

NHỮNG VẤN ĐỀ PHÁP LÝ VỀ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT TÍNH BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT THEO LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024 VÀ MỘT SỐ KIẾN NGHỊ

NGUYỄN DƯƠNG ANH THẮNG *

NGÔ MỸ YÊN **

Tóm tắt: Theo Luật Đất đai năm 2024, các trường hợp thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế-xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng là những trường hợp quan trọng, góp phần bảo đảm lợi ích chung và sự phát triển bền vững của quốc gia. Ở đây, người sử dụng đất không phải là chủ thể có lỗi dẫn đến hệ quả là thu hồi đất như một biện pháp xử phạt mà trái lại, họ đang “hi sinh” quyền lợi của mình vì những lợi ích chung của quốc gia, công cộng. Chính vì vậy, bên cạnh việc tuân thủ nguyên tắc “công khai, minh bạch và được bồi thường theo quy định của pháp luật” thì vấn đề xác định giá đất tính bồi thường là nội dung then chốt bảo đảm hiệu quả công tác thu hồi đất. Bài viết phân tích những điểm mới của Luật Đất đai năm 2024 về nguyên tắc, phương pháp, quy trình và thời điểm xác định giá đất bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất cùng một số bất cập trong thực tiễn áp dụng; trên cơ sở đó, đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật nhằm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

Từ khóa: Thu hồi đất theo quy hoạch; định giá đất; bồi thường; Luật Đất đai năm 2024

Nhận bài: 08/4/2024

Hoàn thành biên tập: 28/9/2025

Duyệt đăng: 28/9/2025

LEGAL ISSUES IN VALUATING LAND USE RIGHTS FOR COMPENSATION IN LAND USE RIGHTS EXPROPRIATION ACCORDING TO THE 2024 LAW ON LAND AND SOME RECOMMENDATIONS

Abstract: According to the 2024 Law on Land, cases of land expropriation for national defence and security purposes, as well as for socio-economic development in the national and public interests, are of vital importance that contribute to the protection of the nation's common interests and sustainable development. In these circumstances, land use rights holders are not at fault leading to land use rights expropriation as a punitive measure; on the contrary, they are “sacrificing” their legitimate rights for the greater public and national good. Therefore, alongside the principles of “transparency and compensation in accordance with the law,” land use rights valuation for compensation constitutes a key element ensuring the effectiveness of land use rights acquisition. This article analyses the new provisions of the 2024 Law on Land concerning the principles, methods, procedures, and timing of land use rights valuation in cases of expropriation, as well as certain practical inadequacies in implementation. On this basis, the paper proposes legal solutions aimed at improving the law to harmonise the interests of the State, land use rights holders, and investors.

Keywords: Land use rights acquisition; land use rights valuation; compensation; 2024 Law on Land

Received: 8 April 2024; Editing completed: 28 September 2025; Accepted for publication: 28 September 2025

* Thạc sĩ, Trường Đại học Cần Thơ. E-mail: ndathang@ctu.edu.vn

** Thạc sĩ, Toà án nhân dân thành phố Cần Thơ. E-mail: ngomyyen931987@gmail.com