

Nâng cao hiệu quả thực hiện vai trò của Nhà nước trong lĩnh vực đất đai ở Việt Nam hiện nay

Đình Tân Phong*

Viện Kinh tế - Xã hội TP Cần Thơ, 9 Hai Thượng Lãn Ông, phường Tân An, quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ, Việt Nam

Ngày nhận bài 13/10/2023; ngày chuyển phản biện 16/10/2023; ngày nhận phản biện 24/1/2024; ngày chấp nhận đăng 29/1/2024

Tóm tắt:

Trong chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, vai trò của Nhà nước là một yếu tố quan trọng ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả sử dụng, khai thác nguồn lực đất đai, tác động toàn diện đến tình hình phát triển kinh tế - xã hội. Tuy nhiên, thực trạng vai trò của Nhà nước đối với lĩnh vực đất đai ở nước ta hiện nay đang tồn tại những bất cập, dẫn đến nhu cầu tiếp tục hoàn thiện, đáp ứng yêu cầu thực tiễn hiện nay. Bài viết tập trung đánh giá, phân tích về thực trạng vai trò của Nhà nước đối với lĩnh vực đất đai ở Việt Nam hiện nay trên các khía cạnh: (i) vai trò điều tiết, định hướng phát triển cho thị trường quyền sử dụng đất (QSDD); (ii) vai trò hỗ trợ và khuyến khích sự phát triển của thị trường QSDD; (iii) vai trò bảo đảm an sinh xã hội trong lĩnh vực đất đai; (iv) vai trò điều chỉnh, ngăn chặn và khắc phục những khiếm khuyết của thị trường QSDD. Qua đó, đề xuất một số giải pháp khả thi để nâng cao hiệu quả thực hiện những vai trò này nhằm gia tăng hiệu quả sử dụng đất.

Từ khóa: lĩnh vực đất đai, quản lý và sử dụng đất đai, vai trò của Nhà nước.

Chỉ số phân loại: 5.5

Improving the effectiveness of the State's role in the field of land in Vietnam today

Tan Phong Dinh*

Can Tho City Institute for Socio - Economic Development Studies, 9 Hai Thuong Lan Ong Street, Tan An Ward, Ninh Kieu District, Can Tho City, Vietnam

Received 13 October 2023; revised 24 January 2024; accepted 29 January 2024

Abstract:

In the regime of the entire people's ownership of land, the role of the State is one of the decisive factors in the effective use and exploitation of land resources, with a profound impact on the socio-economic development of the country. However, the current status of the State's role in the land sector in Vietnam has many limitations, leading to the need to continue improving and meeting development requirements set in the new context. The article focuses on analysing and evaluating the current status of law and implementation of the State's role in the land sector in Vietnam today in aspects such as: (i) the role of developmental orientation and regulation for the land use rights market; (ii) the role of supporting and encouraging the development of the land use rights market; (iii) the role of ensuring social security in the land sector; (iv) the role of adjusting, preventing and remedying shortcomings in the land use rights market. Thereby, this article proposes some solutions to improve the effective implementation of these roles in Vietnam to enhance the effective use and exploitation of land.

Keywords: management and use of land, the field of land, the role of the State.

Classification number: 5.5

*Email: dtphongcantho@gmail.com

1. Đặt vấn đề

Theo Hiến pháp năm 2013, đất đai được xác định là một nguồn lực quan trọng và tài nguyên đặc biệt đối với sự phát triển của đất nước. Mặc dù vậy, thực tiễn thực thi công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai ở nước ta trong thời gian qua đã phát sinh không ít bất cập. Điều này khiến cho tài nguyên đất đai hiện vẫn chưa được quản lý, sử dụng và khai thác hiệu quả để có thể trở thành nguồn lực phát triển quan trọng đối với đất nước [1]. Chế độ sở hữu ở nước ta hiện nay quy định, đất đai thuộc sở hữu toàn dân, Nhà nước đảm nhiệm vai trò đại diện chủ sở hữu, cũng như thực hiện thống nhất quản lý nhà nước về đất đai trên phạm vi cả nước. Do đó, thực tiễn thực thi vai trò của Nhà nước là một trong những yếu tố tác động mạnh mẽ nhất đến hiệu quả khai thác và sử dụng đất đai. Những tồn tại, hạn chế liên quan đến vai trò của Nhà nước trong lĩnh vực đất đai là một trong những nguyên nhân chính yếu dẫn đến những bất cập, hạn chế trong công tác quản lý và sử dụng đất đai thời gian qua ở nước ta.

Theo định hướng tại Nghị quyết Đại hội lần thứ XIII của Đảng, vấn đề hoàn thiện thể chế gắn với đổi mới nền quản trị quốc gia theo hướng hiện đại là một trong ba đột phá chiến lược, tạo nền tảng vững chắc cho việc thực hiện một cách thắng lợi các mục tiêu phát triển đất nước trong giai đoạn mới. Theo đó, yếu tố đặc trưng của nền quản trị quốc gia được thể hiện qua cách thức tác động và vai trò của Nhà nước đối với xã hội. Như vậy, định hướng đổi mới quản trị quốc gia là sự dẫn dắt, điều chỉnh và định hướng của Nhà nước trong sự vận hành của các quan hệ xã hội. Quản trị quốc gia phải đảm bảo gắn kết chặt chẽ với vai trò của Nhà nước, nói cách khác, Nhà nước là chủ thể có ý nghĩa quan trọng, quyết định trong nền quản trị quốc gia [2]. Do đó, đổi mới quản trị quốc gia được hiểu là việc đổi mới cách tiếp cận, phương thức và vai trò quản lý của Nhà nước nhằm mục đích cải thiện một cách căn bản hiệu quả hoạt động của các cơ quan nhà nước và sự vận hành của các quan hệ xã hội, góp phần quan trọng vào việc sử dụng và phân bổ một cách có hiệu quả những nguồn lực phát triển của đất nước. Mặt khác, đất đai là nguồn lực phát triển to lớn, nên trong thời gian tới, để đất đai thực sự được quản lý, khai thác và sử dụng sao cho đạt được hiệu quả cao nhất, tối ưu nhất cho sự phát triển kinh tế - xã hội thì vai trò của Nhà nước trong lĩnh vực đất đai cần phải ngày càng được hoàn thiện đồng bộ.

2. Tổng quan nghiên cứu

Theo Từ điển tiếng Việt, “Vai trò là tác dụng, chức năng trong sự hoạt động, sự phát triển của cái gì đó” [3]. Do đó, định nghĩa vai trò của Nhà nước trong lĩnh vực đất đai là một tập hợp bao gồm những chức năng được thực hiện bởi các cơ quan quản lý nhà nước trong công tác quản lý, sử dụng và phát triển nguồn lực đất đai.

Đối với các công trình nghiên cứu về vai trò của Nhà nước trong nền kinh tế thị trường tại Việt Nam có thể kể đến như:

Nghiên cứu của P.T.H. Lan (2023) [4] đã nhận diện một số vai trò của Nhà nước trong nền kinh tế thị trường hiện nay ở nước ta cũng như trên thế giới, bao gồm: (i) vai trò điều tiết, cùng với định hướng, tạo nền tảng phát triển cho sự vận hành của nền kinh tế thị trường; (ii) vai trò xây dựng, hoàn thiện khuôn khổ, hành lang pháp lý đảm bảo cho sự vận hành hiệu lực, hiệu quả của nền kinh tế thị trường; (iii) vai trò khuyến khích và hỗ trợ đối với nền kinh tế thị trường; (iv) vai trò đảm bảo và duy trì hệ thống an sinh xã hội bền vững trong nền kinh tế thị trường; (v) vai trò giải quyết tranh chấp và bảo vệ người tiêu dùng trong nền kinh tế thị trường.

Bên cạnh đó, trong bài viết “*Kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam: Vai trò của Đảng và Nhà nước*”, tác giả N.H. Quy (2020) [5] xác định, qua hơn 33 năm đổi mới, vai trò của Nhà nước có những chuyển bước lớn, phù hợp với điều kiện và các nguyên tắc cơ bản, cốt yếu của nền kinh tế thị trường. Trong đó, Nhà nước chủ yếu nắm giữ vai trò điều tiết, định hướng, cũng như xây dựng, hoàn thiện thể chế, chính sách về kinh tế, xây dựng một môi trường đầu tư kinh doanh thực sự cạnh tranh, công bằng và bình đẳng; đồng thời Nhà nước còn một chức năng khác là sử dụng các cơ chế, công cụ và nguồn lực sẵn có để thực hiện các chính sách hướng đến tiến bộ, công bằng xã hội.

Đề tài cấp Nhà nước “*Định hướng xã hội chủ nghĩa trong phát triển kinh tế thị trường ở Việt Nam*” đã đưa ra một số kiến nghị liên quan nhằm đổi mới một cách căn bản, có hệ thống về vai trò của Nhà nước theo hướng bảo đảm định hướng xã hội chủ nghĩa trong cơ chế của nền kinh tế thị trường, cụ thể: Nhà nước thực hiện việc kiến tạo, mở đường cho sự phát triển thông qua những chủ trương, tầm nhìn, định hướng, cũng như tích cực hoàn thiện và xây dựng hành lang pháp lý cho nền kinh tế thị trường; hỗ trợ thị trường, doanh nghiệp; bảo đảm cho các yếu tố của nền kinh tế thị trường có thể vận hành một cách thông suốt theo đúng những quy luật vận động khách quan của thị trường; cùng với đó là thực hiện phân phối thu nhập bình đẳng, công bằng, bảo đảm hệ thống an sinh xã hội, duy trì sự hài hòa về lợi ích, quyền lợi giữa các đối tượng trong xã hội; khắc phục hiệu quả những khuyết tật, khiếm khuyết của cơ chế thị trường thông qua vai trò trọng tài và bảo vệ của trật tự xã hội [6].

Đồng thời, qua nghiên cứu tổng quan đối với một số công trình nghiên cứu có tính điển hình liên quan về vai trò của Nhà nước trong lĩnh vực đất đai ở Việt Nam có thể được xem xét đến như:

Công trình “*Quản lý nhà nước về kinh tế đất theo cơ chế thị trường ở Việt Nam*” của H.V. Cuong (2023) [7] cho thấy rằng, quan hệ đất đai ở Việt Nam mặc dù đang diễn ra trong nền kinh tế thị trường nhưng sự ảnh hưởng nhất định của yếu tố hành chính - sự can thiệp và quản lý của Nhà nước trong việc thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân vẫn còn phổ biến. Từ đó, nhóm tác giả đề xuất, cần thúc đẩy quá trình vận hành của các quan hệ xã hội về đất đai theo cơ chế thị trường, hướng tới xóa bỏ hoàn toàn sự tập trung, bao cấp trong toàn quá trình quản lý, sử dụng đất đai, ngăn chặn diễn ra tình trạng “xin - cho” trong quản lý và sử dụng đất đai [7].

Trong chuyên đề “*Pháp luật về sở hữu đất đai ở Việt Nam từ năm 1945 đến nay*”, tác giả nhận định, pháp luật đất đai đã trao quá nhiều thẩm quyền cho các cơ quan quản lý hành chính nhà nước dẫn đến thực trạng là một số cán bộ, công chức có thẩm quyền lợi dụng thủ tục hành chính phức tạp để vụ lợi cá nhân và nhóm đặc quyền; làm hạn chế khả năng điều tiết hiệu quả của thị trường bất động sản; tăng chi phí và gây khó khăn trong tiếp cận đất đai của nhà đầu tư. Theo đó, tác giả cho rằng, Luật Đất đai năm 2013 dù có những điểm tiến bộ đáng kể nhưng những bất cập về sự can thiệp mang nặng yếu tố hành chính của Nhà nước vào nền kinh tế và cơ chế “xin - cho”, chỉ cho người sử dụng đất những gì cơ quan nhà nước muốn vẫn còn tồn tại phổ biến [8].

Thông qua liên hệ thực trạng quản lý đất đai ở Việt Nam với những đặc trưng của quản trị tốt và mô hình Nhà nước kiến tạo phát triển, bài viết “*Quan điểm hiện đại về Luật Đất đai - Hoàn thiện Luật Đất đai hướng tới yêu cầu của Nhà nước kiến tạo phát triển ở khía cạnh quản lý đất đai*” đã chỉ rõ: Qua thực tiễn quản lý đất đai có thể nhận thấy sự chi phối mạnh mẽ ý chí hành chính của chủ thể quản lý, chưa bảo đảm nền tảng thị trường trong một số nội dung của các quy định pháp luật có liên quan đến công tác quản lý đất đai. Theo đó, với bản chất là một loại hàng hóa đặc biệt được lưu thông trên thị trường nhưng cơ chế quản lý lại chưa thể hiện đầy

đủ nền tảng thị trường đã tạo nên những xung đột, mâu thuẫn trong quản lý đất đai và hạn chế khả năng khai thác, giải phóng một cách có hiệu quả nguồn lực tài nguyên đất đai cho phát triển [9].

Đánh giá về mối quan hệ hữu cơ giữa quá trình xây dựng, hoàn thiện cơ chế kinh tế thị trường và chế độ sở hữu toàn dân về đất đai trong các giai đoạn thi hành Luật Đất đai, tác giả L.Q. Thai (2016) [10] cho rằng, việc xác lập và triển khai thực hiện chế độ sở hữu toàn dân đối với nguồn tài nguyên quan trọng như đất đai ở nước ta là hoàn toàn phù hợp trong quá trình xây dựng, hoàn thiện thể chế cho nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa của Việt Nam. Mặc dù vậy, những “bước chùn” của thị trường bất động sản trải qua các thời kỳ thực thi Luật Đất đai cho thấy cơ chế, chính sách cho sự vận hành lành mạnh của thị trường chưa được đảm bảo, QSDĐ khó có được sự an toàn tuyệt đối do những nguy cơ can thiệp từ phía công quyền là rất lớn.

Dựa trên những nội dung tổng quan các công trình nghiên cứu trên cho thấy, các công trình nghiên cứu có liên quan về thực trạng, thực tiễn thực hiện vai trò của Nhà nước trong lĩnh vực đất đai tương đối đa dạng, được tiếp cận ở nhiều khía cạnh, góc độ khác nhau về cả khía cạnh lý luận cũng như những minh chứng trên thực tiễn. Qua đó, các công trình đã chỉ ra được những tồn tại, hạn chế chủ yếu đối với vai trò của Nhà nước trong thực tiễn thực thi công tác quản lý và sử dụng tài nguyên đất đai ở Việt Nam trong thời gian qua. Tuy nhiên, khoảng trống nghiên cứu ở đây là, các công trình này hiện vẫn chủ yếu xem xét, đánh giá nội dung về vai trò của Nhà nước đối với đất đai từ góc độ thực hiện các nội dung quy định liên quan về quản lý nhà nước về đất đai, cũng như quá trình thực hiện quyền đại diện sở hữu toàn dân mà chưa có cái nhìn toàn diện đối với đầy đủ các vai trò chủ yếu, quan trọng của Nhà nước trong nền kinh tế thị trường ở khía cạnh đất đai. Điều này có thể khiến cho việc đánh giá thực tiễn và hiệu quả thực hiện những vai trò trên thực tế của Nhà nước đối với đất đai thiếu chính xác và toàn diện. Do đó, trên cơ sở những lý thuyết và thực tiễn, bài viết sẽ tập trung nhận diện và phân tích đầy đủ những vai trò cụ thể của Nhà nước trong lĩnh vực đất đai. Trên cơ sở đó, bài viết rút ra những yêu cầu hoàn thiện các vai trò khả thi của Nhà nước nhằm mục tiêu đáp ứng những yêu cầu phát triển mới đặt ra hướng đến chuyển đổi hệ thống quản lý đất đai có phần lạc hậu của Việt Nam sang quản trị đất đai hiện đại.

3. Phương pháp nghiên cứu

Bài báo được thực hiện trên cơ sở nền tảng là phương pháp luận duy vật biện chứng của Chủ nghĩa Mác - Lênin, kết hợp với tư tưởng Hồ Chí Minh về nhà nước và pháp luật. Theo đó, việc xem xét, đánh giá và phân tích về thực trạng vai trò của Nhà nước trong lĩnh vực đất đai cần được đặt trong mối tương quan tổng thể tình hình kinh tế - xã hội gắn kết chặt chẽ với những quan điểm, chủ trương của Đảng và chính sách, pháp luật hiện hành của Nhà nước trong lĩnh vực đất đai và phát triển kinh tế. Đồng thời, để đạt được những mục tiêu nghiên cứu được đề ra, tác giả sử dụng một số phương pháp nghiên cứu cụ thể như sau:

- Phương pháp phân tích, tổng hợp: Phương pháp này được sử dụng một cách xuyên suốt trên toàn bài viết nhằm hệ thống hóa và phân tích những thông tin, số liệu, dữ liệu từ những nguồn tài liệu thứ cấp có liên quan phục vụ những nội dung phân tích, đánh giá của bài viết. Cụ thể, thông qua việc tổng hợp, đánh giá và phân tích các công trình nghiên cứu có liên quan, tác giả đã đúc kết được những vai trò cụ thể của Nhà nước trong lĩnh vực đất đai ở nước ta hiện nay, cùng với đó, tình hình thực hiện những vai trò này trong quá trình thi hành Luật Đất đai.

- Phương pháp so sánh: Đây là phương pháp được sử dụng nhằm nhận diện ra những điểm bất cập và điểm tiến bộ giữa Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đất đai năm 2024, nhằm dự báo những tác động khả dĩ của các quy định pháp luật mới trong giai đoạn tới. Đồng thời, nhận diện những quy định còn hạn chế trong Luật Đất đai năm 2024 và đề xuất hoàn thiện trong thời gian tới.

- Phương pháp thống kê: Phương pháp này được sử dụng nhằm tập hợp các dữ liệu, số liệu có liên quan trong quá trình thực hiện các vai trò của Nhà nước trong lĩnh vực đất đai trong thực tiễn tại Việt Nam thời gian qua.

4. Kết quả và bàn luận

4.1. Vai trò của Nhà nước trong lĩnh vực đất đai ở Việt Nam hiện nay

Trên cơ sở tổng quan những kết quả nghiên cứu từ những công trình có liên quan về vai trò của Nhà nước trong nền kinh tế thị trường ở nước ta hiện nay và hệ thống các quy định của pháp luật hiện hành có nội dung điều chỉnh đối với quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và nội dung về quyền quản lý nhà nước về đất đai, chúng ta có thể xác định một số vai trò chủ yếu của Nhà nước trong lĩnh vực đất đai ở Việt Nam hiện nay như sau:

Thứ nhất, vai trò điều tiết, định hướng phát triển cho thị trường QSDĐ. Hiện nay, hệ thống tập hợp những công cụ quản lý, điều tiết vĩ mô chủ yếu thường được Nhà nước vận dụng nhằm định hướng, dẫn dắt cho sự phát triển của thị trường QSDĐ, thị trường bất động sản bao gồm: (i) Công cụ pháp luật - công cụ quan trọng nhất của Nhà nước trong vai trò điều tiết, định hướng cho sự phát triển đối với thị trường; theo đó, vai trò pháp luật là nhằm tạo ra hành lang pháp lý cho thị trường QSDĐ vận hành một cách trật tự và ổn định; (ii) Công cụ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (gọi chung là quy hoạch đất đai), đây là một trong những công cụ chiến lược hiện nay nhằm phân bổ định hướng sử dụng đất cho các mục tiêu đa dạng liên quan đến phát triển kinh tế - xã hội, cũng như việc phát triển các ngành, lĩnh vực trọng điểm, thiết yếu, bảo đảm quốc phòng an ninh, cũng như bảo vệ môi trường; (iii) Công cụ tài chính đất đai trong hệ thống chính sách tài chính ở nước ta hiện nay bao gồm: thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, nông nghiệp, thuế chuyển nhượng QSDĐ nhằm thúc đẩy các cá nhân, tổ chức sử dụng đất đai tiết kiệm, hợp lý, bảo đảm công bằng xã hội thông qua phân phối hiệu quả thu nhập, lợi tức từ việc sử dụng đất.

Thứ hai, vai trò hỗ trợ và khuyến khích thị trường QSDĐ phát triển. Trong một thị trường QSDĐ còn chưa phát triển như ở nước ta, việc Nhà nước thực hiện các biện pháp hỗ trợ, khuyến khích là một yêu cầu cấp thiết, giúp thị trường vận hành hiệu quả và phát triển. Vai trò hỗ trợ, khuyến khích thị trường QSDĐ phát triển được thể hiện chủ yếu qua việc Nhà nước thiết lập các biện pháp hỗ trợ dành cho một hoặc một số đối tượng nhất định nhằm giúp các đối tượng này có thể tồn tại, tham gia và phát triển trên thị trường. Các biện pháp này trong pháp luật đất đai hiện hành bao gồm: (i) Hỗ trợ cung cấp thông tin về đất đai nhằm hướng tới tăng cường sự công khai, minh bạch thông tin, ngăn chặn các đối tượng lợi dụng sự bất cân xứng thông tin để trục lợi, giúp thị trường phát triển lành mạnh, bền vững; (ii) Chính sách khuyến khích đối tượng là người sử dụng đất thực hiện các biện pháp đầu tư cải tạo, bồi bổ và nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai.

Thứ ba, vai trò bảo đảm an sinh xã hội trong lĩnh vực đất đai. Việc bảo đảm an sinh xã hội trong lĩnh vực đất đai được thực hiện nhằm hỗ trợ, giúp đỡ cho tất cả thành viên trong xã hội có cơ hội tiếp cận đất đai một cách bình đẳng, bảo đảm hiệu quả quyền lợi của những cá nhân người sử

dụng đất, đặc biệt đối với những trường hợp thuộc đối tượng yếu thế. Hiện nay, vai trò này được quy định tương đối cụ thể và khá chi tiết trong các quy định của Luật Đất đai năm 2024, cụ thể: chính sách liên quan đến bảo đảm đất sinh hoạt cộng đồng của các đồng bào dân tộc thiểu số; chính sách hỗ trợ đất đai lần đầu cho cá nhân là người dân tộc thiểu số thuộc diện chính sách như hộ nghèo, hộ cận nghèo tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi... (Điều 16). Ngoài ra, đối với đối tượng phụ nữ, Luật Đất đai năm 2024 tiếp tục có sự kế thừa toàn bộ những quy định tiền bộ có liên quan về việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên cả vợ và chồng nhằm tiếp tục duy trì sự đảm bảo, củng cố quyền bình đẳng giới, cũng như ngày càng nâng cao vị thế, tiếng nói của người phụ nữ trong quá trình quản lý, sở hữu và quyết định đối với những tài sản có giá trị to lớn, quan trọng của gia đình như đất đai.

Thứ tư, vai trò điều chỉnh, ngăn chặn và khắc phục những khiếm khuyết của thị trường QSDĐ. Theo đó, vai trò này của Nhà nước chủ yếu được thực hiện thông qua các hoạt động liên quan đến việc theo dõi và giám sát quá trình quản lý và sử dụng đất đai như hoạt động thanh tra, kiểm tra chuyên ngành về đất đai, hoạt động đánh giá việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai (theo quy định tại khoản 18 Điều 20 Luật Đất đai năm 2024) nhằm đảm bảo việc tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật về đất đai của các tổ chức, cá nhân sử dụng đất; đồng thời vai trò giải quyết tranh chấp, xung đột liên quan trong lĩnh vực đất đai (theo quy định tại Điều 236 Luật Đất đai năm 2024) nhằm kịp thời điều chỉnh, đảm bảo sự công bình, công lý trong quản lý và sử dụng đất đai.

4.2. Những tồn tại, hạn chế trong thực hiện vai trò của Nhà nước trong lĩnh vực đất đai ở Việt Nam hiện nay

Thứ nhất, những công cụ vĩ mô của Nhà nước để định hướng phát triển, điều tiết thị trường QSDĐ còn nhiều bất cập. Đối với công cụ pháp luật: Thực tiễn thực thi các quy định pháp luật có liên quan về đất đai trong suốt thời gian qua cho thấy, Nhà nước vẫn chưa làm tốt vai trò tạo lập khuôn khổ, hành lang pháp lý thực sự vững chắc cho sự vận hành ổn định và lành mạnh của thị trường QSDĐ. Theo đó, hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành có liên quan ở Việt Nam trong lĩnh vực đất đai vẫn còn phát sinh nhiều nội dung chồng chéo, mâu thuẫn, thiếu thống nhất, thiếu tính khả thi gây ảnh hưởng tiêu cực đến hiệu quả quản lý, sử dụng và khai thác một nguồn tài nguyên đặc biệt quan trọng quốc gia như đất đai. Minh chứng là, trong quá trình sửa đổi tổng thể Luật Đất đai, các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền đã thực hiện rà soát hơn 120 văn bản luật, trong đó có 88 luật có liên quan đến pháp luật đất đai thì có đến 22 luật có những vấn đề chưa thống nhất, thậm chí một số văn bản có nhiều nội dung quy định chồng chéo, mâu thuẫn gây nhiều khó khăn trong thực tiễn thực thi công tác quản lý nhà nước về đất đai [11]. Hiện nay, Luật Đất đai năm 2024 nhìn chung về cơ bản đã khắc phục phần lớn những bất cập trên nhưng qua rà soát, vẫn còn một số nội dung chưa thực sự thống nhất, mâu thuẫn với một số đạo luật khác. Điển hình như, vấn đề cá nhân là người nước ngoài được phép sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023 nhưng Luật Đất đai năm 2024 lại không cho phép đối tượng này được có QSDĐ. Ngoài ra, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Đất đai năm 2024 hiện cũng không đồng nhất cách sử dụng thuật ngữ, định nghĩa về người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

Đối với công cụ quy hoạch: Nghị quyết số 18-NQ/TW đã kết luận, hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở nước ta thời gian qua chưa bảo đảm tính tổng thể, đồng bộ và thống nhất; nhất là chất lượng quy hoạch sử dụng đất cũng như kế hoạch sử dụng đất còn chưa cao, quy hoạch vẫn còn thiếu tầm nhìn phát triển dài hạn. Theo đó, một trong những nguyên nhân quan trọng nhất cần được bàn tới là xuất phát từ những quy định liên quan về tham vấn ý kiến góp ý của nhân dân đối với nội dung quy hoạch

còn thiếu hoàn thiện. Điển hình, theo quy định tại Điều 70 Luật Đất đai năm 2024, vẫn còn nhiều “khoảng trống” cần được minh định cụ thể hơn, điển hình như sau:

(i) Những đối tượng thuộc trường hợp được lấy ý kiến còn chung chung, chưa được xác định chi tiết, cụ thể, theo đó khái niệm “cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân khác có liên quan” tại Điều 70 Luật Đất đai năm 2024 hiện hành quy định sẽ bao gồm những đối tượng nào, phương thức để xác định những đối tượng “có liên quan” thuộc phạm vi được tham vấn ý kiến hiện vẫn chưa được tường minh.

(ii) Quy trình, thủ tục để tổ chức buổi tham vấn ý kiến nhân dân chưa rõ ràng, thực tế thời gian qua cho thấy, việc chưa quy định cụ thể về quy trình lấy ý kiến đã khiến cho không ít các cơ quan, đơn vị có trách nhiệm lập quy hoạch cảm thấy lúng túng khi tổ chức hoạt động tham vấn ý kiến của nhân dân.

(iii) Ý nghĩa, vai trò của công tác lấy ý kiến về quy hoạch, cũng như mục đích của việc thu thập các ý kiến góp ý là gì? Hiện nay vì chưa xác định được mục đích cuối cùng hướng đến của việc tổ chức lấy ý kiến đã làm cho hoạt động này trên thực tế còn mang tính hình thức, thiếu hiệu quả và thực chất. Kết quả điều tra khảo sát về nội dung này của Học viện Chính trị Quốc gia Hồ Chí Minh tại gần 40 tỉnh, thành trên cả nước thể hiện rằng, việc tổ chức các buổi tham vấn người dân, cộng đồng dân cư về quy hoạch sử dụng đất tại nhiều địa phương vẫn còn khá nặng nề hình thức, chưa thực chất, thậm chí một số địa phương còn không thực hiện việc tổ chức tham vấn ý kiến cộng đồng dân cư sinh sống tại địa phương; công tác thông tin về những cuộc họp lấy ý kiến không đầy đủ khiến cho rất ít người biết đến những cuộc họp này [12].

Đối với công cụ tài chính đất đai: Hiện nay, hệ thống chính sách, pháp luật hiện hành có liên quan đến nội dung về tài chính đất đai trong suốt thời gian qua không chỉ giúp tăng cường nguồn thu ngân sách, mà còn bổ sung thêm nguồn lực quan trọng cho Nhà nước thực hiện các dự án đầu tư phát triển, cũng như góp phần quan trọng trong điều tiết hiệu quả thị trường QSDĐ, thị trường bất động sản. Tuy nhiên, nhìn từ thực tiễn vận hành thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước trong suốt thời gian qua cho thấy, việc chậm ban hành các sắc thuế đánh vào những đối tượng sử dụng nhiều diện tích đất, đầu cơ đất, nhiều nhà ở... khiến cho thị trường QSDĐ phi nông nghiệp, đặc biệt là thị trường quyền sử dụng đất ở dễ bị thao túng, hiện tượng đầu cơ đất lan rộng, tình trạng “quay tôn”, “găm giữ” đất trở nên phổ biến. Thực trạng này đã khiến giá đất tăng cao, thậm chí phát sinh hiện tượng “sốt đất” ở nhiều địa phương gây mất ổn định thị trường. Số liệu của Bộ Xây dựng cho thấy, hiện tượng “sốt đất” xảy ra từ cuối năm 2021 trên cả nước đã khiến giá đất tăng cao bất thường, tác động tiêu cực tới nhu cầu ở thực tế của người dân. Điều này khiến cho người có nhu cầu không có khả năng mua được nhà đất ở. Trong khi đó, nhiều đối tượng lại chủ yếu mua đất để đầu cơ mà không có nhu cầu ở thực [13]. Ngoài ra, một khảo sát đầu năm 2023 trên trang Batdongsan.vn cho thấy đa số người Việt vẫn muốn mua nhà đất để đầu tư sinh lợi thay vì để ở, những người đã sở hữu 3 bất động sản trở lên vẫn có nhu cầu tiếp tục mua bất động sản trong năm 2024 chiếm đến 87%. Theo kết quả khảo sát này, tỷ lệ người Việt Nam mua bán, giao dịch các bất động sản phần lớn là phục vụ cho mục đích đầu tư sinh lời. Tỷ lệ này cao hơn rất nhiều nếu so với các quốc gia trong khu vực Đông Nam như: Indonesia, Malaysia, Thái Lan, Singapore. Theo đó, mục đích mua đất của người dân tại các quốc gia kể trên chủ yếu là để phục vụ nhu cầu ở thực [14].

Thứ hai, về vai trò hỗ trợ và khuyến khích thị trường QSDĐ phát triển. Cải thiện tình trạng thông tin trên thị trường, giúp thị trường minh bạch hơn, cung và cầu dễ kết nối hơn là một biện pháp quan trọng nhằm cải thiện điều kiện của thị trường [4]. Trong xu thế quản trị đất đai hiện đại, việc minh bạch thông tin đất đai giúp thị trường QSDĐ ngày càng minh

bach hơn, hạn chế tối đa việc phát sinh những rủi ro, tác động có dấu hiệu tiêu cực đối với thị trường. Qua đó, giúp thị trường có thể phát triển có trật tự, ổn định và lành mạnh. Mặc dù vậy, theo nghiên cứu của Ngân hàng Thế giới: “việc công khai thông tin đất đai tại Việt Nam dù đã được cải thiện, nhưng thực tế vẫn còn chưa đầy đủ so với yêu cầu của luật pháp” [15]. Tương tự, nghiên cứu của một số tổ chức phát triển quốc tế có thể kể đến như: Chương trình Phát triển Liên hợp quốc (UNDP) tại Việt Nam [16] và đồng thời là Cơ quan Phát triển Quốc tế Hoa Kỳ (USAID) [17] cũng cho thấy, việc tiếp cận một số loại thông tin quan trọng về đất đai như quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đặc biệt là quy hoạch đất đai cấp huyện và thông tin về giá đất trong bảng giá đất của địa phương, hay vấn đề đăng ký quyền sử dụng đất của người dân và doanh nghiệp hiện vẫn còn gặp rất nhiều cản trở, khó khăn mặc dù đây là những thông tin cần phải thực hiện công khai, tạo điều kiện cho nhân dân tiếp cận theo quy định pháp luật. Hiện nay, Luật Đất đai năm 2024 hiện hành đã bổ sung các quy định tương đối cụ thể hơn các nội dung liên quan đến quyền tiếp cận thông tin quan trọng về đất đai của công dân, theo hướng liệt kê cụ thể các loại thông tin có liên quan về đất đai mà công dân, tổ chức được quyền tiếp cận rộng rãi, cùng với đó là các quy định chi tiết, tường minh về trách nhiệm của các cơ quan quản lý có liên quan từ các bộ, ngành đến các địa phương trong việc xây dựng, vận hành, quản lý và khai thác Hệ thống thông tin, dữ liệu quốc gia về đất đai trên phạm vi cả nước. Trong khi đó, chính sách khuyến khích đầu tư vào đất đai tại Điều 8 Luật Đất đai năm 2024 dù được bổ sung thêm một số hình thức đầu tư như: tập trung đất đai để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp quy mô lớn; phát triển công trình ngầm; phát triển hệ thống y tế, lĩnh vực giáo dục và đào tạo, và các lĩnh vực khác như văn hóa, thể dục, thể thao, môi trường, khoa học và công nghệ... nhưng nội dung này cũng mới là quy định chung, hiện vẫn chưa có những quy định chi tiết, hướng dẫn cụ thể về nội dung cũng như cơ chế thực thi các chính sách để khuyến khích việc đầu tư vào đất đai.

Thứ ba, về vai trò bảo đảm an sinh xã hội đối với lĩnh vực đất đai. Hỗ trợ, bảo đảm đất đai cho những đối tượng là đồng bào dân tộc thiểu số. Trong giai đoạn thi hành Luật Đất đai năm 2013 trong suốt khoảng thời gian qua, mặc dù văn bản luật đã quy định nhiều chính sách hỗ trợ có liên quan trong lĩnh vực đất đai cho những đối tượng là đồng bào dân tộc thiểu số nhưng theo số liệu tổng hợp của Ủy ban Dân tộc, trên cả nước hiện còn hơn 210.000 hộ dân tộc thiểu số vẫn đang trong tình trạng thiếu đất sản xuất [18]. Về vấn đề này, Nghị quyết số 18-NQ/TW cũng đã kết luận, việc giải quyết đất sản xuất, đất ở cho những đối tượng là đồng bào dân tộc thiểu số tại một số địa phương còn chậm triển khai, thiếu hiệu quả, chưa thực sự đáp ứng được những yêu cầu và mục tiêu đề ra trong bối cảnh mới. Trong đó, vướng mắc cơ bản là hệ thống pháp luật chưa có một hàng lang pháp lý tương đối rõ ràng đối với việc thu hồi đất để tạo lập và phát triển một quỹ đất đủ lớn để giao cho những đối tượng là đồng bào dân tộc thiểu số thiếu đất, trong khi một quỹ đất lớn lên đến hàng triệu héc ta diện tích đất tại các vùng này lại chưa được giao, hoặc việc sử dụng đất chưa đạt hiệu quả, chưa khai thác được hết quỹ đất được giao cho những đối tượng là đồng bào dân tộc thiểu số thiếu đất [19]. Khắc phục những bất cập này, Luật Đất đai năm 2024 đã bổ sung “dự án bố trí đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số để thực hiện chính sách hỗ trợ về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số” thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì lợi ích quốc gia, công cộng để phát triển kinh tế - xã hội. Ngoài ra, một vướng mắc quan trọng khác là pháp luật hiện hành đang thiếu các hướng dẫn chi tiết và thống nhất về thành phần hồ sơ, cũng như quy trình, thủ tục cụ thể để thu hồi, điều chỉnh thông tin đất đai hay cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với những diện tích đất đai được giao trên bản đồ quy hoạch, số sách của Ủy ban nhân dân xã và diện tích thực tế sử dụng. Hơn nữa, hầu hết các địa phương tại vùng có đồng người dân là đồng bào dân tộc thiểu số

sinh sống hiện cũng chưa được cấp kinh phí cho công tác đo đạc lại những diện tích đất đang quản lý để lập hồ sơ giao đất, cũng như cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Điều này trên thực tế là vướng mắc khó khăn nhất mà phần lớn các địa phương chưa tháo gỡ được, làm kéo dài sự chậm trễ trong việc triển khai giao đất cho những đối tượng là đồng bào dân tộc thiểu số thiếu đất [20]. Báo cáo của Ủy ban Dân tộc thể hiện rằng, nếu so với mục tiêu được đề ra, tiến độ triển khai các chính sách, pháp luật về hỗ trợ đất đai cho những đối tượng thuộc diện là đồng bào dân tộc thiểu số hiện vẫn còn đang rất chậm. Tính đến cuối năm 2018, hiện vẫn còn khoảng 85% trong số hơn 400.000 ha đất dự kiến được giao cho các cộng đồng, cá nhân là đồng bào dân tộc thiểu số hiện vẫn đang do chính quyền các địa phương quản lý, hoặc do các công ty lâm nghiệp trực thuộc Nhà nước quản lý, chưa được giao cho các cộng đồng, cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số thiếu đất sản xuất, đất ở. Như vậy, theo tiến độ dự kiến này, để đạt mục tiêu đến năm 2025, giải quyết cơ bản vấn đề xã hội liên quan đến đất ở, cũng như đất sản xuất cho những đối tượng là đồng bào dân tộc thiểu số theo Nghị quyết số 18-NQ/TW sẽ rất khó đạt được.

Bảo đảm quyền lợi về đất đai cho phụ nữ. Quy định hiện hành về việc bắt buộc cả hai vợ chồng phải cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ đã có những ảnh hưởng sâu rộng đến nhận thức của cả phụ nữ cũng như nam giới liên quan đến quyền bình đẳng giới trong việc tiếp cận đất đai đối với cả khu vực thành thị cũng như nông thôn. Mặc dù vậy, báo cáo của Tổ chức ActionAid cho thấy, mặc dù pháp luật hiện hành đã quy định phụ nữ, đặc biệt là người vợ trong gia đình, có quyền được đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ nhưng việc thực hiện quyền này trên thực tế chưa được bảo đảm một cách đầy đủ, đặc biệt việc này vẫn còn phổ biến ở khu vực vùng sâu, vùng xa, nông thôn và miền núi. Người phụ nữ hiện vẫn còn gặp rất nhiều rào cản khiến họ khó có đủ điều kiện để được đảm bảo trọn vẹn và đầy đủ quyền lợi chính đáng này của mình [21]. Theo đó, một trong những nguyên nhân hàng đầu, cũng là quan trọng nhất thường xuất phát từ phía các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền, theo đó chính quyền các địa phương vẫn chưa triển khai tốt công tác phổ biến, tuyên truyền các nội dung pháp luật về đất đai nên chưa nâng cao được nhận thức của người phụ nữ đối với quyền lợi của mình trong việc sở hữu những tài sản có giá trị lớn, quan trọng của gia đình như đất đai, nhà ở... Điều này dẫn đến tình trạng, người chồng đứng tên một mình trên giấy chứng nhận QSDĐ vẫn còn phổ biến, đặc biệt là ở những vùng có điều kiện kinh tế - xã hội còn nhiều khó khăn như nông thôn, miền núi, hải đảo hay biên giới. Hệ quả là người chồng thường tự ý thực hiện các giao dịch mà không thông qua sự đồng ý của người vợ, dù điều này là trái với quy định của pháp luật. Dĩ nhiên, đối với trường hợp này, người vợ có thể nộp đơn và yêu cầu các cơ quan tòa án thụ lý, giải quyết bảo vệ quyền lợi của mình nhưng quy trình giải quyết tại Tòa án thường sẽ mất rất nhiều công sức và thời gian. Việc giải quyết càng lâu, quyền lợi của người phụ nữ càng bị ảnh hưởng nhiều hơn.

Thứ tư, hiệu quả điều chỉnh, ngăn chặn và khắc phục những khiếm khuyết của thị trường và giải quyết tranh chấp, xung đột liên quan đến đất đai còn nhiều hạn chế. Việc vận hành thị trường QSDĐ theo cơ chế thị trường đã mang lại một số kết quả khả quan nhất định trong thời gian qua nhưng đi kèm với đó là những mặt trái cần được nhìn nhận như: tình trạng lấn chiếm đất đai, đầu cơ đất, bỏ cọc trong đấu giá QSDĐ, kê khai giá chuyển nhượng QSDĐ thấp để trốn tránh trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với ngân sách nhà nước... Những mặt tiêu cực của cơ chế thị trường đã làm phát sinh những tác động rất xấu đến sự phát triển một cách ổn định, lành mạnh và thực sự bền vững của thị trường QSDĐ và thị trường bất động sản. Điều này cho thấy, việc Nhà nước thực hiện vẫn đang nắm giữ rất chặt những quyền liên quan đến quản lý và phân phối đất đai, quyết

định trực tiếp đến những việc cụ thể như quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Cùng với đó là, việc thanh tra, kiểm tra hành chính đối với đất đai không thực sự đảm bảo việc quản lý, sử dụng đất đai được diễn ra một cách hiệu quả và bền vững. Thay vào đó, việc nắm giữ quá nhiều quyền hạn khiến cho bộ máy quản lý đất đai khó có thể đảm nhận và thực hiện hiệu quả toàn bộ nội dung. Minh chứng là, kết quả rà soát các nội dung quản lý nhà nước về đất đai theo báo cáo của Bộ Tài nguyên và Môi trường cho thấy: nhiệm vụ quản lý hành chính nhà nước trong lĩnh vực đất đai trên cả nước vẫn còn cực kỳ phức tạp và nặng nề; trong khi đó, những điều kiện cần thiết phục vụ cho công tác quản lý như cơ sở vật chất, trang thiết bị, bộ máy tổ chức quản lý ở nhiều địa phương chưa đảm bảo tương xứng với yêu cầu công việc; cùng với đó là năng lực cán bộ, công chức phụ trách quản lý đất đai còn hạn chế, chưa đáp ứng những yêu cầu mới đặt ra. Điều này dẫn đến tình trạng thường xuyên quá tải, dẫn đến những hạn chế nhất định trong việc phát hiện, phòng ngừa cũng như ngăn chặn các hành vi vi phạm pháp luật trong lĩnh vực đất đai [9]. Thực trạng này đặt ra vấn đề, vai trò của Nhà nước trong lĩnh vực đất đai ở nước ta hiện nay cần tiếp tục được củng cố, hoàn thiện theo hướng tăng cường thẩm quyền xử lý vi phạm của các cấp tòa án, mục tiêu là hướng đến giảm nhẹ gánh nặng của các cơ quan hành chính nhà nước trong công tác quản lý đất đai. Hiện nay, Luật Đất đai năm 2024 đã mở rộng cơ bản thẩm quyền của hệ thống các cơ quan tòa án trong việc giải quyết các tranh chấp trong lĩnh vực đất đai tại Điều 203. Theo đó, có thể nhận thấy sự thay đổi đáng kể vai trò của Tòa án trong kiểm soát, giải quyết các tranh chấp dân sự liên quan trong lĩnh vực đất đai. Tuy nhiên, vai trò đó chưa được thiết lập và rất hạn chế trong giải quyết các tranh chấp hành chính - những tranh chấp phát sinh giữa cơ quan quản lý hành chính nhà nước và người sử dụng đất trong quá trình quản lý và sử dụng đất đai. Trong khi đó, đây lại là một cơ chế rất quan trọng, khẳng định sự kiểm soát của tòa án - nhánh tư pháp đối với quyền lực của các cơ quan hành chính nhà nước - nhánh hành pháp, trong công tác quản lý và sử dụng đất đai.

5. Kết luận và kiến nghị

Từ khi nước ta triển khai thực hiện công cuộc đổi mới và thúc đẩy việc chuyển đổi sang nền kinh tế theo cơ chế thị trường đến nay, nội dung quy định liên quan đến vai trò của Nhà nước trong lĩnh vực đất đai hiện nay ngày càng được củng cố và hoàn thiện trên nền tảng các nguyên tắc của cơ chế thị trường và những yêu cầu đặt ra của các tiêu chí quản trị nhà nước hiện đại. Tuy nhiên, nhìn nhận thẳng thắn thì thực tiễn thực hiện các vai trò của Nhà nước trong lĩnh vực đất đai vẫn còn đang tồn tại khá nhiều vướng mắc, hạn chế và bất cập. Thực tế này khiến cho nguồn lực tài nguyên đất đai trong thời gian qua không được khai thác, quản lý và sử dụng hiệu quả thị trường QSDĐ, thị trường bất động sản thiếu đi sự lành mạnh, tính ổn định cần thiết, phát triển thiếu bền vững. Trước những yêu cầu đặt ra của chủ trương đổi mới quản trị quốc gia dựa trên tinh thần các chủ trương, quan điểm của Văn kiện Đại hội XIII của Đảng, cũng như những bất cập, tồn tại khách quan trong thực tiễn thực hiện quản lý, khai thác và sử dụng tài nguyên đất đai trong thời gian qua, vai trò của Nhà nước trong lĩnh vực đất đai hiện nay cần có những đổi mới mạnh mẽ về quy định của pháp luật đồng thời với công tác thi hành pháp luật trên thực tiễn, tạo điều kiện cho thị trường QSDĐ, thị trường bất động sản phát triển thực sự lành mạnh, minh bạch và bền vững; phát huy tối đa việc khai thác nguồn lực, phát triển quan trọng như đất đai phục vụ công cuộc phát triển của quốc gia trong tình hình mới. Cụ thể, những yêu cầu này bao gồm:

Thứ nhất, hoàn thiện các công cụ định hướng phát triển, điều tiết thị trường QSDĐ. Đối với công cụ pháp luật, cần tiếp tục nâng cao năng lực lập pháp, chất lượng xây dựng pháp luật về đất đai. Theo đó, hệ thống

các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan trong lĩnh vực đất đai như: Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành có sự tác động rất sâu rộng và toàn diện đến tiến trình phát triển kinh tế - xã hội, cũng như liên quan trực tiếp đến hàng chục văn bản luật và hàng trăm văn bản dưới luật khác. Do vậy, từ quá trình xây dựng chính sách đến thiết kế quy định pháp luật, cần thực hiện tham vấn đầy đủ ý kiến của các tầng lớp khác nhau, những đối tượng có liên quan, chịu tác động, ảnh hưởng trực tiếp đối với hệ thống các chính sách, pháp luật về đất đai; đặc biệt, cần có sự tập trung nghiên cứu, thực hiện tiếp thu thật kỹ lưỡng ý kiến, đề xuất từ cả nhân là các chuyên gia, nhà khoa học nhằm khắc phục triệt để những điểm chồng chéo, mâu thuẫn, thiếu tính thống nhất giữa các văn bản quy phạm pháp luật; bảo đảm tính logic, tính khoa học, khả thi và chất lượng của từng nội dung chính sách, quy định.

Đối với công cụ quy hoạch, đổi mới mạnh mẽ công tác thực hiện triển khai lập, điều chỉnh, thẩm định và phê duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất. Tiếp tục nâng cao chất lượng công tác phân tích, triển khai công tác đánh giá gắn với dự báo sát tình hình phát triển kinh tế - xã hội, cũng như tình hình phát triển các ngành, lĩnh vực làm căn cứ cho việc tính toán, thực hiện phân bổ nhu cầu sử dụng tài nguyên đất đai một cách hợp lý, hiệu quả. Đặc biệt, nội dung trọng tâm nên là tiếp tục hoàn thiện quy định pháp luật có liên quan về quy hoạch và pháp luật đất đai cụ thể, chi tiết về cơ chế tham vấn ý kiến của nhân dân và cộng đồng dân cư trong hoạt động quy hoạch đất đai. Điều này góp phần phát huy dân chủ, tăng cường chất lượng quy hoạch, bảo đảm quy hoạch thực sự phù hợp với nhu cầu sử dụng đất, phát triển của người dân và cộng đồng dân cư, thúc đẩy đồng thuận xã hội trong quá trình triển khai quy hoạch, từ đó khắc phục dần tình trạng quy hoạch treo trong thời gian qua.

Đối với công cụ tài chính đất đai, Chính phủ cần tập trung chỉ đạo Bộ Tài chính tích cực, chủ động phối hợp hiệu quả, chặt chẽ với các bộ, ban, ngành trung ương, cũng như các cơ quan, đơn vị, tổ chức có liên quan trong việc chuẩn bị hồ sơ, thủ tục và đề nghị Quốc hội thực hiện việc bổ sung dự án Luật Thuế bất động sản vào Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2025 và năm 2026. Trên cơ sở đó, xúc tiến việc xây dựng và hoàn thiện dự thảo Luật Thuế bất động sản với các sắc thuế đánh mạnh vào những đối tượng, trường hợp sử dụng nhiều diện tích đất, nhiều thửa đất, nhiều nhà ở, đầu cơ đất, bỏ hoang đất... Theo đó, từng bước khắc phục những khuyết điểm, khiếm khuyết của thị trường bất động sản, ngăn chặn hiệu quả những hành vi thao túng, nhiễu loạn thị trường, kéo giảm giá nhà, đất, đáp ứng đầy đủ, hiệu quả nhu cầu về nhà đất ở thực sự của đại bộ phận người dân, đặc biệt là đối tượng có thu nhập thấp, phát triển một cách lành mạnh thị trường bất động sản, đưa tài nguyên đất đai thật sự trở thành một nguồn lực phát triển đặc biệt quan trọng đối với đất nước trong bối cảnh mới.

Thứ hai, phát huy vai trò hỗ trợ và khuyến khích thị trường QSDĐ phát triển lành mạnh, bền vững và ổn định. Đẩy nhanh hơn nữa tiến độ xây dựng và hoàn thiện toàn bộ hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, hoàn chỉnh để sớm đưa vào khai thác, từng bước minh bạch hóa thị trường, phòng chống hiệu quả những hành vi lợi dụng sự bất cân xứng về thông tin đất đai để nhiễu loạn, thao túng thị trường để trục lợi. Ngoài ra, cần quy định cụ thể hơn nội dung về các cơ chế, chính sách liên quan đến việc khuyến khích đầu tư và phát triển tài nguyên đất đai. Ví dụ như miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, kéo dài thời hạn sử dụng đất, ban hành thủ tục hành chính đặc thù, rút gọn và giảm thiểu tối đa thời gian triển khai dự án, hỗ trợ tiếp cận tín dụng... đối với các dự án do tổ chức, cá nhân thực hiện thuộc các trường hợp theo quy định tại Điều 8 Luật Đất đai năm 2024.

Thứ ba, nâng cao hiệu quả bảo đảm an sinh xã hội trong lĩnh vực đất đai. Đối với hỗ trợ, bảo đảm đất đai cho những đối tượng là đồng bào dân tộc thiểu số, cần phải thực hiện việc đẩy nhanh tiến độ thực hiện giao đất cho những đối tượng này. Theo đó, Chính phủ, chính quyền địa phương cần cân đối, xem xét bố trí nguồn kinh phí đầy đủ cho công tác đo đạc lại diện tích đất đang quản lý giữa sổ sách và thực tế sử dụng của chính quyền địa phương vùng dân tộc thiểu số làm cơ sở để tiến hành lập hồ sơ giao đất và cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Đồng thời, ban hành hướng dẫn cụ thể, thống nhất về nguyên tắc, quy trình thực hiện giao đất, cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho những đối tượng là đồng bào dân tộc thiểu số thuộc một số trường hợp mà hồ sơ pháp lý về đất đai chưa được đầy đủ, hoặc các trường hợp có chồng lấn hoặc có tranh chấp giữa đất đã được giao và đất do Nhà nước đang quản lý theo quy hoạch. Ngoài ra, cần tăng cường công tác thông tin, phổ biến cũng như tuyên truyền, tư vấn pháp luật về việc thực hiện các giao dịch về đất đai cho đồng bào dân tộc thiểu số, đảm bảo các giao dịch được diễn ra đúng pháp luật, minh bạch và đảm bảo quyền lợi của người dân tộc thiểu số. Đồng thời, huy động nguồn lực từ cán bộ địa phương, chuyên gia từ các trường đại học để thành lập các đơn vị hoặc các nhóm tư vấn về lập kế hoạch sản xuất hiệu quả, cung cấp và cập nhật các thông tin liên quan về tình hình thị trường tiêu thụ cho những đối tượng là đồng bào dân tộc thiểu số nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động canh tác sản xuất, cải thiện sinh kế bền vững, tránh tình trạng sau khi được giao đất sản xuất lại “tái thiếu đất” do chuyển nhượng lại cho những đối tượng khác để vay vốn sản xuất, tiêu dùng...

Đối với bảo đảm quyền lợi về đất đai cho phụ nữ. Các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền, cũng như chính quyền tại các địa phương và đặc biệt là Hội Liên hiệp phụ nữ địa phương - cơ quan đại diện cho phụ nữ cần đẩy mạnh công tác tuyên truyền về quy định phải ghi tên hai vợ chồng trên giấy chứng nhận QSDĐ. Việc tuyên truyền phải giúp người phụ nữ nắm rõ được quyền lợi của mình theo quy định pháp luật để họ có thể tự bảo vệ tốt hơn và hiệu quả hơn quyền lợi của mình. Đồng thời, chính quyền các địa phương cũng cần phải tiến hành rà soát, thống kê đầy đủ các trường hợp đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho những chủ thể đã đăng ký kết hôn nhưng trên giấy chứng nhận chỉ ghi tên một người. Theo đó, cần vận động, hỗ trợ cho những đối tượng này khi thực hiện cấp đổi sang giấy chứng nhận để ghi đầy đủ cả tên của cả hai vợ và chồng nếu có họ nhu cầu và có đầy đủ căn cứ chứng minh là tài sản chung của họ. Bên cạnh đó, trong trường hợp đăng ký cấp giấy lần đầu, cán bộ chuyên trách cần giải thích rõ về quy định ghi tên người vợ vào giấy chứng nhận QSDĐ, tạo điều kiện thuận lợi để người phụ nữ được đứng tên trên giấy.

Thứ tư, nâng cao hiệu quả điều chỉnh, khắc phục những khiếm khuyết trên thị trường QSDĐ. Thực hiện xử lý nghiêm chỉnh, cũng như đảm bảo tính răn đe đối với những hành vi vi phạm pháp luật trong lĩnh vực đất đai, chấn chỉnh hiệu quả những bất ổn, rối loạn của thị trường bất động sản, thiết lập lại trật tự công tác quản lý, khai thác và sử dụng đất, góp phần quan trọng vào ổn định đời sống xã hội. Đồng thời, cần tăng cường mạnh mẽ thẩm quyền và trách nhiệm của các cấp cơ quan tòa án trong việc giải quyết các tranh chấp, cũng như xung đột phát sinh trong lĩnh vực đất đai nhằm giảm nhẹ gánh nặng của các cơ quan quản lý hành chính nhà nước trong công tác quản lý nhà nước về đất đai; đặc biệt, cần chú trọng tăng cường thẩm quyền của tòa án trong giải quyết những tranh chấp hành chính phát sinh giữa các cơ quan quản lý nhà nước và người sử dụng đất, bảo vệ hiệu quả quyền và lợi ích của người dân.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] P.V. Linh (2022), “Some theoretical and practical issues raised in the implementation of land policies and laws in Vietnam today”, *Communist Review*, **987**, pp.50-56 (in Vietnamese).
- [2] D.V. Dung (2023), “Identification of national governance: International experience and some policy considerations for Vietnam”, <https://www.tapchiconsan.org.vn/web/guest/the-gioi-van-de-su-kien/-/2018/827438/nhan-dien-ve-quan-tri-quoc-gia--kinh-nghiem-quoc-te-va-mot-so-ham-y-chinh-sach-doi-voi-viet-nam.aspx>, accessed 20 December 2022 (in Vietnamese).
- [3] Institute of Linguistics (2003), *Vietnamese Dictionary*, Publishing House of Da Nang, 1095pp (in Vietnamese).
- [4] P.T.H. Lan (2023), *Legal Institutions on The Role of The State in The Market Economy in Our Country Today: Some Theoretical and Practical Issues*, Social Sciences Publishing House, Hanoi, 345pp (in Vietnamese).
- [5] N.H. Quy (2020), “Socialist-oriented market economy in Vietnam: The role of the Party and State”, *Journal of Social Sciences Human Resources*, **4**, pp.58-59 (in Vietnamese).
- [6] N.V. Thong (2015), *Socialist Orientation in Market Economic Development in Vietnam*, National-level Scientific Project, code KX.04.26/11-15, 276pp (in Vietnamese).
- [7] H.V. Cuong (2023), *State Management of Land Economy According to Market Mechanism in Vietnam*, National Politics Publishing House, Hanoi, 326pp (in Vietnamese).
- [8] N.Q. Tuyen (2018), *Vietnamese Land Law From 1945 to Present*, National Politics Publishing House, Hanoi, 312pp (in Vietnamese).
- [9] C.H. Than (2021), “Modern perspectives on Land Law - Improving Land Law towards the requirements of the State for creating development in the aspect of land management”, *Journal of Law and Development*, **9+10**, pp.62-72 (in Vietnamese).
- [10] L.Q. Thai (2016), *Legal Issues on Vietnam's Land Use Rights Market*, Hong Duc Publishing House, 284pp (in Vietnamese).
- [11] V. Ngan (2023), “The revised Land Law will overcome conflicts and overlaps, ensuring inheritance”, <https://vov.vn/xa-hoi/luat-dat-dai-sua-doi-se-khac-phuc-nhung-mau-thuan-chong-cheo-dam-bao-tinh-ke-thua-post1028074.vov>, accessed 19 August 2023 (in Vietnamese).
- [12] L.V. Chien (2021), “People’s participation in planning and land use plans”, *Journal of Political Theory*, **2**, 98pp (in Vietnamese).
- [13] C. An (2022), “Dissecting the cause of land fever”, <https://cafeland.vn/tin-tuc/mo-xe-nguyen-nhan-gay-ra-sot-dat-110590.html>, accessed 28 January 2024 (in Vietnamese).
- [14] V. Le (2023), “Vietnamese people are still crazy about real estate”, <https://vnexpress.net/nguoi-viet-van-cuong-bat-dong-san-4600096.html>, accessed 28 January 2024 (in Vietnamese).
- [15] World Bank (2022), “Land information disclosure in Vietnam has made progress, but more efforts are still needed”, <https://www.worldbank.org/vi/news/press-release/2014/12/12/land-information-disclosure-in-vietnam-improved-but-more-progress-needed>, accessed 30 January 2022 (in Vietnamese).
- [16] Centre for Community Support Development Studies, Centre for Research and Training of the Viet Nam Fatherland Front, Real-Time Analytics, United Nations Development Programme (2023), “provincial governance and public administration performance index in Vietnam (PAPI) 2022”, <https://papi.org.vn/>, accessed 10 May 2023 (in Vietnamese).
- [17] Vietnam Chamber of Commerce and Industry, U.S. Agency for International Development (2023), “PCI report 2022: Vietnam provincial competitiveness index”, <https://pcivietnam.vn/>, accessed 10 May 2023 (in Vietnamese).
- [18] H. Yen, M. Hung (2023), “Land Law (amended) to more completely absorb land policy for ethnic minorities”, <https://quochoi.vn/pages/tim-kiem.aspx?ItemID=78435>, accessed 10 February 2024 (in Vietnamese).
- [19] T.Q. Can (2023), “Implementing land policies for ethnic minorities and proposing solutions through the Land Law (amended)”, *Journal of Environment*, **Special Issue 02**, pp.89-93 (in Vietnamese).
- [20] N.D. Phu (2021), “Women’s right to access land in Vietnam today”, *Journal of Human Resources and Social Sciences*, **9**, pp.46-49 (in Vietnamese).
- [21] Vietnam Ministry of Natural Resources and Environment (2021), “Some shortcomings and limitations in land management”, <https://monre.gov.vn/Pages/mot-so-ton-tai,-han-che-trong-cong-tac-quan-ly-dat-dai.aspx>, accessed 29 January 2022 (in Vietnamese).