|  |  |
| --- | --- |
| **NGUYỄN VĂN ĐỈNH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAMĐộc lập - Tự do - Hạnh phúc**  |
| V/v Tham gia ý kiến đối với dự thảo Tờ trình và dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2024. | *Hà Nội, ngày 09 tháng 8 năm 2025* |

Kính gửi: Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI).

Theo đề nghị của Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI), tôi xin gửi ý kiến góp ý đối với dự thảo Tờ trình và dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2024 (**“các dự thảo”**). Tham luận của tôi tập trung vào đánh giá sự cần thiết sửa đổi Luật Đất đai năm 2024, đánh giá cụ thể đối với các đề xuất sửa đổi quy định về giá đất và tài chính đất đai trong Luật Đất đai hiện hành.

**1. Đánh giá quy định của Luật Đất đai năm 2024 và sự cần thiết sửa đổi Luật**

Là người tham gia vào quá trình góp ý, xây dựng Luật Đất đai 2024 từ phiên bản dự thảo đầu tiên đến khi luật được thông qua, tôi cảm nhận rõ ràng đạo luật này được xây dựng trên một triết lý rõ ràng, mạch lạc, nhất quán với căn cứ chính trị là Nghị quyết 18-NQ/TW của Ban chấp hành Trung ương Đảng về hoàn thiện thể chế, chính sách quản lý, sử dụng đất.

Trải qua 4 kỳ họp Quốc hội - một kỷ lục lập pháp, không có đạo luật nào được xây dựng tốn thời gian, công sức như vậy, Luật Đất đai 2024 được xây dựng với nguyên tắc xuyên suốt là phục vụ phát triển bền vững, “đi bằng 2 chân”: Đất đai vừa là nguồn lực quan trọng nhất để phát triển kinh tế, vừa là công cụ điều tiết, bảo đảm công bằng xã hội.

Luật Đất đai 2024 được xây dựng một cách chặt chẽ, thận trọng để khắc phục những nhược điểm của phiên bản luật 2013 - đạo luật được đúc rút ra rằng khiến *“Nhiều người giàu lên nhờ đất, nhưng cũng có không ít người nghèo đi vì đất”,* như phát biểu của cố Tổng bí thư Nguyễn Phú Trọng. Nghị quyết 18 vạch ra nhiệm vụ trọng tâm của Luật Đất đai là để: *Nguồn lực đất đai phải được quản lý, khai thác, sử dụng tiết kiệm, bền vững, hiệu quả cao nhất; tạo động lực để nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao. Việc quản lý, sử dụng đất phải đảm bảo công bằng và ổn định xã hội...*

Một cách ngắn gọn, nhiệm vụ của luật là biến đất đai thành nguồn lực để xây dựng đất nước hùng cường nhưng không có chủ thể nào bị bỏ lại phía sau.

Đi vào từng quy định của phiên bản luật hiện hành, có thể thấy rõ mục đích biến đất đai thành nguồn lực cho nền kinh tế. Luật quy định phải giao đất thông qua đấu giá, đấu thầu để phân bổ tài nguyên đất thông qua cơ chế thị trường; các trường hợp cá biệt được giao đất theo cơ chế chỉ định đều là sử dụng đất có giá trị thương mại không cao, phục vụ an sinh xã hội (ví dụ: giao đất ở cho giáo viên, nhân viên y tế tại các xã biên giới, hải đảo...)

Đấu giá, đấu thầu là những phương thức cạnh tranh nhằm lựa chọn những nhà đầu tư có năng lực “thật”, buộc các doanh nghiệp phải liên kết hình thành doanh nghiệp lớn để tăng khả năng cạnh tranh, giúp thị trường phát triển theo chiều sâu, chuyên nghiệp.

Cơ chế đấu giá, đấu thầu còn hạn chế triệt để các “doanh nghiệp sân sau” được giao đất qua chỉ định, là lý do căn bản khiến nguồn lực đất đai không được khai thác, sử dụng hiệu quả trong nhiều năm qua, cũng là nguồn cơn của những đại án tham nhũng. Hay quy định đẩy mạnh thuê đất trả tiền hằng năm, thu hẹp việc thuê đất trả tiền một lần có tác dụng khuyến khích người sử dụng đất sớm đầu tư xây dựng công trình, đưa đất vào sử dụng (để đủ điều kiện giao dịch), giúp đất đai được khai thác hiệu quả, tạo nguồn thu từ thuế, phí, lệ phí, tạo thêm cơ hội việc làm và tránh đầu cơ, hoang hóa đất đai.

Các chính sách của Luật Đất đai 2024 bên cạnh việc tạo ra dư địa cho tăng trưởng kinh tế còn hướng đến công cụ bảo vệ lợi ích của nhóm chủ thể yếu thế.

Đấu giá, đấu thầu là những công cụ phân bổ nguồn lực đất đai cạnh tranh, minh bạch theo cơ chế thị trường, nhưng luôn gắn liền với quyết định thu hồi đất từ những người đang sử dụng. Đây luôn là vấn đề “nóng bỏng” nhất của Luật Đất đai, tiềm ẩn tranh chấp, khiếu kiện.

Đối với dự án nhà ở thương mại, Luật Đất đai 2024 chỉ cho phép thu hồi đất cho các dự án quy mô lớn, đồng bộ hạ tầng (có đủ điện, đường, trường, trạm…). Việc thu hồi đất như vậy chỉ áp dụng cho những dự án điểm nhấn, tạo động lực phát triển kinh tế, thúc đẩy gia tăng tỷ lệ đô thị hóa, tạo hiệu ứng lan tỏa cho cả vùng, gắn với cơ hội việc làm và tiện ích cho người dân trong cả khu vực. Việc lạm quyền thu hồi đất tràn lan trước đây sẽ chấm dứt.

Người dân mất đất là những người đầu tiên phải hi sinh lợi ích cho các dự án cần phải được bù đắp thỏa đáng. Để giảm thiểu bất công, Luật quy định giá đất để tính tiền bồi thường phải là giá đất cụ thể, được tính toán thật sòng phẳng theo nguyên tắc thị trường.

Một cách tổng quát, Luật Đất đai 2024 được dày công xây dựng qua thời gian dài kỷ lục, với 12 triệu lượt góp ý kiến của Nhân dân, với sứ mệnh là đạo luật nền tảng tạo động lực cho phát triển kinh tế, đồng thời bảo đảm hài hòa lợi ích của các chủ thể trong xã hội.

Luật Đất đai 2024 mới triển khai thực thi được 12 tháng và đó là 12 tháng của nhiều thay đổi trong hệ thống chính trị và bộ máy nhà nước, đặc biệt là việc tập trung xây dựng mô hình chính quyền địa phương 2 cấp (bỏ cấp huyện, sáp nhập nhiều tỉnh, nhiều xã), gây ra những xáo trộn, bất an cho nền kinh tế. Do đó, cần thận trọng khi tổng kết quá trình thực thi luật chỉ trong 12 tháng để đánh giá tính đúng đắn của một đạo luật được xây dựng cho nhiều năm.

Những biến động thời gian qua: giá đất tăng kéo theo giá bất động sản tăng, đời sống người dân bị ảnh hưởng, dự án không được tháo gỡ, thiếu nguồn cung… cần phải được rà soát để đánh giá nguyên nhân là do quy định của Luật Đất đai 2024 hay do chất lượng thực thi trong bối cảnh chưa có đủ thời gian “thẩm thấu” chính sách.

Hiện tượng giá đất, giá nhà leo thang đã tồn tại từ nhiều năm trước khi xây dựng Luật Đất đai 2024, nên cần thận trọng khi liên kết hiện tượng này với quy định của luật mới. Mặt khác cần khẳng định hiệu quả của pháp luật phải đến từ sự kết hợp giữa chất lượng của công tác xây dựng, ban hành với công tác tổ chức thực hiện pháp luật.

Để luật thực sự đi vào đời sống thì khâu tổ chức thi hành còn quan trọng hơn bởi xây dựng luật là công việc của một thời điểm nhất định còn tổ chức thực hiện là cả quá trình. Sự chủ động, linh hoạt, sáng tạo của chính quyền địa phương là yếu tố quyết định thành công của chính sách đất đai nhưng thời gian qua, công tác “sắp xếp lại giang sơn” được đặt lên hàng đầu, vô hình trung ảnh hưởng đến một số hoạt động kinh tế, trong đó có thủ tục pháp lý các dự án.

Một nguyên nhân của đề xuất sửa Luật Đất đai là hiện tượng giá đất tăng cao, giá nhà đắt đỏ, một số cuộc đấu giá bị dàn xếp, thổi giá. Tuy nhiên, khó có thể coi đó là “lỗi” của Luật Đất đai bởi thị trường bất động sản luôn có độ trễ nhất định sau một điều chỉnh về chính sách.

Luật Đất đai mới ban hành cần ít nhất 2-3 năm để “thẩm thấu” chính sách, để các dự án triển khai theo luật mới có sản phẩm đưa ra thị trường nhằm tăng cung, qua đó cân bằng cung - cầu, có tác dụng kiềm chế giá nhà. Hơn nữa, các giải pháp bổ sung như đánh thuế cao hơn với người sử dụng nhiều diện tích đất, nhiều nhà ở, đầu cơ đất, bỏ đất hoang theo Nghị quyết 18 vẫn chưa được thể chế thành luật.

Bởi vậy, trước khi quyết định sửa Luật Đất đai chỉ sau một năm thực thi, cơ quan chủ trì soạn thảo cần có tính toán định lượng để trả lời cho câu hỏi: việc sửa luật liệu có tác dụng kiềm chế giá đất, giá nhà. Tác động của giá đất tăng đến sinh kế người dân có thể giải quyết bằng một chính sách thu tài chính hợp lý, linh hoạt (giảm các tỷ lệ % thu thuế thu nhập, thuế sử dụng đất, thu tiền chuyển mục đích sử dụng đất…) Đây là kết quả của hoạt động lập quy, thông qua ban hành các văn bản về thu tài chính ở cấp nghị định kết hợp với chất lượng quản lý, điều hành.

Việc sửa đổi luật quá thường xuyên, liên tục sẽ gia tăng những bất ổn cho đời sống, sinh kế của người dân. Biến động giá đất gây xáo trộn đời sống nhưng liệu nó có so được với những hệ lụy từ biến động về thể chế, chính sách? Và sự kém ổn định của hệ thống pháp luật cũng làm giảm đáng kể tính hấp dẫn của môi trường đầu tư, đặc biệt là với các nhà đầu tư nước ngoài.

**2. Khái quát phương án sửa đổi quy định về giá đất và tài chính đất đai trong các dự thảo**

Dự thảo sửa đổi Luật Đất đai năm 2024 đã đề xuất sửa đổi rất nhiều nội dung, làm thay đổi hoàn toàn chính sách về giá đất và tài chính đất đai. Có thể nhận diện ngay 4 điểm mới quan trọng. ***Thứ nhất,*** dự thảo luật sửa đổi đã bỏ nguyên tắc thị trường trong các phương pháp định giá đất (quy định tại Điều 158 luật hiện hành). Thay vào đó, dự thảo luật đề ra một nguyên tắc mới là *“Bảo đảm phù hợp với yêu cầu quản lý nhà nước và tình hình thực tế của địa phương”*.

Theo thuyết minh tại dự thảo Tờ trình, do đất đai là yếu tố đầu vào của phát triển kinh tế - xã hội và Nhà nước là đại diện chủ sở hữu nên Nhà nước phải thực hiện quyền kiểm soát về giá đất; quyết định giá đất trên thị trường sơ cấp nhằm bảo đảm ổn định thị trường. Như vậy, Nhà nước sẽ áp dụng biện pháp có tính chất “bình ổn giá” thay vì “thả nổi” giá đất theo thị trường.

***Thứ hai,*** dự thảo luật sửa đổi đề xuất sửa Điều 158 luật hiện hành để không quy định các phương pháp định giá đất mà giao Chính phủ quy định chi tiết, đây là kỹ thuật đã được áp dụng tại Luật Đất đai năm 2013. Đồng thời, dự thảo luật sửa đổi cũng khẳng định vai trò của các phương pháp định giá đất: Việc xác định giá đất theo các phương pháp chỉ là để Nhà nước tham khảo khi quyết định giá đất. Quy định này nhằm bổ trợ cho nguyên tắc nêu trên: giá đất phải được xác định phù hợp với yêu cầu quản lý nhà nước và tình hình thực tế, có tính chất “bình ổn”.

***Thứ ba,*** dự thảo luật sửa đổi đề xuất sửa Điều 160 luật hiện hành để loại bỏ ***“giá đất cụ thể”***, khái niệm đã tồn tại trong Luật Đất đai năm 2024 cũng như Luật Đất đai năm 2013 trước đó. Thay thế cho khái niệm “giá đất cụ thể”, dự thảo sử dụng khái niệm ***“hệ số điều chỉnh giá đất”***.

***Thứ tư,*** quy định bảng giá đất ban hành hàng năm theo Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 đã được đề xuất bãi bỏ và khôi phục lại quy định tại Luật Đất đai năm 2013: UBND cấp tỉnh quyết định bảng giá đất định kỳ 5 năm một lần.

Một loạt các thay đổi này được đưa ra nhằm giúp Nhà nước thực hiện quyền kiểm soát về giá đất. Đây là giải pháp mới nhằm “khoan sức dân” trong bối cảnh “bội thu” ngân sách nhà nước từ đất (chi phí sử dụng đất của doanh nghiệp, người dân quá cao, tác động xấu đến hoạt động sản xuất).

**3. Nhận xét, đánh giá phương án sửa đổi quy định về giá đất và tài chính đất đai trong các dự thảo**

Có thể thấy rằng một loạt các thay đổi về chính sách trong các dự thảo được đưa ra nhằm giúp Nhà nước thực hiện quyền kiểm soát về giá đất và được bổ trợ bằng các giải pháp mang tính kỹ thuật. Chẳng hạn, dự thảo luật sửa đổi đề xuất bổ sung vào Điều 13 luật hiện hành để cho phép Nhà nước quy định hệ số điều chỉnh giá đất, tỷ lệ thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các loại hình dự án và hệ số khấu trừ chi phí hạ tầng, khẳng định quyền của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai.

Các giải pháp này sẽ giúp giá đất làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất phải thực hiện có tính độc lập tương đối so với giá đất giao dịch trên thị trường thứ cấp. Đặc biệt, các nguồn thông tin đầu vào để định giá đất sẽ không còn giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất; tức là kết quả đấu giá quyền sử dụng đất không còn là dữ liệu để đơn vị tư vấn thu thập nhằm định giá đất, giúp giá đất được kiểm soát, không tăng quá cao.

Việc cho phép Nhà nước ấn định tỷ lệ thu tiền sử dụng đất đối với các loại hình dự án và hệ số khấu trừ chi phí hạ tầng để bổ trợ cho bảng giá đất nhằm xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sẽ giúp Nhà nước điều tiết chính sách thu tài chính đất đai đối với mỗi loại hình dự án, mỗi địa bàn cụ thể (với từng lĩnh vực đầu tư hoặc địa bàn cụ thể, Nhà nước có thể ban hành các hệ số, tỷ lệ để điều tiết tăng, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, qua đó giúp khuyến khích hoặc hạn chế đầu tư).

Luật sửa đổi nếu được thông qua theo phương án trong dự thảo sẽ giúp Nhà nước kiểm soát được giá đất trên thị trường sơ cấp, tránh tình trạng “lạm thu”, gây khó khăn cho hoạt động sản xuất của doanh nghiệp. Chẳng hạn nếu cần bình ổn giá hoặc cần khuyến khích doanh nghiệp đầu tư trong một lĩnh vực hoặc địa bàn nào đó, Nhà nước sẽ ban hành hệ số điều chỉnh giá đất cũng như tỷ lệ thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thật thấp.

Tuy nhiên, mỗi vấn đề, giải pháp đều có tính hai mặt và không thể làm hài lòng tất cả các chủ thể trong xã hội, cũng không thể giải quyết tất cả các mục tiêu quản lý.

Việc đề xuất bỏ hoàn toàn khái niệm giá đất cụ thể, thay thế bằng hệ số điều chỉnh giá đất và mở rộng tối đa phạm vi áp dụng của bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất sẽ giúp kiềm chế giá đất, qua đó giảm giá thành sản xuất và giảm bớt khó khăn cho hoạt động sản xuất của doanh nghiệp. Đối với lĩnh vực bất động sản, giải pháp sửa đổi luật được kỳ vọng giúp kiểm soát giá nhà không bị đẩy quá cao như thời gian qua, ảnh hưởng tiêu cực đến nhu cầu an cư của người dân.

Đây sẽ là sự sửa đổi lớn, làm thay đổi toàn bộ nền tảng lý luận để cấu thành Luật Đất đai hiện hành. Một số vấn đề phát sinh trong thực thi Luật Đất đai năm 2024 (như chỉ ra trong dự thảo Tờ trình của Bộ NN&MT) sẽ được khắc phục nhưng theo tôi, những vấn đề mới có thể sẽ xuất hiện.

Cụ thể, có hai câu hỏi lớn cần được trả lời trong phương án sửa đổi Luật Đất đai. ***Thứ nhất,*** làm thế nào để giải quyết mâu thuẫn giữa một bên là nhu cầu kiểm soát giá đất, kiểm soát tiền thu từ đất để không bị tăng quá cao với một bên là nhu cầu phân bổ nguồn lực đất đai thông qua các cơ chế cạnh tranh, minh bạch?

Đây là sự mâu thuẫngiữa các mục tiêu quản lý. Giải pháp Nhà nước quyết định giá đất tại thị trường sơ cấp dựa trên bảng giá đất sẽ dẫn tới giá đất có tính chất phi thị trường, được ấn định thông qua cơ chế hành chính. Điều đó sẽ làm suy yếu các công cụ thị trường trong phân bổ nguồn lực đất đai (cơ chế đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư).

Theo Luật Đất đai hiện nay, Nhà nước cơ bản giao đất thông qua đấu giá, đấu thầu để đảm bảo tính thị trường, cạnh tranh, minh bạch nhưng nhược điểm là sẽ đẩy giá đất lên cao. Vậy làm thế nào để giá đất được kiểm soát, không bị tăng cao mà vẫn giao được đất đến đúng người cần, tránh cơ chế giao đất chỉ định, dễ phát sinh lợi ích nhóm, nhũng nhiễu, tiêu cực?

***Thứ hai,*** mặc dù phương án sửa luật hiện nay có tác dụng làm giảm giá đất, giảm gánh nặng tài chính cho các dự án bất động sản thì liệu giá nhà, giá bất động sản có giảm?

Cần nhấn mạnh rằng trong một nền kinh tế thị trường thì giá cả của hàng hóa được quyết định dựa trên các quy luật thị trường, trong đó có quy luật cung - cầu. Hiện nay cán cân cung - cầu đang mất cân bằng, tại nhiều địa phương, nguồn cung không theo kịp nguồn cầu đã khiến người có bất động sản có cơ hội đẩy giá bán lên cao (trong giá bán có chứa lợi nhuận của người nắm giữ tài sản).

Do đó, để kiểm soát giá của hàng hóa bất động sản thì phải cải thiện khâu thực thi để đảm bảo các dự án được triển khai thông suốt, đưa sản phẩm ra thị trường nhằm cân bằng cán cân cung - cầu. Chỉ khi đó, người có bất động sản mới giảm lợi nhuận kỳ vọng và giá đất, giá nhà mới được kiểm soát.

Trái lại, giải pháp kiểm soát giá đất ở thị trường sơ cấp sẽ không phát huy tác dụng nếu không cải thiện nguồn cung. Vấn đề này cũng có liên quan trực tiếp với vấn đề thứ nhất: Nếu giải pháp “bình ổn” giá đất làm suy yếu cơ chế giao đất cạnh tranh, minh bạch thì rất có thể nguồn lực đất đai sẽ chảy vào một nhóm nhà đầu tư và những nhà đầu tư có ưu thế sẽ có cơ hội đẩy giá bán.

Dự thảo luật sửa đổi đề xuất sửa Điều 155 luật hiện hành, quy định về căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Trong đó, tại khoản 3 Điều 155 (sửa đổi) quy định về thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Đáng chú ý là quy định: *“e) Trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất thì thời điểm xác định giá đất là thời điểm cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hồ sơ mời thầu.”*

Quy định này nhằm khắc phục bất cập của luật hiện hành: quy định thời điểm định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất... (điểm a khoản 3 Điều 155). Điều này dẫn đến trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất thì khi Nhà nước tổ chức đấu thầu, khu đất thực hiện dự án vẫn có người sử dụng; sau khi nhà đầu tư trúng thầu thì cơ quan nhà nước mới tổ chức thu hồi đất, giải phóng mặt bằng, tạo lập quỹ đất sạch để giao đất cho nhà đầu tư. Vì vậy, nhà đầu tư khi tham gia đấu thầu thường không dự liệu được thời điểm nào sẽ được giao đất, nhiều trường hợp quá trình giải phóng mặt bằng kéo dài nhiều năm nên khi được Nhà nước giao đất, giá đất tăng quá cao, vượt quá khả năng chi trả của nhà đầu tư và đẩy nhà đầu tư vào thế tiến thoái lưỡng nan: Nếu tiếp tục thực hiện dự án sẽ có nguy cơ thua lỗ; nếu dừng lại, không nộp tiền sử dụng đất sẽ phải chịu các chế tài theo pháp luật về đấu thầu (có thể bị cấm tham gia đấu thầu), pháp luật về thuế (các biện pháp truy thu, cưỡng chế) và mất khoản tiền đã chi cho dự án.

Tuy nhiên, phương án dự thảo luật sửa đổi lại phát sinh bất cập mới: thời điểm định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hồ sơ mời thầu (diễn ra trước) nhưng sau đó cơ quan nhà nước mới tổ chức thu hồi đất, giải phóng mặt bằng và giá đất tính tiền bồi thường cho người dân xác định tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường (diễn ra sau). Điều này có thể dẫn tới thiệt hại cho ngân sách nhà nước bởi giá đất giao cho nhà đầu tư xác định tại mặt bằng giá thấp hơn so với giá đất mà Nhà nước bồi thường cho người sử dụng đất hiện hữu.

Đề xuất giải pháp: Để khắc phục bất cập của luật hiện hành cũng như bất cập của phương án dự thảo luật sửa đổi, tôi kiến nghị quy định: *“e) Trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất thì thời điểm xác định giá đất là thời điểm cơ quan có thẩm quyền* ***ban hành quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường (đối với dự án có sử dụng quỹ đất chưa được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) hoặc thời điểm phê duyệt hồ sơ mời thầu (đối với dự án không có nhu cầu bồi thường, hỗ trợ, tái định cư)****.”* Như vậy, trường hợp dự án có sử dụng quỹ đất chưa được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì giá đất để giao cho nhà đầu tư được xác định tại cùng một thời điểm, cùng một mặt bằng so với giá đất mà Nhà nước bồi thường cho người sử dụng đất hiện hữu.

Ngoài ra, một vấn đề nữa cũng cần tính tới: Nhà nước đứng ở giữa trong các quan hệ đất đai mà một bên là các doanh nghiệp có nhu cầu tiếp cận đất và một bên là người dân đang có quyền sử dụng đất. Hai nhóm chủ thể này có quyền lợi đối nghịch nhau trong khi tài nguyên đất đai thì hữu hạn. Có thể ví đất đai như là tấm chăn hẹp mà ai cũng cần đắp, người này được đắp thì người khác sẽ bị lạnh.

Việc bình ổn giá đất sẽ có lợi cho hoạt động sản xuất của doanh nghiệp, giúp thể chế hóa Nghị quyết số 68-NQ/TW của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân và đáp ứng mục tiêu tăng trưởng 8%/năm. Tuy nhiên theo phương án dự thảo sửa đổi thì giá đất theo bảng giá đất (áp dụng 5 năm) và hệ số điều chỉnh giá đất sẽ được sử dụng làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất (khác với quy định hiện nay là phải xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường).

Như vậy, người dân có thể sẽ không nhận được mức bồi thường thỏa đáng khi bị thu hồi đất, qua đó nối dài những vướng mắc trong thực thi pháp luật đất đai thời kỳ trước, điển hình là tình trạng khiếu nại, khiếu kiện liên quan đến các quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường.

**Các nhược điểm của phương án thiết kế chính sách trong các dự thảo:**

***(i)*** Nguy cơ “lạm quyền”, nhũng nhiễu hoặc dễ phát sinh cơ chế “xin - cho” (để được hưởng hệ số điều chỉnh giá đất cũng như tỷ lệ thu tiền sử dụng đất thấp).

Do đó, để luật sửa đổi khi ban hành có thể đi vào thực tiễn cuộc sống, tránh phát sinh các vướng mắc, “điểm nghẽn” mới thì cần tính đến các giải pháp kiểm soát quyền lực, tránh nguy cơ lạm quyền hay nhũng nhiễu trong thực thi công vụ, tránh gây thất thu cho ngân sách nhà nước.

***(ii)*** Nguy cơ khiếu nại, khiếu kiện liên quan đến các quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường do giá đất theo bảng giá đất (áp dụng 5 năm) và hệ số điều chỉnh giá đất sẽ được sử dụng làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, khác với quy định hiện nay là phải xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường.

Do đó, cần thiết kế chính sách nhằm giải quyết tốt quyền lợi cho người có đất bị thu hồi để thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội.

**4. Việc bổ sung nguyên tắc ban hành, áp dụng pháp luật**

Dự thảo luật sửa đổi đề xuất bổ sung khoản 5 vào Điều 252 luật hiện hành, quy định về áp dụng pháp luật: *“5. Quản lý và sử dụng đất đai phải thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và các luật khác có liên quan.* ***Trường hợp có quy định khác nhau giữa Luật Đất đai và luật khác, bao gồm cả trường hợp ban hành sau Luật Đất đai thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai****.”* Như vậy, dự thảo luật sửa đổi thiết kế theo hướng ưu tiên áp dụng Luật Đất đai hơn các luật khác, bao gồm cả các luật ban hành sau Luật Đất đai.

Tôi đề xuất cơ quan soạn thảo cân nhắc và không quy định vấn đề này bởi các lý do sau:

***Thứ nhất,*** đề xuất này đã được nêu trong quá trình xây dựng Luật Đất đai năm 2024 và đã xuất hiện trong dự thảo luật, điều quy định về “Áp dụng pháp luật”, tại Chương đầu tiên, tuy nhiên qua quá trình thảo luận, Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Quốc hội đã quyết định bỏ điều này ra khỏi dự thảo luật. Nay dự thảo luật sửa đổi tiếp tục khôi phục lại nguyên tắc ưu tiên áp dụng Luật Đất đai hơn các luật khác (nhưng đưa vào Điều 252, quy định về “Hiệu lực thi hành”, tại Chương cuối cùng). Cần đánh giá thận trọng một nội dung đã được thảo luận kỹ lưỡng và các định là không phù hợp trong quá trình xây dựng Luật Đất đai năm 2024.

***Thứ hai,*** quy định theo dự thảo luật sửa đổi sẽ mâu thuẫn với quy định về nguyên tắc áp dụng văn bản quy phạm pháp luật tại Điều 58 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15: *“3. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn. 4. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật do cùng một cơ quan ban hành có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng quy định của văn bản quy phạm pháp luật ban hành sau.”*

Như vậy, Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật không có quy định ngoại lệ về loại văn bản nào được phép ưu tiên áp dụng hơn các văn bản quy phạm pháp luật khác mà việc xem xét, đánh giá thứ tự ưu tiên áp dụng cần phải căn cứ vào Điều 58 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Việc cho phép Luật Đất đai được sử dụng một cơ chế đặc thù (quyền ưu tiên áp dụng) có thể sẽ dẫn tới nguyên tắc ưu tiên đặc thù này trở thành tiền lệ, áp dụng cho các luật quản lý các ngành, lĩnh vực khác trong tương lai, gây ra sự xung đột, chồng chéo của hệ thống pháp luật, khiến cơ quan quản lý nhà nước, doanh nghiệp, người dân lúng túng không biết phải áp dụng theo nguyên tắc ưu tiên trong luật quản lý chuyên ngành hay theo nguyên tắc áp dụng văn bản quy phạm pháp luật của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Tôi xin tham gia một số ý kiến như trên về sự cần thiết sửa đổi Luật Đất đai năm 2024, về một số nội dung trong dự thảo Tờ trình và dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2024 để Quý cơ quan nghiên cứu, tổng hợp.

Xin trân trọng cảm ơn!

**Luật sư Nguyễn Văn Đỉnh (Đoàn luật sư thành phố Hà Nội)**