

GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT HƯỚNG TỚI THỰC HIỆN MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

■ NGUYỄN KIM HÙNG*

Tóm tắt: Kế hoạch sử dụng đất đóng vai trò quan trọng trong định hướng phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm công bằng trong tiếp cận đất đai và bảo vệ môi trường. Trong bối cảnh Việt Nam cam kết thực hiện các Mục tiêu Phát triển Bền vững của Liên hợp quốc, Luật Đất đai năm 2024 đã có những sửa đổi quan trọng nhằm nâng cao hiệu quả kế hoạch sử dụng đất. Bài viết nghiên cứu, phân tích mối liên hệ giữa các Mục tiêu Phát triển Bền vững và kế hoạch sử dụng đất, đánh giá mức độ đáp ứng của pháp luật Việt Nam so với các tiêu chuẩn cốt lõi của phát triển bền vững, đồng thời, chỉ ra các bất cập, vướng mắc; từ đó, đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về kế hoạch sử dụng đất, góp phần hướng tới thực hiện Mục tiêu Phát triển Bền vững cho nước ta.

Từ khóa: Luật Đất đai năm 2024; kế hoạch sử dụng đất; mục tiêu phát triển bền vững; bảo đảm công bằng; bảo vệ môi trường; phát triển kinh tế.

Nhận bài: 10/02/2025

Hoàn thành biên tập: 25/02/2025

Duyệt đăng: 06/3/2025

SOLUTIONS TO ENHANCE THE EFFECTIVENESS OF LAW IMPLEMENTATION ON LAND USE PLANNING TOWARDS ACHIEVING SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

Abstract: Land use planning plays an important role in orienting socio-economic development, ensuring equity in land access and environmental protection. In the context of Vietnam's commitment to implementing the United Nations Sustainable Development Goals, the 2024 Land Law has made important amendments to improve the effectiveness of land use planning. The paper studies, analyzes the relationship between the Sustainable Development Goals and land use planning, assesses the level of compliance of Vietnamese law with the core standards of sustainable development, and points out shortcomings and obstacles. From there, it proposes solutions to improve the law and improve the effectiveness of law enforcement on land use planning, contributing to the implementation of the Sustainable Development Goals for our country.

Keywords: Land Law of 2024; land use planning; sustainable development goals; ensuring equity; environmental protection; economic development.

Article received: 10/02/2025

Editing completed: 25/02/2025

Approved for publication: 06/3/2025

Đặt vấn đề

Với tiền đề là Mục tiêu phát triển Thiên niên kỷ của Liên hợp quốc, các Mục tiêu Phát triển Bền vững (SDGs) được thông qua vào năm 2015 trong

Chương trình nghị sự năm 2030 vì sự phát triển bền vững, gồm 17 mục tiêu toàn cầu nhằm thúc đẩy sự phát triển toàn diện¹. Phát triển bền vững đòi hỏi sự kết hợp giữa ba yếu tố: xã hội, kinh tế

* Trường Đại học Luật Hà Nội

1. United Nations Development Programme (UNDP), “What are the Sustainable Development Goals?”, <https://www.undp.org/sustainable-development-goals>, truy cập ngày 05/02/2025.

và môi trường². Cụ thể, tăng trưởng kinh tế cần đi đôi với giảm nghèo và tạo cơ hội việc làm bền vững, bảo vệ hệ sinh thái và sử dụng tài nguyên thiên nhiên hợp lý, đồng thời, bảo đảm công bằng xã hội và quyền tiếp cận các dịch vụ bình đẳng. Trong đó, quản lý sử dụng đất nói chung và kế hoạch sử dụng đất nói riêng đóng vai trò then chốt, không chỉ tối ưu hóa quỹ đất mà còn hỗ trợ phát triển hạ tầng, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường. Việc phân bổ đất đai công bằng còn góp phần giảm bất bình đẳng xã hội, tạo điều kiện cho tất cả các nhóm dân cư được sử dụng đất đai theo đúng mục đích. Bởi vì, kế hoạch sử dụng đất thường phải đối mặt với “tam giác mâu thuẫn” giữa tăng trưởng kinh tế, công bằng xã hội và bảo vệ môi trường³ nên việc nâng cao hiệu quả kế hoạch sử dụng đất là cần thiết để bảo đảm sự hài hòa giữa các lợi ích kinh tế, xã hội và môi trường, hướng đến phát triển bền vững theo các Mục tiêu của Liên hợp quốc đề ra.

Tại Việt Nam, thực hiện cam kết quốc tế, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành các quyết định về kế hoạch hành động⁴, lộ trình nhằm hướng tới và cam kết thực hiện Mục tiêu Phát triển Bền vững. Trong đó, việc hoàn thiện hệ thống pháp luật và nâng cao hiệu quả pháp luật về kế hoạch sử dụng đất là biện pháp quan trọng để quản lý, điều tiết và khai thác hợp lý tài nguyên đất đai, phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn.

1. Thực trạng pháp luật Việt Nam về kế hoạch sử dụng đất hướng tới Mục tiêu Phát triển Bền vững

Luật Đất đai năm 2024 được ban hành và có hiệu lực từ ngày 01/8/2024, trong đó, các quy định về kế hoạch sử dụng đất là một trong những nội dung có nhiều điểm mới. Những sự thay đổi này không chỉ khắc phục những bất cập trong Luật Đất đai năm 2013, mà còn hướng tới việc nâng cao hiệu quả kế hoạch sử dụng đất của Việt Nam, từ đó, hướng tới việc đáp ứng các tiêu chuẩn cốt lõi để bảo đảm phát triển bền vững cho quốc gia. Cụ thể:

1.1. Đáp ứng tiêu chuẩn bảo đảm công bằng xã hội của Mục tiêu Phát triển Bền vững

Công bằng xã hội là một trong những tiêu chuẩn trọng tâm trong hệ thống pháp luật hiện đại, đồng thời, cũng là một trong những mục tiêu quan trọng để phát triển bền vững của Liên hợp quốc. Đặc biệt, Chấm dứt mọi hình thức nghèo ở mọi nơi (Mục tiêu số 1); Xóa đói, bảo đảm an ninh lương thực, cải thiện dinh dưỡng và thúc đẩy phát triển nông nghiệp bền vững (Mục tiêu số 2); Giảm bất bình đẳng trong xã hội (Mục tiêu số 10); Phát triển đô thị, nông thôn bền vững, có khả năng chống chịu; đảm bảo môi trường sống và làm việc an toàn; phân bổ hợp lý dân cư và lao động theo vùng (Mục tiêu số 11); Thúc đẩy xã hội hòa bình, dân chủ, công bằng, bình đẳng, văn minh vì sự phát triển bền vững, tạo khả năng tiếp cận công lý cho tất cả mọi người; xây dựng các thể chế hiệu quả, có trách nhiệm giải trình và có sự tham gia ở các cấp

2. Sachs, Jeffrey D (2015), “*The Age of Sustainable Development*”, Columbia University Press.

3. Campbell, Scott (1996), “*Green Cities, Growing Cities, Just Cities?: Urban Planning and the Contradictions of Sustainable Development*”, *Journal of the American Planning Association*, 62(3), 296-312.

4. Quyết định số 622/QĐ-TTg ngày 10/5/2017 của Thủ tướng Chính phủ về Kế hoạch hành động quốc gia thực hiện Chương trình nghị sự 2030 vì sự phát triển bền vững; Quyết định số 681/QĐ-TTg ngày 04/6/2019 của Thủ tướng Chính phủ về lộ trình thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững Việt Nam đến năm 2030; Quyết định số 841/QĐ-TTg ngày 14/7/2023 của Thủ tướng Chính phủ ban hành lộ trình thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững Việt Nam đến năm 2030.

(Mục tiêu số 16) đều đòi hỏi bảo đảm sự công bằng trong quản lý và sử dụng đất đai. Những sửa đổi trong Luật Đất đai năm 2024 về kế hoạch sử dụng đất thể hiện rõ nội hàm của nguyên tắc công bằng xã hội, thông qua các quy định về sự tham gia của cộng đồng, bảo vệ an ninh lương thực, công khai thông tin, bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất và kiểm soát chặt chẽ việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Thứ nhất, quy định nguyên tắc bảo đảm sự tham gia của tổ chức chính trị - xã hội, cộng đồng, cá nhân và bảo đảm công khai, minh bạch⁵. Đây là một trong những điểm nhấn quan trọng của Luật Đất đai năm 2024, thể hiện cam kết của Việt Nam trong việc nâng cao tính dân chủ và trách nhiệm giải trình trong quản lý tài nguyên đất đai. Khi cả người dân và tổ chức chính trị - xã hội đều có cơ hội tham gia vào quá trình xây dựng và giám sát kế hoạch sử dụng đất, sẽ phản ánh chính xác hơn nhu cầu thực tế, hạn chế bất cập trong kế hoạch và giảm thiểu nguy cơ tranh chấp đất đai về sau. Nguyên tắc này khá tương đồng với các quốc gia phát triển như Đức và Nhật Bản, với cơ chế tham vấn cộng đồng rộng rãi nhằm bảo đảm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất công bằng về lợi ích giữa các nhóm dân cư⁶.

Thứ hai, nghĩa vụ công bố công khai kế hoạch sử dụng đất trên cổng thông tin điện tử, niêm yết tại trụ sở cơ quan quản lý đất đai, tổ chức các buổi

tham vấn cộng đồng và cập nhật thường xuyên. Luật Đất đai năm 2024 còn bổ sung trách nhiệm công bố công khai đối với Ủy ban nhân dân cấp xã, giúp bảo đảm người dân ở cấp cơ sở có thể tiếp cận thông tin nhanh chóng hơn. Một điểm mới quan trọng khác của Luật Đất đai năm 2024 là rút ngắn thời hạn phải công bố từ 30 ngày (theo Luật Đất đai năm 2013) xuống còn 15 ngày, kể từ khi có kế hoạch, giúp người dân có cơ hội tiếp cận thông tin nhanh chóng hơn và dễ dàng theo dõi⁷, tránh tình trạng thông tin bị lợi dụng cho các mục đích đầu cơ, trục lợi, đóng vai trò quan trọng trong việc bảo đảm công bằng trong tiếp cận đất đai và ngăn chặn tham nhũng trong quản lý đất. Bên cạnh đó, Luật Đất đai năm 2024 bổ sung các tài liệu phải công bố công khai, gồm văn bản phê duyệt kế hoạch sử dụng đất, báo cáo thuyết minh về kế hoạch sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất. Có thể thấy, Việt Nam đang từng bước tiến gần hơn đến mô hình minh bạch hóa thông tin đất đai được áp dụng tại các nước thuộc Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế (Organization for Economic Cooperation and Development - OECD) - nơi các hệ thống thông tin địa chính số hóa được triển khai để người dân có thể dễ dàng tra cứu và giám sát. Kinh nghiệm từ các quốc gia OECD cho thấy, công khai thông tin về đất đai giúp giảm thiểu tham nhũng và tăng cường sự giám sát từ cộng đồng⁸.

Thứ ba, bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi

5. Khoản 8 Điều 60 Luật Đất đai năm 2024.

6. Tô Ngọc Vũ (2023), “Thực tiễn và kinh nghiệm quốc tế về quản lý, sử dụng đất đô thị gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất, hệ sinh thái tự nhiên”, Tạp chí Môi trường, số 8/2023.

7. PGS.TS. Nguyễn Quang Tuyền và Nguyễn Hải Đăng (2024), “Góp ý nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)”, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, kỳ 2 (Số 377), tháng 3/2023, <https://danchuphapluat.vn/gop-y-noi-dung-quy-hoach-ke-hoach-su-dung-dat-cua-du-thao-luat-dat-dai-sua-doi>, truy cập ngày 05/02/2025.

8. United Nations Office on Drugs and Crime (2014), “University Module Series: Anti-Corruption, Module 6: Detecting and Investigating Corruption - Transparency as a Precondition”, <https://www.unodc.org/e4j/fr/anti-corruption/module-6/key-issues/transparency-as-a-precondition.html>, truy cập ngày 05/02/2025.

đất và cơ chế hỗ trợ tái định cư. Việc thu hồi đất để phục vụ các dự án phát triển kinh tế - xã hội thường gây ảnh hưởng trực tiếp đến sinh kế của người dân, đặc biệt là nông dân, người có thu nhập thấp và các nhóm yếu thế. Luật Đất đai năm 2024 quy định rõ ràng hơn về bồi thường, hỗ trợ tái định cư, ưu tiên vị trí tái định cư thuận lợi, giảm thiểu tác động tiêu cực đến đời sống⁹. Cụ thể, Luật Đất đai năm 2024 quy định hình thức bồi thường đa dạng và hỗ trợ tái định cư rõ ràng hơn¹⁰; ưu tiên vị trí tái định cư thuận lợi cho người có đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ¹¹; điều kiện khu tái định cư bảo đảm có lợi cho các dự án có người dân sinh sống tại các khu đất vàng hoặc khu vực có tập quán sản xuất, kinh doanh truyền thống lâu đời¹²... Những quy định này giúp giảm thiểu tình trạng mất đất, mất kế sinh nhai, hạn chế bất bình đẳng trong xã hội, bảo đảm điều kiện sinh sống cho người dân chịu ảnh hưởng trực tiếp của quá trình phát triển đô thị và công nghiệp hóa.

Thứ tư, kiểm soát chặt chẽ việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Một trong những vấn đề lớn trong quản lý đất đai trước đây là việc chuyển đổi đất nông nghiệp, đất rừng sang đất phi nông nghiệp diễn ra tràn lan, ảnh hưởng đến công việc của nông dân và làm gia tăng khoảng cách giàu nghèo. Việc bổ sung các quy định về kiểm soát việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất như quy định cụ thể hơn về các loại đất được phép chuyển

đổi mục đích sử dụng; bảo đảm việc chuyển đổi phù hợp với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của từng địa phương; mở rộng các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không cần xin phép cơ quan chức năng; nêu rõ các trường hợp chuyển đổi đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp, đất ở hoặc đất công nghiệp phải được thực hiện trên cơ sở bảo vệ lợi ích cộng đồng và môi trường... giúp tạo điều kiện thuận lợi cho người dân trong thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất, tăng quyền lợi, giảm bớt gánh nặng thủ tục, đồng thời, ngăn chặn đầu cơ, bảo đảm phân bổ đất đai hợp lý, nâng cao tính công bằng trong sử dụng đất¹³.

Thứ năm, quy định nguyên tắc bảo đảm an ninh lương thực khi lập kế hoạch sử dụng đất lần đầu tiên được ghi nhận tại Luật Đất đai năm 2024¹⁴. Nguyên tắc này không chỉ phù hợp với Mục tiêu số 2 của Liên hợp quốc, mà còn giúp bảo vệ sinh kế cho nông dân, hạn chế tình trạng mất đất sản xuất dẫn đến bất bình đẳng trong xã hội.

1.2. Đáp ứng tiêu chuẩn bảo vệ môi trường của Mục tiêu Phát triển Bền vững

Việc lập kế hoạch sử dụng đất có ảnh hưởng trực tiếp đến các yếu tố môi trường như bảo vệ hệ sinh thái trên cạn và đa dạng sinh học (Mục tiêu số 15 - Bảo vệ và phát triển rừng bền vững, bảo tồn đa dạng sinh học, phát triển dịch vụ hệ sinh thái, chống sa mạc hóa, ngăn chặn suy thoái và phục hồi tài nguyên đất), bảo vệ nguồn nước (Mục tiêu số

9. TS. Trần Văn Duy (2024), “*Luật Đất đai 2024 - Công cụ pháp lý nâng cao quyền lợi người dân, doanh nghiệp khi bị thu hồi đất*”, <https://moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/nguyen-cuu-trao-doi.aspx?ItemID=2664>, truy cập ngày 15/02/2025.

10. Khoản 2 Điều 91 Luật Đất đai năm 2024, Điều 23 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

11. Khoản 7 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024.

12. Khoản 3 Điều 110 Luật Đất đai năm 2024.

13. Bạch Thanh (2025), “*Chuyển mục đích sử dụng đất theo luật mới: Giảm thủ tục, tăng quyền lợi*”, <https://hanoimoi.vn/chuyen-muc-dich-su-dung-dat-theo-luat-moi-giam-thu-tuc-tang-quyen-loi-675017.html>, truy cập ngày 05/02/2025.

14. Khoản 6 Điều 60 Luật Đất đai năm 2024.

14 - Bảo tồn và sử dụng bền vững đại dương, biển và nguồn lợi biển để phát triển bền vững) và kiểm soát biến đổi khí hậu (Mục tiêu số 13 - Ứng phó kịp thời, hiệu quả với biến đổi khí hậu và thiên tai). Trước đây, vấn đề bảo vệ tài nguyên thiên nhiên, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu theo Luật Đất đai năm 2013 được quy định rải rác tại các khoản khác nhau của Điều 35 về nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất¹⁵. Khi Luật Đất đai năm 2024 được ban hành, vấn đề này tiếp tục được ghi nhận tại khoản 6 Điều 60¹⁶ và trở thành nguyên tắc, định hướng trong việc lập kế hoạch sử dụng đất.

Thứ nhất, siết chặt hơn việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp và đất rừng. Theo Chương trình Phát triển Liên hợp quốc tại Việt Nam (UNDP), nước ta đã và đang hướng đến mô hình quy hoạch bền vững với trọng tâm là bảo tồn đất canh tác, ngăn chặn xói mòn đất và bảo đảm cân bằng sinh thái. Đây cũng là xu hướng chung trên thế giới, trong đó, các nước thuộc Liên minh châu Âu áp dụng chặt chẽ các quy định về bảo vệ tài nguyên đất để ngăn chặn tình trạng suy thoái môi trường¹⁷.

Thứ hai, tích hợp yếu tố biến đổi khí hậu vào kế hoạch sử dụng đất thông qua khuyến khích phát triển các khu vực có khả năng chống chịu thiên tai, quy hoạch không gian xanh đô thị¹⁸. Đây là một hướng đi quan trọng mà Việt Nam tham khảo

từ các quốc gia Đông Nam Á có đặc thù khí hậu tương đồng.

Thứ ba, đặt ra các tiêu chí nghiêm ngặt hơn trong bảo vệ hệ sinh thái, hạn chế việc phá rừng, suy thoái đất, hướng tới bảo vệ đa dạng sinh học. Ngoài ra, Quyết định số 208/QĐ-TTg ngày 29/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án phát triển giá trị đa dạng của hệ sinh thái rừng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, đặt mục tiêu nâng cao hiệu quả bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học trong các hệ sinh thái rừng; duy trì và phát triển diện tích rừng đặc dụng tăng từ 10% đến 15% so với năm 2020. Những quy định này thể hiện cam kết mạnh mẽ của Việt Nam trong việc bảo tồn hệ sinh thái, ngăn chặn suy thoái đất và bảo tồn đa dạng sinh học, phù hợp với các mục tiêu bảo vệ môi trường của Liên hợp quốc.

1.3. Đáp ứng tiêu chuẩn phát triển kinh tế của Mục tiêu Phát triển Bền vững

Việc sử dụng đất hợp lý có thể thúc đẩy tăng trưởng kinh tế thông qua phát triển hạ tầng, khu công nghiệp và đô thị hóa có kế hoạch. Điều này đồng nghĩa với việc thực hiện mục tiêu giảm nghèo (Mục tiêu số 1 - Chấm dứt mọi hình thức nghèo ở mọi nơi); tăng trưởng kinh tế bền vững (Mục tiêu số 8 - Đảm bảo tăng trưởng kinh tế bền vững, toàn diện, liên tục; tạo việc làm đầy đủ, năng suất và việc làm tốt cho tất cả mọi người) và thúc đẩy công nghiệp hóa bền vững (Mục tiêu số 9 - Xây dựng cơ sở hạ tầng có khả

15. Khoản 1 Điều 6 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018.

16. “Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả; khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường; thích ứng với biến đổi khí hậu; bảo đảm an ninh lương thực quốc gia, độ che phủ rừng; bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh”.

17. Chương trình Phát triển Liên hợp quốc (UNDP), “*Báo cáo quốc gia năm 2020: Tiến độ 05 năm thực hiện các Mục tiêu phát triển bền vững*”, https://www.undp.org/sites/g/files/zskgke326/files/migration/vn/Bao-cao-QG-SDG_VN.pdf, truy cập ngày 05/02/2025.

18. ThS. Lê Gia Chính (2024), “*Thi hành các quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Luật Đất đai năm 2024*”, <https://isponre.gov.vn/vi/news/doi-thoi/thi-hanh-cac-quy-dinh-ve-quy-hoach-ke-hoach-su-dung-dat-cua-luat-dat-dai-nam-2024-2578.html>, truy cập ngày 05/02/2025.

năng chống chịu cao, thúc đẩy công nghiệp hóa bao trùm và bền vững, tăng cường đổi mới).

Thứ nhất, quy định nguyên tắc bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ khi lập kế hoạch sử dụng đất¹⁹. Trước đây, một trong những bất cập lớn trong quản lý đất đai là sự chông chéo giữa quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch phát triển ngành, dẫn đến tình trạng mất cân đối trong phân bổ nguồn lực và sử dụng đất kém hiệu quả. Với quy định mới, kế hoạch sử dụng đất được xây dựng theo hướng đồng bộ với quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh và các quy hoạch chuyên ngành, tạo điều kiện thuận lợi cho việc huy động và sử dụng nguồn lực đầu tư, thúc đẩy phát triển kinh tế theo hướng bền vững²⁰. Đây là nội dung quan trọng thể hiện nguyên tắc bảo đảm phát triển kinh tế, giúp nâng cao hiệu suất sử dụng đất, hạn chế lãng phí tài nguyên, đồng thời, tối ưu hóa lợi ích giữa các ngành và khu vực kinh tế.

Thứ hai, quy định nguyên tắc bảo đảm tính liên tục, kế thừa, ổn định, đặc thù, liên kết của các vùng kinh tế - xã hội đóng vai trò quan trọng trong việc tạo ra một hệ thống phát triển kinh tế đất đai có sự kết nối và hài hòa giữa các vùng, ngành. Ngoài ra, quy định này cũng giúp tránh tình trạng thay đổi quy hoạch một cách tùy tiện, gây ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động sản xuất, kinh doanh và đầu tư dài hạn. Điều này đặc biệt quan trọng đối với các lĩnh vực như nông nghiệp, công nghiệp và phát triển đô thị, nơi các nhà đầu tư và người dân cần có sự ổn định về chính sách đất đai để đưa ra quyết định đầu tư hợp lý.

Thứ ba, quy định nguyên tắc cân đối hài hòa giữa các ngành, lĩnh vực, địa phương, giữa các thế hệ; phù hợp với điều kiện, tiềm năng đất đai nhằm

bảo đảm, kế hoạch sử dụng đất phải phản ánh đúng đặc điểm kinh tế - xã hội của từng địa phương, từng khu vực, đồng thời, tạo sự kết nối giữa các vùng để tối ưu hóa nguồn lực kinh tế. Chẳng hạn, các khu vực có thế mạnh về nông nghiệp sẽ có chính sách ưu tiên bảo vệ và phát triển đất nông nghiệp bền vững, trong khi các khu vực đô thị hoặc công nghiệp hóa sẽ được định hướng sử dụng đất theo mô hình phát triển thông minh, hạn chế tình trạng đô thị hóa tràn lan, gây ảnh hưởng đến môi trường và sinh kế của người dân.

2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về kế hoạch sử dụng đất hướng tới thực hiện Mục tiêu Phát triển Bền vững

Sau 38 năm đổi mới, Việt Nam đã ban hành nhiều chính sách, pháp luật tạo hành lang pháp lý bảo đảm thực hiện các Mục tiêu Phát triển Bền vững, trong đó, gồm pháp luật đất đai nói chung, pháp luật về kế hoạch sử dụng đất nói riêng; góp phần nâng cao hiệu quả quản lý sử dụng đất. Vì thế, thị trường đất đai Việt Nam đã có bước phát triển vượt bậc cả về quy mô và chất lượng, từng bước phát triển bền vững. Với tổng quan tình hình kế hoạch sử dụng đất tại nước ta thời gian qua, có thể thấy, việc triển khai thực hiện pháp luật về kế hoạch sử dụng đất đã đạt được nhiều kết quả tích cực, phần nào đáp ứng được các tiêu chuẩn của phát triển bền vững.

Một là, Luật Đất đai đã tạo khung pháp lý quan trọng để thực hiện kế hoạch sử dụng đất một cách minh bạch và hiệu quả. Các địa phương, đặc biệt, các tỉnh, thành lớn về cơ bản đã hoàn thiện hệ thống căn cứ pháp lý về kế hoạch sử dụng đất bài bản, đúng quy định, ban hành kịp thời, đầy đủ các văn bản về quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế

19. Khoản 4 Điều 60 Luật Đất đai năm 2024.

20. PGS.TS. Nguyễn Quang Tuyền và Nguyễn Hải Đăng (2024), *tlđđ*.

- xã hội nói chung, quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất nói riêng nhằm triển khai và cụ thể hóa Luật Đất đai qua mỗi thời kỳ, đáp ứng yêu cầu xây dựng và thực hiện pháp luật về kế hoạch sử dụng đất tại địa phương.

Hai là, việc công khai kế hoạch sử dụng đất đã được cấp trung ương và địa phương thực hiện qua các kênh thông tin đúng theo quy định pháp luật. Việc công bố được thực hiện đúng thời hạn luật định và duy trì công khai trong suốt thời kỳ thực hiện kế hoạch nên một bộ phận lớn người dân và doanh nghiệp đã tiếp cận được thông tin để thực hiện các quyền và nghĩa vụ liên quan đến đất đai.

Ba là, tuân thủ quy định về tổ chức lấy ý kiến rộng rãi, tạo đồng thuận trong xã hội. Trong quá trình lập kế hoạch sử dụng đất, các cơ quan có thẩm quyền đã tổ chức lấy ý kiến thông qua nhiều hình thức như hội nghị, lấy ý kiến trực tiếp và đăng tải trên cổng thông tin điện tử, giúp tăng cường tính minh bạch, phản ánh đúng nhu cầu sử dụng đất của các đối tượng bị ảnh hưởng.

Bốn là, việc phân bổ quỹ đất hợp lý đã tạo điều kiện cho phát triển các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở đô thị, tạo ra những tăng trưởng quan trọng cho nền kinh tế. Việc giao đất, cho thuê đất được kiểm soát chặt chẽ hơn, hạn chế tình trạng giao đất cho các nhà đầu tư không đủ năng lực, gây lãng phí tài nguyên. Cùng với đó, thị trường bất động sản dần đi vào ổn định, các đơn vị tư vấn định giá đất hoạt động chuyên nghiệp hơn, góp phần thúc đẩy giao dịch minh bạch hơn. Không chỉ vậy, chính sách tài chính về đất đai và giá đất hợp lý đã tạo nguồn thu lớn cho ngân sách nhà nước, giúp nâng cao năng lực đầu tư vào các công trình phúc lợi xã hội²¹.

Bên cạnh những kết quả đạt được, thực tiễn triển khai thực hiện pháp luật về kế hoạch sử dụng đất còn những hạn chế và bất cập nhất định:

Thứ nhất, bất cập trong vấn đề về bảo đảm công bằng xã hội.

- Việc công khai thông tin trên cổng thông tin điện tử hoặc tổ chức các buổi tham vấn cộng đồng có thể chưa tiếp cận được đến toàn bộ người dân, đặc biệt, ở khu vực nông thôn, miền núi. Ngoài ra, cơ chế giám sát của người dân đối với kế hoạch sử dụng đất còn chưa thực sự hiệu quả do thiếu các công cụ và quy trình rõ ràng.

- Hiện nay, việc lấy ý kiến, phản hồi của tổ chức, doanh nghiệp và người dân chỉ được thực hiện khi lập kế hoạch sử dụng đất, chưa bảo đảm được sự tham gia của cộng đồng ở giai đoạn thực hiện kế hoạch.

Thứ hai, bất cập trong vấn đề bảo vệ môi trường.

- Chưa khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai, nhiều khu đất đã được giao cho doanh nghiệp, nhưng không được đưa vào sử dụng, gây lãng phí, đặc biệt, ở các tỉnh, thành lớn. Cơ chế tạo quỹ đất chưa được quan tâm đúng mức, dẫn đến sự thiếu hụt đất cho các dự án phát triển hạ tầng và đô thị.

- Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được kiểm soát chặt chẽ, dẫn đến tình trạng chuyển đổi tràn lan làm mất, suy giảm đất nông nghiệp. Bên cạnh đó, công tác kế hoạch sử dụng đất còn chưa thực sự quan tâm đến bảo vệ hệ sinh thái, ngăn chặn sự suy thoái rừng.

- Các quy định về tích hợp biến đổi khí hậu chưa được thực hiện đồng bộ. Mặc dù Luật Đất đai năm 2024 đã đề cập đến yêu cầu này, nhưng trên thực tế, các yếu tố như tác động của nước biển dâng, xói

21. Vũ Thị Duyên, “*Quản lý nhà nước về đất đai ở Việt Nam - Thực trạng và giải pháp*”, <https://chinhtrivaphattrien.vn/quan-ly-nha-nuoc-ve-dat-dai-o-viet-nam-thuc-trang-va-giai-phap-a8901.html>, truy cập ngày 15/02/2025.

mòn đất, thay đổi thổ nhưỡng do biến đổi khí hậu chưa được cân nhắc đầy đủ trong quá trình lập kế hoạch sử dụng đất ở nhiều địa phương.

Thứ ba, bất cập trong vấn đề bảo đảm phát triển kinh tế.

- Tình trạng chồng chéo pháp luật và cơ chế điều tiết thị trường bất động sản chưa hoàn thiện (các quy định giữa Luật Đất đai với Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở... còn chồng chéo, gây khó khăn trong tổ chức thực hiện).

- Nhiều trường hợp người bị thu hồi đất còn gặp khó khăn trong việc ổn định cuộc sống sau khi bị di dời, việc xác định giá đất bồi thường vẫn còn khoảng cách lớn so với giá thị trường, dẫn đến khiếu nại kéo dài (khiếu nại, tố cáo về đất đai chiếm tỷ lệ hơn 70% tổng số đơn thư khiếu nại, phản ánh bất cập trong việc thu hồi đất, bồi thường và cấp quyền sử dụng đất)²². Nguyên nhân xuất phát từ quy định, quy trình thu hồi đất chưa hợp lý, định giá đất chưa phù hợp với thực tế thị trường.

3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về kế hoạch sử dụng đất hướng tới thực hiện các Mục tiêu Phát triển Bền vững

Để bảo đảm thực hiện pháp luật về kế hoạch sử dụng đất hướng tới Mục tiêu Phát triển Bền vững, cần thực hiện đồng bộ các giải pháp từ hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả lập kế hoạch, giám sát chặt chẽ, công khai minh bạch thông tin, tăng cường sự tham gia của cộng đồng đến ứng dụng công nghệ số trong quản lý... Các giải pháp này không chỉ giúp tối ưu hóa việc sử dụng tài nguyên đất, mà còn góp phần thực hiện cam kết của Việt Nam đối với các Mục tiêu của Liên hợp quốc, tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển kinh tế - xã hội bền vững.

Thứ nhất, tiếp tục ban hành các văn bản hướng dẫn Luật Đất đai năm 2024 theo hướng thống nhất, đồng bộ. Kể từ khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực đến nay, thời gian chưa đủ dài để đánh giá tính hiệu quả khi áp dụng trên thực tiễn và hệ thống văn bản hướng dẫn chưa được hoàn thiện. Ngoài ra, chính quyền các địa phương cần nhanh chóng ban hành hoặc đề xuất các cấp có thẩm quyền ban hành các cơ chế, chính sách liên quan đến kế hoạch sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2024, bảo đảm thực hiện pháp luật một cách đồng bộ từ trung ương đến các cấp địa phương.

Thứ hai, cần tăng cường công khai, minh bạch và trách nhiệm giải trình trong quá trình lập và thực hiện kế hoạch sử dụng đất. Cụ thể, mở rộng phạm vi công bố công khai kế hoạch sử dụng đất, gồm cả thông tin về mục đích sử dụng đất, định giá đất và các điều chỉnh quy hoạch. Hơn nữa, cơ chế nhận phản hồi từ cộng đồng cần được cho phép không chỉ ở bước lập kế hoạch, mà còn cả ở giai đoạn thực hiện kế hoạch sử dụng đất để bảo đảm người dân có thể đóng góp ý kiến một cách hiệu quả xuyên suốt quá trình của một kế hoạch sử dụng đất.

Thứ ba, tăng cường công tác quản lý, kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện kế hoạch sử dụng đất; phối hợp với các sở, ngành để rà soát, điều chỉnh quy hoạch ngành, bảo đảm sự thống nhất giữa các quy hoạch, kế hoạch và đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội. Theo UNDP, việc thành lập các cơ quan giám sát độc lập hoặc cơ chế kiểm tra chéo giữa các cấp chính quyền có thể giúp tăng cường tính minh bạch và nâng cao trách nhiệm thực thi của các cơ quan quản lý nhà nước²³.

22. Vũ Thị Duyên, *tlđđ*.

23. UNDP (2020), *tlđđ*.

Thứ tư, cần bám sát chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất đã lập để tổ chức thực hiện hiệu quả. Cụ thể, đề xuất Sở Tài chính chủ trì rà soát, điều chỉnh các chính sách ưu đãi đầu tư; Sở Nông nghiệp và Môi trường rà soát quy hoạch rừng, thủy lợi và xây dựng phương án sử dụng đất nông nghiệp một cách hiệu quả, bền vững; Sở Xây dựng lập, điều chỉnh quy hoạch xây dựng đô thị, khu dân cư, triển khai các chương trình phát triển nhà ở gắn với quy hoạch đô thị.

Thứ năm, cải thiện cơ chế bồi thường và hỗ trợ tái định cư. Nhà nước có thể ban hành các chương trình hỗ trợ nghề nghiệp, tạo việc làm cho người bị thu hồi đất để bảo đảm kế sinh nhai lâu dài đối với các hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp có đất bị thu hồi, đặc biệt, trường hợp bị thu hồi diện tích lớn. Đồng thời, cần điều chỉnh, hoàn thiện các quy định về bồi thường, giải phóng mặt bằng để giảm thiểu tranh chấp, khiếu nại, bảo đảm quyền lợi của người dân và lợi ích chung của Nhà nước.

Thứ sáu, bảo vệ, cải tạo đất, thích ứng biến đổi khí hậu và bảo vệ môi trường. Để bảo đảm phát triển bền vững, công tác kế hoạch sử dụng đất phải gắn liền với các giải pháp bảo vệ môi trường. Cụ thể, cần triển khai các giải pháp quản lý đất đai bền vững, đồng thời, cải tạo đất phù hợp với đặc điểm từng khu vực. Đối với môi trường nước, cần hạn chế nguồn thải từ khu công nghiệp và khu dân cư, thực hiện nghiêm các quy định bảo vệ môi trường tại các cụm công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp. Ngoài ra, đặc thù của Việt Nam là dễ bị ảnh hưởng bởi biến đổi khí hậu, tác động nghiêm trọng đối với tăng trưởng quốc gia, nên cần đầu tư mạnh hơn vào việc xây dựng khả năng chống chịu²⁴.

Ngoài ra, cũng cần chú trọng đến một số giải pháp khác như:

Một là, đầu tư vào phát triển nguồn nhân lực nông cốt, đào tạo đội ngũ cán bộ trẻ trong quản lý nhà nước về đất đai. Cụ thể, có thể xúc tiến hợp tác với các trường đại học, trung tâm đào tạo để nâng cao chất lượng nguồn nhân lực phục vụ công tác quản lý, quy hoạch sử dụng đất. Đồng thời, cần tăng cường bồi dưỡng, đào tạo cán bộ địa chính cấp xã, bảo đảm đủ trình độ, năng lực và đạo đức nghề nghiệp trong thực hiện công vụ.

Hai là, thu hút đầu tư và tăng cường nguồn lực tài chính. Các địa phương cần xem xét và hoàn thiện các chính sách thu hút đầu tư, tổ chức các chương trình xúc tiến đầu tư trong và ngoài nước, khuyến khích các hình thức đầu tư trực tiếp, gián tiếp, hợp tác và liên doanh. Đồng thời, cần nâng cao môi trường đầu tư, cải thiện năng lực cạnh tranh và xây dựng cơ chế khuyến khích doanh nghiệp phát triển các dự án công nghiệp công nghệ cao, trung tâm tài chính, du lịch và khu đô thị, thúc đẩy xã hội hóa trong các lĩnh vực chính. Cùng với đó, nên triển khai chương trình hỗ trợ tín dụng Nhà nước cho các doanh nghiệp trong các lĩnh vực công nghiệp ưu tiên, du lịch, hạ tầng, xử lý chất thải công nghiệp...

Ba là, đẩy mạnh ứng dụng khoa học, công nghệ. Việc sử dụng hệ thống thông tin địa chính điện tử (GIS), trí tuệ nhân tạo (AI) trong giám sát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và ứng dụng chuỗi khối (blockchain) trong quản lý các giao dịch đất đai có thể giúp cải thiện tính chính xác và giảm thiểu rủi ro tham nhũng trong lĩnh vực này. Việt Nam có thể nghiên cứu, đầu tư mạnh hơn vào các nền tảng công nghệ này để nâng cao hiệu quả quản lý và giám sát thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

Kết luận

Kế hoạch sử dụng đất đóng vai trò quan trọng trong chiến lược phát triển bền vững của Việt Nam,

24. Ngân hàng Thế giới (2022), “Việt Nam: Báo cáo Quốc gia về Khí hậu và Phát triển”.

bảo đảm sự cân bằng giữa tăng trưởng kinh tế, bảo vệ môi trường và công bằng xã hội. Mặc dù, Luật Đất đai năm 2024 đã có những điểm mới quan trọng, phần nào đáp ứng các tiêu chuẩn của Mục tiêu Phát triển Bền vững, nhưng còn tồn tại nhiều thách thức cần giải quyết. Để hướng tới phát triển bền vững, cần tiếp tục hoàn thiện khung pháp lý, nâng cao năng lực quản lý nhà nước và ứng dụng công nghệ số vào công tác kế hoạch sử dụng đất. Những giải pháp này không chỉ giúp tối ưu hóa việc sử dụng tài nguyên đất mà còn góp phần thực hiện cam kết quốc tế của Việt Nam về phát triển bền vững, tạo nền tảng cho tăng trưởng kinh tế - xã hội dài hạn □

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. United Nations Development Programme, “*What are the Sustainable Development Goals?*”, <https://www.undp.org/sustainable-development-goals>, truy cập ngày 15/02/2025.
2. Campbell, Scott (1996), “*Green Cities, Growing Cities, Just Cities?: Urban Planning and the Contradictions of Sustainable Development*”, *Journal of the American Planning Association*, 62(3), 296-312.
3. Sachs, Jeffrey D (2015), “*The Age of Sustainable Development*”, Columbia University Press.
4. Tô Ngọc Vũ (2023), “*Thực tiễn và kinh nghiệm quốc tế về quản lý, sử dụng đất đô thị gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất, hệ sinh thái tự nhiên*”, *Tạp chí Môi trường*, số 8/2023.
5. PGS. TS. Nguyễn Quang Tuyền và Nguyễn Hải Đăng (2024), “*Góp ý nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)*”, *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật*, kỳ 2 (Số 377), tháng 3/2023, <https://danchuphapluat.vn/gop-y-noi-dung-quy-hoach-ke-hoach-su-dung-dat-cua-du-thao-luat-dat-dai-sua-doi>, truy cập ngày 15/02/2025.
6. TS. Trần Văn Duy (2024), “*Luật Đất đai 2024 - Công cụ pháp lý nâng cao quyền lợi người dân, doanh nghiệp khi bị thu hồi đất*”, <https://moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/nguyen-cuu-trao-doi.aspx?ItemID=2664>, truy cập ngày 15/02/2025.
7. Bạch Thanh (2025), “*Chuyển mục đích sử dụng đất theo luật mới: Giảm thủ tục, tăng quyền lợi*”, <https://hanoimoi.vn/chuyen-muc-dich-su-dung-dat-theo-luat-moi-giam-thu-tuc-tang-quyen-loi-675017.html>, truy cập ngày 15/02/2025.
8. Chương trình Phát triển Liên hợp quốc (UNDP), “*Báo cáo quốc gia năm 2020: Tiến độ 05 năm thực hiện các Mục tiêu phát triển bền vững*”, https://www.undp.org/sites/g/files/zskgke326/files/migration/vn/Bao-cao-QG-SDG_VN.pdf, truy cập ngày 15/02/2025.
9. ThS. Lê Gia Chinh (2024), “*Thi hành các quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Luật Đất đai năm 2024*”, <https://isponre.gov.vn/vi/news/doi-thoi/thi-hanh-cac-quy-dinh-ve-quy-hoach-ke-hoach-su-dung-dat-cua-luat-dat-dai-nam-2024-2578.html>, truy cập ngày 15/02/2025.
10. Vũ Thị Duyên, “*Quản lý nhà nước về đất đai ở Việt Nam - Thực trạng và giải pháp*”, <https://chinhtrivaphattrien.vn/quan-ly-nha-nuoc-ve-dat-dai-o-viet-nam-thuc-trang-va-giai-phap-a8901.html>, truy cập ngày 15/02/2025.
11. United Nations Office on Drugs and Crime (2014), “*University Module Series: Anti-Corruption, Module 6: Detecting and Investigating Corruption - Transparency as a Precondition*”, <https://www.unodc.org/e4j/fr/anti-corruption/module-6/key-issues/transparency-as-a-precondition.html>, truy cập ngày 15/02/2025.
12. Ngân hàng Thế giới (2022), “*Việt Nam: Báo cáo Quốc gia về Khí hậu và Phát triển*”.