

Những đổi mới về chính sách pháp luật trong luật đất đai năm 2024

Trần Đình Hảo^{1,2,*}, Nguyễn Trọng Tuấn¹

¹Khoa Luật, Trường Đại học Nguyễn Tất Thành

²Học viện Khoa học xã hội – Viện Hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam

*haovass@gmail.com, **nttuan@ntt.edu.vn

Tóm tắt

Ngày 29 tháng 6 năm 2024, tại Kỳ họp thứ 7 Quốc hội khóa XV đã thông qua Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15, theo đó, các Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 08 năm 2024, sớm hơn 5 tháng so với kế hoạch ban đầu. Điều này cho thấy: sự kỳ vọng, mong đợi và hiệu ứng xã hội ban đầu về những đổi mới của Luật Đất đai kỳ này, trong đó, đặc biệt là những đổi mới mang tính đột phá về phương diện chính sách pháp luật. Trên cơ sở tư duy, nhận thức lý luận mới về chính sách pháp luật, các tác giả bài viết này tập trung nhận diện, phân tích, kiến giải và làm rõ những đổi mới nổi bật về phương diện chính sách pháp luật cũng như đánh giá những tác động và hiệu ứng xã hội của Luật Đất đai năm 2024, góp phần tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật ở nước ta trong giai đoạn hiện nay.

Nhận 26/03/2025

Được duyệt 06/04/2025

Công bố 28/04/2025

Từ khóa

Luật Đất đai, chính sách pháp luật, đổi mới chính sách pháp luật, tác động và hiệu ứng xã hội của Luật Đất đai

© 2025 Journal of Science and Technology - NTTU

1 Đặt vấn đề

Luật Đất đai (LDD) năm 2013 đã đóng vai trò quan trọng trong việc điều chỉnh các quan hệ pháp luật về đất đai, góp phần nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất, thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội. Tuy nhiên, trong quá trình áp dụng, hệ thống pháp luật đất đai đã bộc lộ nhiều bất cập, trước thực trạng đó việc sửa đổi, bổ sung LDD nhằm hoàn thiện chính sách pháp luật, bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ với hệ thống pháp luật hiện hành và phù hợp với xu hướng phát triển là một yêu cầu

cấp thiết. So với LDD năm 2013, LDD năm 2024 có cấu trúc gồm 16 Chương, 260 Điều, sửa đổi, bổ sung 180/212 Điều và bổ sung mới 78 Điều. Đặc biệt, theo Nghị quyết được Quốc hội thông qua tại Kỳ họp thứ 7 ngày 29/6/2024, Luật có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024, sớm hơn 5 tháng so với kế hoạch ban đầu. Điều này thể hiện sự kỳ vọng lớn của Nhà nước và xã hội vào những đổi mới của LDD lần này, đồng thời đặt ra yêu cầu cấp bách về việc triển khai thi hành một cách hiệu quả.



Với nhiều điểm mới về chính sách pháp luật LDD năm 2024 không chỉ tiếp tục hoàn thiện các quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, cơ chế thu hồi, bồi thường, hỗ trợ tái định cư, mà còn có những cải cách quan trọng liên quan đến định giá đất, đấu giá quyền sử dụng đất, tài chính đất đai, mở rộng quyền tiếp cận đất đai cho doanh nghiệp và nhà đầu tư. Việc nhận diện, phân tích những nội dung đổi mới này không chỉ có ý nghĩa khoa học mà còn mang tính thực tiễn cao, giúp nâng cao hiệu quả thực thi Luật, bảo đảm tính minh bạch, công bằng và phát huy tối đa nguồn lực đất đai trong sự nghiệp phát triển kinh tế – xã hội.

Bài viết này sẽ tập trung làm rõ những đổi mới nổi bật trong chính sách pháp luật của LDD năm 2024, đánh giá tác động và hiệu ứng xã hội của những quy định mới, đồng thời đề xuất một số giải pháp nhằm bảo đảm việc triển khai thực hiện Luật đạt hiệu quả cao trong thực tế.

2 Những tiền đề tư duy, nhận thức mới về chính sách pháp luật

Trong bối cảnh đổi mới tư duy pháp lý, hoạt động xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật hiện nay không chỉ đơn thuần là quy trình ban hành các quy phạm pháp luật bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, mà còn là một quá trình sáng tạo có sự tham gia của nhiều chủ thể khác nhau trong xã hội. Xét ở góc độ rộng, đây là quá trình đa chiều, bao gồm sự phối hợp giữa các cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị – xã hội, giới chuyên gia và các cá nhân có liên quan nhằm kiến tạo nên một hệ thống quy phạm pháp luật thống nhất, có tính khả thi và phù hợp với thực tiễn.

Quy trình xây dựng pháp luật theo đó cũng được nhìn nhận như một chu trình có tính hệ thống và chặt chẽ, bắt đầu từ việc đánh giá nhu cầu điều chỉnh pháp lý các

quan hệ xã hội đang phát sinh hoặc có biến động mạnh mẽ trong đời sống thực tiễn. Các khâu từ khởi xướng sáng kiến pháp luật, lập chương trình xây dựng luật, soạn thảo, thẩm định, thẩm tra cho đến ban hành và công bố đều cần được tổ chức một cách bài bản, khoa học. Đặc biệt, kể từ khi Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 có hiệu lực, quy trình xây dựng pháp luật ở nước ta đã ghi nhận thêm giai đoạn thiết kế nội dung chính sách – được xem là bước đi quan trọng nhằm tạo nền tảng lý luận và thực tiễn cho việc xây dựng văn bản quy phạm pháp luật.

Chính sách pháp luật, theo đó, không chỉ là xuất phát điểm của quá trình lập pháp, mà còn là linh hồn của nội dung pháp luật. Đây là hệ thống các định hướng, quan điểm, giải pháp mà Nhà nước lựa chọn nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội thông qua phương tiện pháp lý. Trong tư duy pháp lý hiện đại, chính sách pháp luật ngày càng được đề cao như một yếu tố trung tâm trong việc nâng cao chất lượng hệ thống pháp luật, bảo đảm quyền con người, quyền công dân và hướng tới sự phát triển bền vững của xã hội.

Theo nghĩa rộng, chính sách pháp luật bao gồm các nguyên tắc hành động, mục tiêu chiến lược, giải pháp cụ thể và các biện pháp tổ chức thực hiện nhằm thể chế hóa chủ trương, đường lối của Đảng và Nhà nước thành những quy định pháp luật có hiệu lực. Chính sách pháp luật không chỉ mang tính lý luận mà còn có tính thực tiễn cao, là cơ sở cho việc hoạch định các quy phạm pháp luật phù hợp với thực tế đời sống và yêu cầu quản lý xã hội trong từng giai đoạn [1].

Trong lĩnh vực đất đai – một lĩnh vực phức tạp, nhạy cảm và gắn liền với quyền và lợi ích thiết thân của người dân – việc đổi mới tư duy xây dựng chính sách pháp luật càng trở nên cấp thiết. LDD năm 2024 là một minh chứng điển hình cho cách tiếp cận mới trong tư

duy lập pháp, với việc đặt trọng tâm vào giai đoạn xác định chính sách, đánh giá tác động, phân tích thực trạng quản lý và sử dụng đất trong từng giai đoạn phát triển của đất nước [2]. Hồ sơ đề nghị xây dựng luật hiện nay buộc phải thể hiện rõ ràng các nội dung như: lý do ban hành, mục tiêu chính sách, đối tượng và phạm vi điều chỉnh, các giải pháp thực hiện, cùng với việc đánh giá tác động kinh tế – xã hội của chính sách đó.

Đây là biểu hiện rõ ràng cho tư duy pháp lý mới – nơi mà chính sách không chỉ là nền tảng cho việc hình thành pháp luật, mà còn là yếu tố xuyên suốt đảm bảo cho pháp luật đi vào đời sống một cách hiệu quả và bền vững. Đồng thời, điều đó cũng phản ánh sự hội nhập giữa khoa học chính sách công và khoa học pháp lý trong bối cảnh xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam [3].

3 Tác động xã hội của những đổi mới về chính sách pháp luật trong LDD năm 2024

LDD năm 2024 được đánh giá là một bước ngoặt trong tiến trình hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, có ảnh hưởng sâu rộng đến mọi lĩnh vực của đời sống chính trị, kinh tế, xã hội, văn hóa, quốc phòng và an ninh quốc gia. Những chính sách mới được ban hành trong Luật không chỉ phản ánh tư duy đổi mới về lý luận và quản trị đất đai, mà còn tạo cơ sở pháp lý vững chắc nhằm khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai, hướng tới phát triển bền vững, bao trùm và toàn diện.

Thứ nhất, về phương diện chính sách pháp luật LDD năm 2024 được xây dựng dựa trên tinh thần Nghị quyết của Đảng, kế thừa thực tiễn thi hành pháp luật đất đai, đồng thời bổ sung nhiều quy định mới nhằm giải quyết các vướng mắc phát sinh trong thực tiễn. Luật đặt mục tiêu thống nhất điều chỉnh toàn diện các quan hệ đất

đai, bảo đảm đồng bộ, thống nhất giữa các ngành luật liên quan; hoàn thiện các chế định quản lý đất đai trên cả ba phương diện: tài nguyên, tài sản và nguồn lực; đẩy mạnh phân cấp, phân quyền đi đôi với thiết lập cơ chế kiểm soát quyền lực hiệu quả; phát huy vai trò giám sát của nhân dân và các tổ chức chính trị – xã hội; tăng cường áp dụng các công cụ kinh tế thay cho quản lý hành chính thuần túy; đẩy mạnh chuyển đổi số và hiện đại hóa hệ thống thông tin đất đai phục vụ đa mục tiêu [4].

Thứ hai, LDD năm 2024 đánh dấu bước tiến trong việc hoàn thiện hệ thống quy hoạch sử dụng đất ở ba cấp, bảo đảm sự gắn kết chặt chẽ với quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và quy hoạch hạ tầng. Quy hoạch sử dụng đất theo Luật mới kết hợp giữa chỉ tiêu và không gian, được phân vùng theo ba khu vực quản lý khác nhau, thể hiện đến từng thửa đất, từ đó nâng cao hiệu quả trong quản lý và sử dụng đất, đồng thời đáp ứng các yêu cầu về bảo vệ môi trường, thích ứng biến đổi khí hậu và phát triển bền vững.

Thứ ba, Luật quy định rõ hơn về phân cấp thẩm quyền cho địa phương, đồng thời xây dựng cơ chế kiểm tra, giám sát thống nhất từ Trung ương thông qua hệ thống thông tin đất đai tập trung. Các biến động đất đai tại địa phương buộc phải được cập nhật đầy đủ và kịp thời, tạo điều kiện cho việc theo dõi, giám sát chặt chẽ quá trình thực thi pháp luật trên phạm vi toàn quốc.

Thứ tư, Luật chuyển đổi phương thức điều tiết quan hệ đất đai từ quản lý hành chính sang quản lý tổng hợp, kết hợp giữa công cụ kinh tế, quy hoạch và hành chính. Trong đó, các quy định về giá đất được xây dựng theo nguyên tắc thị trường, công khai, minh bạch, có sự giám sát của Hội đồng nhân dân. Các chính sách tài chính về đất đai, thuế, ngân sách được thiết kế nhằm

điều tiết địa tô chênh lệch và hạn chế tình trạng đầu cơ, sử dụng đất kém hiệu quả.

Thứ năm, Luật mở rộng quyền của người sử dụng đất, đặc biệt là quyền chuyển nhượng, thế chấp quyền thuê đất trả tiền hàng năm. Bên cạnh đó, Luật khuyến khích thương mại hóa quyền sử dụng đất, phát triển thị trường chuyển nhượng đất nông nghiệp thông qua việc mở rộng hạn mức và đối tượng nhận chuyển nhượng [5]. Các quy định về "tập trung" và "tích tụ" đất đai tạo điều kiện cho phát triển sản xuất nông nghiệp quy mô lớn, ứng dụng công nghệ cao, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, góp phần bảo đảm an ninh lương thực và phát triển kinh tế nông thôn.

Thứ sáu, về cơ chế thu hồi đất, LDD năm 2024 tiếp tục khẳng định nguyên tắc công khai, minh bạch, có sự tham gia của người dân, đảm bảo người bị thu hồi đất có điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn trước, thông qua các chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người dân.

Thứ bảy, cơ chế giao đất, cho thuê đất được hoàn thiện theo hướng tăng cường đấu giá, đấu thầu dự án sử dụng đất; hạn chế các trường hợp giao đất không qua đấu giá, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và tạo môi trường đầu tư minh bạch, công bằng. Đặc biệt, Điều 126 LDD năm 2024 quy định rõ trách nhiệm của nhà đầu tư trong việc ứng vốn để bồi thường, giải phóng mặt bằng, qua đó giải quyết triệt để tình trạng lợi dụng kẽ hở để trục lợi trong thu hồi đất.

Thứ tám, Điều 30 của Luật mở rộng tính linh hoạt trong chính sách tài chính đất đai, cho phép cá nhân, tổ chức lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất một lần hoặc hàng năm phù hợp với mục đích sử dụng và điều kiện tài chính [6]. Cơ chế này không chỉ bảo đảm nguồn thu ổn định cho ngân sách nhà nước mà còn tạo điều kiện

thuận lợi cho doanh nghiệp chủ động trong đầu tư và sản xuất kinh doanh.

Tóm lại, những đổi mới toàn diện và sâu sắc trong LDD năm 2024 không chỉ nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý Nhà nước về đất đai mà còn góp phần phát triển thị trường bất động sản minh bạch, bền vững, khai thác hợp lý, hiệu quả nguồn lực đất đai, bảo đảm công bằng xã hội và quyền lợi của người dân – là những tiền đề quan trọng để thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội đất nước trong giai đoạn tới.

4 Những vấn đề đặt ra và những đề xuất, kiến nghị cho việc thực thi Luật

Thứ nhất, LDD năm 2024 đã thiết lập nền tảng pháp lý tương đối toàn diện cho việc quản lý, khai thác và sử dụng đất đai theo hướng bền vững, hợp lý và hiệu quả. Tuy nhiên, trên thực tế, vẫn còn tồn tại một số vướng mắc pháp lý kéo dài chưa được giải quyết triệt để. Điển hình là các trường hợp người sử dụng đất không có đầy đủ giấy tờ pháp lý hoặc việc sử dụng đất không đúng quy định nhưng phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt. Dù Luật mới đã đưa ra các phương án xử lý khá cụ thể, như việc xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong một số trường hợp ngoại lệ, thì việc thực thi các quy định này vẫn cần được hướng dẫn chi tiết và tổ chức triển khai một cách quyết liệt [7]. Mặt khác, câu hỏi về thời điểm và mức độ xử lý dứt điểm các tồn tại pháp lý nói trên vẫn chưa có lời giải cụ thể, đòi hỏi sự đồng bộ từ các cấp chính quyền và cơ quan quản lý.

Thứ hai, bất kỳ hệ thống pháp luật nào cũng khó có thể hoàn thiện tuyệt đối, và LDD không phải là ngoại lệ. Mặc dù quá trình sửa đổi Luật đã có sự tham vấn rộng rãi và được rà soát nhiều chiều, vẫn có khả năng phát sinh những điểm thiếu sót, chưa được điều chỉnh hoặc quy định chưa rõ ràng, dễ gây ra các cách hiểu và áp

dụng khác nhau. Điều này đòi hỏi cần có cơ chế pháp lý linh hoạt, kịp thời để phát hiện và khắc phục những “lỗ hổng pháp lý” trong thực tiễn [8]. Do đó, kiến nghị cần đẩy mạnh công tác rà soát định kỳ các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến đất đai, đồng thời nâng cao chất lượng tổng kết thi hành pháp luật nhằm kịp thời cập nhật và hoàn thiện hệ thống quy định pháp luật phù hợp với sự phát triển của xã hội và yêu cầu thực tiễn quản lý Nhà nước [9].

Thứ ba, việc đánh giá tác động của chính sách không chỉ cần thực hiện trong quá trình xây dựng luật mà còn phải được tiến hành sau khi chính sách đi vào thực tiễn. Đối với pháp luật đất đai – một lĩnh vực nhạy cảm và có ảnh hưởng lớn đến kinh tế – xã hội – thì công tác đánh giá sau lập pháp càng có ý nghĩa quan trọng. Cần triển khai đồng bộ hoạt động đánh giá tác động của các quy định pháp luật về đất đai sau khi ban hành nhằm kiểm chứng mức độ hiệu quả, tính phù hợp và khả năng thực thi trong thực tế. Kết quả đánh giá cần trở thành căn cứ quan trọng để đề xuất sửa đổi, bổ sung các quy định pháp luật theo hướng ngày càng hoàn thiện và tiệm cận với yêu cầu quản lý hiện đại, minh bạch và hiệu quả.

Thứ tư, việc thi hành LDD năm 2024 cần gắn với quá trình cải cách hành chính và chuyển đổi số trong quản lý nhà nước. Trong đó, cần đẩy nhanh tiến độ số hóa hồ sơ đất đai, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia thống

nhất và liên thông giữa các cấp, các ngành. Điều này không chỉ nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý mà còn tạo điều kiện thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp tiếp cận thông tin và thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai một cách nhanh chóng, minh bạch. Bên cạnh đó, cần quan tâm đến việc đào tạo, nâng cao trình độ chuyên môn và năng lực ứng dụng công nghệ thông tin của đội ngũ cán bộ làm công tác quản lý đất đai để bảo đảm khả năng triển khai hiệu quả các quy định của Luật.

5 Kết luận

LDD năm 2024 đánh dấu bước tiến quan trọng trong hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai, khắc phục hạn chế của Luật 2013, phát huy nguồn lực đất đai và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội. Để Luật đi vào thực tiễn hiệu quả, cần triển khai đồng bộ với sự phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan, tổ chức và người dân. Quan trọng là hướng dẫn thi hành, tuyên truyền pháp luật, đào tạo cán bộ và hoàn thiện văn bản hướng dẫn. Việc nghiên cứu tác động của Luật không chỉ có ý nghĩa khoa học mà còn hỗ trợ thực thi pháp luật, thúc đẩy thị trường bất động sản và nền kinh tế. Cần tiếp tục theo dõi, tổng kết thực tiễn để điều chỉnh chính sách phù hợp với yêu cầu phát triển của đất nước.

Tài liệu tham khảo

1. Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, được sửa đổi bổ sung năm 2020.
2. Đinh Dũng Sỹ. (2008). Chính sách và mối quan hệ giữa chính sách với pháp luật trong hoạt động lập pháp. *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, Số 11, tr. 38-43 và 62.
3. Nguyễn Đức Minh. (2017). Bàn về khái niệm chính sách pháp luật. *Tạp chí Nhà nước và Pháp luật*, Số 3.



4. Nguyễn Huy Hòa. (2024). Mối liên hệ giữa chính sách pháp luật và ý thức chấp hành pháp luật. *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật (điện tử)*, <https://danchuphapluat.vn/moi-lien-he-giua-chinh-sach-phap-luat-va-y-thuc-chap-hanh-phap-luat>, truy cập ngày 20/12/2024;
5. Hoàng Thế Liên. (2015). *Nghiên cứu cơ sở khoa học xây dựng và hoàn thiện chính sách pháp luật bảo đảm phát triển bền vững ở Việt Nam trong bối cảnh hội nhập quốc tế*. Đề tài cấp Nhà nước, mã số KX 02.05/11-15, đã nghiệm thu 2015.
6. Nguyễn Đức Minh. (2017). Bàn về khái niệm chính sách pháp luật. *Tạp chí Nhà nước và Pháp luật*, Số 3.
7. Lê Văn Hiếu & Phạm Thị Thanh Huyền. (2024). Cơ chế định giá đất trong Luật Đất đai 2024: Những cải cách và thách thức. *Tạp chí Khoa học Pháp lý*, (4), 30-45.
8. Ngô Thị Hạnh. (2024). Luật Đất đai 2024 và yêu cầu cải cách hành chính trong quản lý đất đai. *Tạp chí Quản lý Nhà nước*, (2), 20-35.
9. Trần Quốc Toàn. (2024). *Chính sách quản lý và sử dụng đất nông nghiệp theo Luật Đất đai 2024 – Thực trạng và giải pháp*. Luận văn Tiến sĩ Luật học, Đại học Quốc gia TP. Hồ Chí Minh.

Policy and legal reforms in the 2024 Land Law

Tran Dinh Hao^{1,2,*}, Nguyen Trong Tuan^{1,**}

¹Faculty of Law, Nguyen Tat Thanh University

²Academy of Social Sciences – Vietnam Academy of Social Sciences

*haovass@gmail.com, **nttuan@ntt.edu.vn

Abstract The Land Law was passed by the 15th National Assembly of the Socialist Republic of Viet Nam during its 5th extraordinary session on January 18, 2024, and was initially set to take effect on January 1st, 2025. However, on June 29, 2024, during its 7th session, the National Assembly approved amendments and supplements to certain provisions of the Land Law (Law No. 31/2024/QH15), the Housing Law (Law No. 27/2023/QH15), the Real Estate Business Law (Law No. 29/2023/QH15), and the Law on Credit Institutions (Law No. 32/2024/QH15). These laws will now take effect from August 1st, 2024, five months earlier than originally planned. This demonstrates the high expectations, anticipation, and initial societal impact of the new Land Law, particularly its groundbreaking policy and legal reforms. The key challenge now is ensuring its effective implementation. This article, based on new theoretical perspectives on legal policies, aims to identify, analyze, and interpret the most significant policy and legal reforms introduced in the 2024 Land Law. It also evaluates the law's social and economic impact and proposes solutions for its effective implementation. Through this, the article contributes to the ongoing improvement of Vietnam's legal system in the current context.

Keywords Land Law, legal policy, policy reforms, social impact and effects of the Land Law.