàng tồn kho của dự án cũ còn nhiều. Thực tế kinh tế đó kéo theo hệ lụy dây chuyền: gia tăng chi phí thuê đất, thuê nhà xưởng trong các khu công nghiệp; gia tăng giá cho thuê nhà, cho thuê mặt bằng đô thị; đẩy giá cả hàng hóa và dịch vụ tiêu dùng tăng lên mức khó kiểm soát. Đồng thời, cơ chế này cũng tác động bất lợi đến cả các dự án nhà ở xã hội mang tính an sinh khi doanh nghiệp phải tự thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để giải phóng mặt bằng.

- *Bất cập trong công tác bố trí tái định cư dân cư (Phan Trung Hiền, 2024)*: Đối với trường hợp bồi thường tái định cư bằng đất ở, nếu áp dụng sát theo bảng giá đất mới thì số tiền sử dụng đất người dân phải nộp khi được giao đất tái định cư sẽ rất cao, xấp xỉ giá thị trường. Điều này khiến việc nhận đất tái định cư của Nhà nước không khác gì việc người dân phải tự bỏ tiền nhận chuyển nhượng ngoài thị trường bất động sản thương mại. Mặt khác, đối với các dự án nhỏ có số lượng đối tượng tái định cư ít, chủ đầu tư thường không xây dựng khu tái định cư tập trung mà chọn giải pháp bố trí tái định cư từ các lô đất trống thuộc các khu dân cư hiện hữu. Đặc điểm của các lô đất này là có mức giá quy định cao do nằm trong khu dân cư hình thành từ trước, có hạ tầng tốt và người dân đã ở ổn định, tạo thành rào cản tài chính quá tầm đối với người bị thu hồi đất.

- *Thiệt thòi lũy tiến cho người dân nằm trong vùng quy hoạch "treo"*: Một tác động bất lợi trong thực tiễn quản lý đất đai là tình trạng nhiều khu đất nằm trong quy hoạch của Nhà nước nhưng do thiếu nguồn vốn thực hiện nên quy hoạch kéo dài từ năm này sang năm khác. Người dân sống trong vùng quy hoạch vướng dòng pháp lý nên không đủ điều kiện thực hiện các quyền như tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất, tặng cho con cái làm nhà khi lập gia đình, hoặc chuyển nhượng tạo vốn đầu tư kinh doanh. Đến khi Nhà nước rà soát, gỡ bỏ quy hoạch, nếu áp dụng bảng giá thị trường mới thì số tiền sử dụng đất phải nộp để chuyển đổi là một con số khổng lồ. Thực trạng này cũng đẩy những người có nhu cầu hợp thức hóa quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nông nghiệp nằm xen kẽ trong khu dân cư đô thị ổn định, hoặc những người muốn tách thửa đất đồng thời với chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở gặp khó khăn về tài chính để thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước.

4. Vai trò của Nghị quyết số 254/2025/QH15 trong hoàn thiện chính sách, pháp luật về đất đai

Trước những tác động có tính bất lợi sâu sắc đến người sử dụng đất và để kịp thời giải quyết những khó khăn tài chính khi người dân thực hiện các nhu cầu chính đáng về quyền sử dụng đối với thửa đất đã ở ổn định lâu năm, ngày 11/12/2025, Quốc hội đã ban hành 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. Đây được xem là một quyết sách hợp lòng dân, một giải pháp mang tính chiến lược quy định một số cơ chế, chính sách đặc thù nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai. Nghị quyết số 254/2025/QH15 đã đưa ra cơ chế tính tiền sử dụng đất linh hoạt và giảm thiểu gánh nặng tài chính một cách đáng kể đối với trường hợp đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở được xác định khi công nhận quyền sử dụng đất mà chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, hoặc chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền đất ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền, hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01/7/2014 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở.

Cụ thể, mức thu tiền sử dụng đất được phân lớp rõ ràng theo hạn mức giao đất ở tại địa phương:

- Thu 30% mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (gọi tắt là chênh lệch) đối với diện tích đất chuyển mục đích nằm trong hạn mức giao đất ở tại địa phương;
- Thu 50% mức chênh lệch đối với diện tích đất chuyển mục đích vượt hạn mức nhưng không quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương;
- Thu 100% mức chênh lệch đối với diện tích đất chuyển mục đích vượt hạn mức mà vượt quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương.

Đồng thời, thể hiện tinh thần nhân văn và bảo vệ lợi ích tối đa cho người dân trong giai đoạn chuyển tiếp, Nghị quyết cũng quy định rõ ràng việc hoàn trả lại số tiền sử dụng đất nếu có chênh lệch cao hơn khi người dân thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất trong khoảng thời gian từ ngày 01/8/2024 đến trước thời điểm Nghị quyết này có hiệu lực thi hành. Quy định mang tính đột phá của Nghị quyết đã ngay lập tức tháo gỡ thành công nhiều điểm nghẽn, nút thắt về mặt thể chế đất đai tác động trực tiếp đến đời sống của hàng triệu hộ gia đình, cá nhân. Khi chính sách đi vào cuộc sống, người dân giảm bớt được phần lớn gánh nặng về tài chính, từ đó mạnh dạn, tự tin nộp hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất, góp phần quan trọng vào việc bình ổn thị trường bất động sản, ngăn chặn tình trạng sốt giá, thổi giá đất ở tại các khu dân cư hiện hữu. Mặt khác, xét về góc độ tài chính công, nguồn thu ngân sách nhà nước không những không sụt giảm mà còn tăng trưởng ổn định và bền vững hơn.

Chính sách mới đã tạo ra một nguồn thu có tính khả thi cao trong thực tiễn; thay vì đưa ra mức thu quá cao như lúc trước dẫn đến việc người dân từ bỏ quyền lợi và số lượng hồ sơ sụt giảm nghiêm trọng khiến Nhà nước thực tế không thu được tiền, thì mức thu hợp lý hiện tại kích cầu lượng hồ sơ nộp vào. Bên cạnh đó, việc kiên quyết quy định thực hiện nghĩa vụ nộp 100% chênh lệch đối với diện tích đất vượt hạn mức mà vượt quá 01 lần hạn mức giao đất ở là một công cụ quản lý sắc bén. Quy định này giúp chính quyền địa phương kiểm soát chặt chẽ quy hoạch sử dụng đất, ngăn chặn triệt để tình trạng đầu cơ, chuyển mục đích sử dụng đất ồ ạt, vượt quá nhu cầu thực tế của cá nhân, đồng thời uốn nắn tư duy của một số địa phương có tâm lý lạm dụng, muốn ép người dân chuyển đổi thật nhiều nhằm chạy theo chỉ tiêu tăng thu ngân sách trước mắt.

5. Những bất cập tồn tại và kiến nghị hoàn thiện cơ chế, chính sách

5.1. Những bất cập nảy sinh từ sự thiếu đồng bộ của hệ thống chính sách

Mặc dù Nghị quyết số 254/2025/QH15 đã giải quyết bài toán dân sinh trước mắt, song xét dưới góc độ quản lý vĩ mô toàn diện, chính sách trên vẫn bộc lộ những điểm bất cập và chưa đảm bảo tính đồng bộ hoàn chỉnh trong bức tranh quản lý đất đai tổng thể. Điểm vênh lớn nhất nằm ở sự bất đối xứng giữa chiều thu và chiều chi của ngân sách đối với tài nguyên đất. Khi nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất của người dân khi chuyển mục đích được kéo giảm mạnh mẽ xuống chỉ còn 30% đến 50% chênh lệch, thì ở chiều ngược lại, giá đất để tính tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất cho các dự án vẫn chưa được điều chỉnh theo hướng áp dụng tỷ lệ cắt giảm đồng bộ tương ứng. Sự thiếu đồng bộ này dẫn đến một hệ quả tất yếu: chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng của các dự án phát triển nhà ở bị kéo tăng lên rất cao theo bảng giá thị trường hằng năm, đẩy giá thành đầu vào của bất động sản lên mức phi lý; trong khi đó giá đất ở sau khi chuyển mục đích tự phát trong dân lại thấp. Sự chênh lệch ngược này làm cho thị trường bất động sản chính quy, các dự án đầu tư bài bản mất đi tính hấp dẫn, khó thu hút được dòng vốn của các nhà đầu tư lớn.

Về mặt lâu dài, để đảm bảo quản lý kiến trúc, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật đô thị một cách đồng bộ, hiện đại, chính sách quốc gia luôn hướng tới việc khuyến khích phát triển các dự án nhà ở thương mại, các khu dân cư được quy hoạch đồng bộ, tập trung. Việc phát triển tập trung này tạo điều kiện thuận lợi hơn rất nhiều cho công tác quản lý quy hoạch của Nhà nước, thay vì xây dựng nhà ở phân tán, tự phát trong dân làm phá vỡ quy hoạch tổng thể và đẩy chi phí đầu tư, cải tạo hạ tầng kỹ thuật (đường xá, điện, nước, xử lý rác thải) của Nhà nước sau này tăng lên gấp nhiều lần.

5.2. Đề xuất, kiến nghị hoàn thiện thể chế

Để cơ chế chính sách mới về đất đai thực sự phát huy triệt để tính hiệu quả kinh tế - xã hội, bảo đảm tính công bằng và đồng bộ, tác giả đề xuất một số kiến nghị cụ thể sau:

Một là, giải quyết quyền lợi tài chính cho người dân vùng quy hoạch "treo": Chính phủ cần tiếp tục nghiên cứu, trình Quốc hội cho phép mở rộng cơ chế ưu đãi hoặc ban hành quy định đặc thù dành riêng cho những khu đất nằm trong quy hoạch dài hạn của Nhà nước nhưng quá thời hạn (từ 03 năm trở lên) không thực hiện. Đối với các trường hợp này, khi người dân thực hiện quyền chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, cần áp dụng cơ chế tính tiền sử dụng đất đặc biệt ưu đãi, hạ mức thu xuống chỉ còn từ 1% đến 5% giá trị bảng giá đất hiện tại. Đây được xem là một giải pháp bù đắp tổn thất kinh tế thỏa đáng của Nhà nước đối với những thiệt thòi mà người dân phải chịu do không thể thực hiện các quyền liên quan đến việc sử dụng đất, không thể đầu tư sản xuất lớn vì vướng quy hoạch treo suốt nhiều năm.

Hai là, xây dựng cơ chế bồi thường linh hoạt đồng bộ với chiều thu ngân sách: Cần thiết kế lại cơ chế tính tiền bồi thường thiệt hại khi thu hồi đất theo hướng linh hoạt, vận hành song song và tương thích với cơ chế tính tiền sử dụng đất của Nghị quyết 254/2025/QH15. Việc thiết lập một tỷ lệ điều tiết bồi thường hợp lý sẽ giúp Nhà nước cân đối tốt ngân sách, giảm tải áp lực chi phí giải phóng mặt bằng quá lớn cho doanh nghiệp. Qua đó, khơi thông dòng vốn, thu hút mạnh mẽ các dự án bất động sản chính quy tham gia vào công tác chỉnh trang đô thị, hoàn thiện hệ thống hạ tầng dân cư nông thôn và thành thị.

Ba là, thúc đẩy tiến trình số hóa và nâng cao tính độc lập trong định giá đất: Áp lực xây dựng bảng giá đất hằng năm là cực kỳ lớn đối với bộ máy nhân sự địa phương. Giải pháp căn cơ là Nhà nước cần

tập trung nguồn lực xây dựng và hoàn thiện hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia liên thông, ứng dụng các công nghệ phân tích dữ liệu lớn (Big Data) để tự động hóa việc cập nhật biến động giá thị trường. Đồng thời, cần nâng cao vai trò, trách nhiệm và tính độc lập độc lập mang tính khách quan của các tổ chức tư vấn định giá đất, giảm thiểu sự can thiệp hành chính chủ quan, bảo đảm giá đất được ban hành thực sự phản ánh đúng hơi thở của thị trường.

6. Kết luận

Cơ chế đổi mới trong công tác định giá đất theo Luật Đất đai năm 2024, kết hợp với sự điều chỉnh, bổ trợ kịp thời của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội thể hiện tư duy quản lý nhạy bén, sâu sát và quyết tâm chính trị rất lớn của Đảng và Nhà nước. Mục tiêu là xóa bỏ hoàn toàn cơ chế hành chính bao cấp, hướng tới một thị trường bất động sản minh bạch, công bằng và bền vững. Mặc dù trong giai đoạn đầu chuyển giao không tránh khỏi những xáo trộn, bất cập nảy sinh từ thực tiễn, nhưng với việc nhìn thẳng vào sự thật, chủ động lắng nghe phản hồi từ xã hội để liên tục hoàn thiện thể chế theo hướng đồng bộ và linh hoạt, nguồn lực đất đai chắc chắn sẽ được khơi thông toàn diện, trở thành bệ đỡ vững chắc đưa nước ta phát triển mạnh mẽ trong kỷ nguyên mới ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

Ban Chấp hành Trung ương (2022). Nghị quyết số 18-NQ/TW, ngày 16/6/2022, Hội nghị lần thứ năm 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.

Châu Hoàng Thân. (2024). Những điểm mới cơ bản của Luật Đất đai năm 2024 và các vấn đề đặt ra trong thực tiễn thi hành. Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp, 04(499), 12-21.

Hoàng Văn Cường & cộng sự. (2024). Đổi mới chính sách đất đai ở Việt Nam: Từ lý luận đến thực tiễn. NXB Chính trị quốc gia Sự thật.

Lê Khắc Hiệp (2025). Tác động của chính sách đất đai mới đến sự phục hồi và phát triển của thị trường bất động sản. Tạp chí Kinh tế và Dự báo, 02(2025), 25-32.

Nguyễn Quang Tuyền. (2024). Đổi mới phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường: Tác động và giải pháp thực thi. Tạp chí Khoa học pháp lý Việt Nam, 03(174), 34-45.

Phan Trung Hiền (2024). Hoàn thiện cơ chế thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhằm bảo đảm quyền lợi người dân. Tạp chí Khoa học Đại học Cần Thơ, 60(2), 150-162.

Quốc hội. (2013). Luật số 45/2013/QH12, ngày 29/11/2013: Luật Đất đai.

Quốc hội. (2024). Luật số 31/2024/QH15, ngày 18/01/2024: Luật Đất đai.

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.