

TRƯỜNG ĐẠI HỌC MỎ - ĐỊA CHẤT
KHOA TRẮC ĐỊA – BẢN ĐỒ VÀ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI
BỘ MÔN ĐỊA CHÍNH

TS. TRẦN XUÂN MIỄN

BÁO CÁO HỌC THUẬT

(Học kỳ 2, năm học 2025 - 2026)

**Những thay đổi trong chính sách bồi
thường, hỗ trợ tái định cư tại tỉnh Bắc Ninh
thời gian qua**

Hà Nội, tháng 6, năm 2026

MỤC LỤC

MỤC LỤC	0
1. ĐẶT VẤN ĐỀ.....	1
2. KHUNG PHÁP LÝ MỚI NHẤT LIÊN QUAN ĐẾN CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ.....	2
3. NHỮNG THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ TẠI TỈNH BẮC NINH.....	5
3.1. Những thay đổi về đơn giá và cơ chế bồi thường về đất	5
3.2. Những thay đổi về đơn giá bồi thường về cây trồng, vật nuôi, vật kiến trúc và tài sản khác.....	5
3.3. Những thay đổi về các khoản hỗ trợ	6
3.4. Những thay đổi về cơ chế, chính sách tái định cư	6
3.5. Những thay đổi khác trong quá trình tổ chức thực hiện.....	8
4. THỰC TRẠNG VÀ KHÓ KHĂN VƯỚNG MẮC TRONG CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG KHI THỰC HIỆN CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG 2 CẤP	9
4.1. Các vướng mắc liên quan đến thể chế, phân quyền.....	9
4.2. Các vướng mắc liên quan đến chính sách thu hồi, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	9
4.3. Các khó khăn vướng mắc khác	10
5. GIẢI PHÁP VÀ KIẾN NGHỊ.....	10
6. KẾT LUẬN.....	11
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	13

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

- Lý do, sự cần thiết:

Trong bối cảnh đô thị hóa và công nghiệp hóa diễn ra mạnh mẽ, nhu cầu thu hồi đất phục vụ các dự án kinh tế – xã hội ngày càng tăng, tạo áp lực lớn lên các cơ quan quản lý đất đai địa phương. Công tác lập phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất phải xử lý khối lượng dữ liệu đa dạng (thông tin thửa đất, nguồn gốc sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất, đơn giá bồi thường...) và tuân thủ nhiều quy định pháp luật liên tục sửa đổi – đặc biệt với Luật Đất đai 2024 và hệ thống nghị định mới.

Thực trạng hiện nay cho thấy nhiều tồn tại rõ rệt. Trước hết đó là khối lượng dữ liệu cần xử lý rất lớn và phân tán – từ thông tin thửa đất, pháp lý, tài sản đến nhân khẩu – với định dạng không thống nhất, khiến tổng hợp thủ công dễ phát sinh sai sót và tốn nhiều thời gian. Bên cạnh đó, hệ thống pháp luật về bồi thường liên tục thay đổi, đặc biệt sau Luật Đất đai 2024 và Nghị định 151/2025/NĐ-CP [4], đòi hỏi cán bộ phải cập nhật và áp dụng chính xác, trong khi việc chỉnh sửa thủ công bảng tính truyền thống tiềm ẩn nguy cơ nhầm lẫn quy định. Tiến độ nhiều dự án đầu tư công cũng bị ảnh hưởng trực tiếp do công tác bồi thường kéo dài qua nhiều vòng rà soát, đẩy chi phí giải phóng mặt bằng lên cao.

Việc xác định giá đất và định giá tài sản theo thị trường còn thiếu minh bạch, dễ dẫn đến khiếu nại kéo dài. Phối hợp liên ngành giữa các cơ quan địa chính, tài chính, xây dựng, tư pháp còn hạn chế do dữ liệu chưa được chia sẻ đồng bộ. Cuối cùng, dù chuyển đổi số đang được thúc đẩy mạnh mẽ, hoạt động lập phương án bồi thường vẫn chưa có công cụ tự động hóa chuẩn hóa, trong khi đây là nghiệp vụ có tần suất cao và tác động trực tiếp đến quyền lợi người dân.

Tỉnh Bắc Ninh sở hữu quy mô địa lý và nguồn lực vượt trội với diện tích tự nhiên đạt 4.718,60 km² và quy mô dân số vượt ngưỡng 3,6 triệu người. Nằm tại vị trí chiến lược đặc biệt - cửa ngõ Đông Bắc của Thủ đô Hà Nội và là hạt nhân của vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ - địa phương này đang gánh trên vai áp lực phát triển, đô thị hóa cực kỳ lớn với mục tiêu duy trì tỷ lệ đô thị hóa toàn tỉnh đạt mức 65%. Chính bối cảnh chuyển dịch đất đai khốc liệt, có tính chất phức tạp cao cùng nguồn dữ liệu thực tế khổng lồ này đã biến Bắc Ninh trở thành một địa bàn thực nghiệm mang tính đại diện sâu sắc cho cả nước trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng trong giai đoạn hiện nay.

- Mục đích:

Phân tích, đánh giá các điểm mới trong chính sách bồi thường, hỗ trợ thời gian gần đây tại tỉnh Bắc Ninh. Đồng thời, báo cáo đề xuất các giải pháp kỹ thuật, cơ chế tổ chức thực hiện nhằm tháo gỡ khó khăn, nâng cao tiến độ giải phóng mặt bằng trên địa bàn.

- Đối tượng và phạm vi nghiên cứu:

Đối tượng: Các quy định, chính sách, đơn giá bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và quy trình thủ tục thực thi hành chính.

Phạm vi nội dung: Tập trung vào các chính sách thay đổi về đất, vật kiến trúc, hoa màu, các khoản hỗ trợ an sinh xã hội.

Phạm vi không gian và thời gian: Địa bàn tỉnh Bắc Ninh đặt trong mối quan hệ đối chiếu với một số tỉnh vùng đồng bằng sông Hồng; dữ liệu khảo cứu giai đoạn 2024 - 2026.

- Phương pháp nghiên cứu:

Phương pháp điều tra, thu thập tài liệu số liệu: Tập trung thu thập, phân tích các văn bản pháp luật có liên quan như Luật Đất đai 2024, Nghị định 88/2024/NĐ-CP, Nghị định 151/2025/NĐ-CP và các Thông tư hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường cũng như của tỉnh Bắc Ninh.

Phương pháp phân tích, so sánh, đánh giá: Xem xét bản chất các điều khoản đổi mới, đối chiếu định mức và đơn giá giữa tỉnh Bắc Ninh với các quy định cũ và với các tỉnh lân cận nhằm làm rõ hàm lượng khoa học và tính thực tiễn.

2. KHUNG PHÁP LÝ MỚI NHẤT LIÊN QUAN ĐẾN CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ

Công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong giai đoạn 2024 - 2026 chịu sự điều chỉnh của hệ thống văn bản đa tầng. Sự phối hợp đồng bộ giữa luật trung ương và các quyết định cụ thể của Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Bắc Ninh tạo ra hành lang pháp lý toàn diện cho mô hình quản lý mới.

2.1. Khung pháp lý mới nhất ở cấp trung ương

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ban hành ngày 18/01/2024: Đặt nền móng pháp lý mới, bãi bỏ khung giá đất, xác lập nguyên tắc bồi thường thỏa đáng.

- Luật số 43/2024/QH15 ban hành ngày 29/06/2024: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai nhằm đẩy sớm hiệu lực thi hành văn bản.
- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội: Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.
- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/07/2024 của Chính phủ: Quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai.
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ: Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ: Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
- Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/07/2024 của Chính phủ: Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ: Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai. Đây là văn bản mẫu chốt tái cấu trúc quy trình GPMB tại địa phương.
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.
- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ: Quy định chi tiết về các trường hợp chuyển tiếp và bổ sung một số cơ chế đặc thù trong việc tính toán hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất.
- Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/07/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường: Quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

2.2. Khung pháp lý mới nhất tại tỉnh Bắc Ninh

Để cụ thể hóa các quy định của Trung ương phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội đặc thù, tỉnh Bắc Ninh đã ban hành hệ thống văn bản chỉ đạo đồng bộ:

- Nghị quyết số 128/2025/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 của HĐND tỉnh Bắc Ninh: Quy định tiêu chí cụ thể xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất và quyết định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.
- Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 02/03/2026 của UBND tỉnh Bắc Ninh: Ban hành quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và các nghị định, nghị quyết liên quan trên địa bàn tỉnh.
- Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND ngày 17/01/2026 của UBND tỉnh Bắc Ninh: Quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh.
- Quyết định số 14/2026/QĐ-UBND ngày 10/02/2026 của UBND tỉnh Bắc Ninh: Sửa đổi, bổ sung Điều 6 của Quy định kèm theo Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND nhằm tối ưu hóa cơ chế bồi thường đất.
- Quyết định số 30/2026/QĐ-UBND ngày 08/05/2026 của UBND tỉnh Bắc Ninh: Sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 11 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND. Văn bản này nâng mức hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp lên hệ số tối đa.
- Quyết định số 52/2025/QĐ-UBND ngày 01/11/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh: Quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc gắn liền với đất và mức bồi thường tài sản là công trình xây dựng phải di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất.
- Quyết định số 16/2026/QĐ-UBND ngày 11/02/2026 và Quyết định số 22/2026/QĐ-UBND ngày 07/04/2026 của UBND tỉnh Bắc Ninh: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 52/2025/QĐ-UBND nhằm cập nhật đơn giá vật kiến trúc theo biến động thị trường.
- Quyết định số 89/2025/QĐ-UBND ngày 04/12/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh: Ban hành quy định bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi áp dụng trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

3. NHỮNG THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ TẠI TỈNH BẮC NINH

3.1. Những thay đổi về đơn giá và cơ chế bồi thường về đất

Căn cứ Luật Đất đai 2024 và Nghị quyết số 128/2025/NQ-HĐND, tỉnh Bắc Ninh đã bãi bỏ hoàn toàn cơ chế áp giá đất theo khung cố định của Trung ương, thay vào đó là cơ chế xây dựng bảng giá đất theo vị trí thửa đất, cập nhật sát với biến động thị trường bất động sản thực tế.

Đa dạng hóa hình thức bồi thường: Quyết định số 14/2026/QĐ-UBND quy định cụ thể: người dân bị thu hồi đất ngoài việc nhận bồi thường bằng tiền, nếu địa phương có quỹ đất sạch cùng mục đích hoặc quỹ đất ở/đất thương mại dịch vụ, có thể lựa chọn cơ chế bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng (hoán đổi đất nông nghiệp lấy đất ở hoặc đất dịch vụ thương mại theo tỷ lệ quy đổi quy định). Điều này tạo điều kiện cho người dân giữ lại tư liệu sản xuất hoặc có cơ hội chuyển đổi sinh kế dài hạn.

Nâng mức đơn giá đất bồi thường nông nghiệp: Để hạn chế tình trạng trì hoãn bàn giao mặt bằng do chênh lệch địa tô, giá đất nông nghiệp vùng đồng bằng tại Bắc Ninh đã được điều chỉnh tăng đáng kể so với giai đoạn trước và có xu hướng vượt trội hơn một số địa phương lân cận có cùng điều kiện tự nhiên.

Mức giá của Bắc Ninh nằm ở khung cao, giúp giảm thiểu xung đột lợi ích, bù đắp tương xứng giá trị tư liệu sản xuất lâu năm của người nông dân. Thể hiện sự đồng bộ, tiệm cận giá trị sinh lợi thực tế của đất màu khu vực ven đô.

3.2. Những thay đổi về đơn giá bồi thường về cây trồng, vật nuôi, vật kiến trúc và tài sản khác

Tỉnh Bắc Ninh thể hiện tư duy quản trị linh hoạt khi liên tiếp ban hành các văn bản điều chỉnh đơn giá tài sản trên đất nhằm đối phó với tình trạng lạm phát và sự tăng giá của nguyên vật liệu xây dựng trên thị trường. Qua việc ban hành Quyết định số 16/2026/QĐ-UBND và Quyết định số 22/2026/QĐ-UBND, các định mức bồi thường đã được chuẩn hóa.

Nguyên tắc bồi thường vật kiến trúc không trừ khấu hao: Điểm đổi mới căn bản tại Quyết định số 52/2025/QĐ-UBND là khi Nhà nước thu hồi đất gây thiệt hại đến nhà ở, công trình xây dựng hợp pháp, mức bồi thường được tính bằng giá trị xây mới hoàn toàn của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương, không

áp dụng việc trừ tỷ lệ khấu hao hao mòn theo thời gian sử dụng như trước đây. Điều này giúp người dân có đủ kinh phí để tái lập lại tài sản tương đương tại nơi ở mới.

Chi tiết hóa danh mục hoa màu, cây trồng: Quyết định số 89/2025/QĐ-UBND phân loại chi tiết các thời kỳ sinh trưởng của cây trồng (giai đoạn kiến thiết cơ bản, giai đoạn thu hoạch, mật độ gieo trồng chuẩn kỹ thuật) để đưa ra mức áp giá công bằng, bảo vệ thành quả lao động sản xuất của người dân.

3.3. Những thay đổi về các khoản hỗ trợ

Đây là điểm nhấn học thuật mang tính đột phá lớn nhất trong chính sách điều hành của tỉnh Bắc Ninh. Điểm mới này được thể chế hóa tại Quyết định số 30/2026/QĐ-UBND ngày 08/05/2026, sửa đổi bổ sung khoản 5 Điều 11 của Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND.

Đột phá hệ số hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm: Luật Đất đai 2024 giao quyền cho các địa phương quyết định mức hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp bằng tiền nhưng không quá 5 lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất. Nhằm bảo vệ tối đa an sinh cho người nông dân mất tư liệu sản xuất tại một tỉnh công nghiệp hóa mạnh, UBND tỉnh Bắc Ninh đã quyết định ấn định mức hỗ trợ này đạt hệ số kịch trần là 5,0 lần. Trong khi đó, các địa phương lân cận thường chỉ áp dụng mức thận trọng từ 3,0 đến 4,0 lần nhằm an toàn ngân sách.

Mô hình toán học hóa giá trị chi trả: Tổng giá trị tài chính bồi thường và hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp trên một đơn vị diện tích đất nông nghiệp (\$T\$) tại Bắc Ninh được xác định qua công thức:

Do bảng giá đất mới áp dụng theo Nghị quyết số 128/2025/NQ-HĐND đã tiệm cận sát giá thị trường, việc cộng thêm khoản hỗ trợ nhân hệ số 5,0 lần khiến tổng dòng tiền thực tế người nông dân Bắc Ninh nhận được tăng lên rất cao. Khoản tiền này đóng vai trò là bộ đỡ tài chính vững chắc, giúp người dân có đủ nguồn lực học nghề, đầu tư kinh doanh nhỏ hoặc gửi tiết kiệm lấy lãi sinh hoạt, giải quyết triệt để bài toán an sinh xã hội sau GPMB.

3.4. Những thay đổi về cơ chế, chính sách tái định cư

Cơ chế tái định cư tại Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND đặt quyền lợi về chỗ ở của người dân lên vị trí trung tâm:

Thẻ chế hóa nguyên tắc "Hạ tầng đi trước một bước": Quy định bắt buộc các chủ đầu tư dự án và UBND cấp huyện phải hoàn thiện đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước, điện chiếu sáng, thông tin liên lạc) và hạ tầng xã hội của khu tái định cư trước khi cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất ở. Người dân được quyền đến tham quan, bốc thăm vị trí lô đất và nhận bàn giao đất ở tái định cư trước khi di dời nhà cũ.

Cơ chế nhân đạo đối với đa thế hệ (Hộ phụ): Đối với các thửa đất ở bị thu hồi diện tích lớn, có nhiều thế hệ hoặc nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống đủ điều kiện tách hộ theo quy định của pháp luật cư trú, tỉnh Bắc Ninh áp dụng cơ chế xem xét giao thêm đất ở mới có thu tiền sử dụng đất (gọi là đất ở cho hộ phụ). Chính sách này giải quyết được xung đột về không gian sống tại các vùng nông thôn đang đô thị hóa, nơi đất đai chật chội nhưng nhu cầu tách hộ của các gia đình trẻ rất cao.

Bảng 1. So sánh chính sách bồi thường, hỗ trợ tại Bắc Ninh so với địa phương lân cận

Tiêu chí so sánh	Tỉnh Bắc Ninh	Tỉnh Hưng Yên	Tỉnh Hải Dương	Đánh giá
Giá bồi thường đất gốc (Đất trồng lúa/Hàng năm)	90.000đ/m² (32,4 triệu/sào)	84.000đ/m² (30,24 triệu/sào)	82.000đ/m² (29,52 triệu/sào)	Mức bồi thường gốc của Bắc Ninh nhỉnh hơn, tiệm cận tốt với giá trị địa tô vùng đồng bằng ven đô.
Hệ số hỗ trợ chuyển đổi nghề	5,0 lần (Mức trần Luật Đất đai)	3,5 lần	3,0 lần	Bắc Ninh vượt trội rõ rệt. Việc ấn định hệ số tối đa 5,0 tạo ra bệ đỡ an sinh cực mạnh cho người nông dân mất tư liệu sản xuất.

Tiêu chí so sánh	Tỉnh Bắc Ninh	Tỉnh Hưng Yên	Tỉnh Hải Dương	Đánh giá
Tổng dòng tiền đất nông nghiệp <i>(Đất + Hỗ trợ chuyển đổi)</i>	540.000đ/m² <i>(194,4 triệu/sào)</i>	378.000đ/m² <i>(136,08 triệu/sào)</i>	328.000đ/m² <i>(118,08 triệu/sào)</i>	Chênh lệch tổng dòng tiền thực nhận tại Bắc Ninh cao hơn các tỉnh lân cận từ 58 triệu – 76 triệu/sào , giúp triệt tiêu tâm lý chây ỳ bàn giao mặt bằng.
Đơn giá bồi thường lúa/ngô <i>(Tài sản hoa màu trên đất)</i>	9.000đ/m²	7.500đ/m²	8.000đ/m²	Bắc Ninh áp dụng đồng loạt theo m ² diện tích canh tác thực tế, giúp Hội đồng kiểm đếm tháo gỡ khâu tính toán số lượng đơn lẻ.
Bồi thường vật kiến trúc <i>(Nhà ở, công trình)</i>	100% giá xây mới <i>(Không trừ khấu hao)</i>	Giá trị hiện có + 60% <i>(Không chế trần 100%)</i>	Khấu hao theo tỷ lệ <i>(Phá dỡ > 50% tính 100%)</i>	Cách tiếp cận của Bắc Ninh trực diện và có lợi nhất cho người dân khi cần tái lập lại tài sản tương đương tại khu tái định cư.

3.5. Những thay đổi khác trong quá trình tổ chức thực hiện

Công khai minh bạch hóa dòng tiền bồi thường: Tất cả các phương án bồi thường sau khi thẩm định phải được nhập liệu vào hệ thống quản lý trực tuyến và thông báo công khai cho người dân qua cổng thông tin điện tử của huyện, giúp người dân tự tra cứu và tính toán đối chiếu chéo số tiền của gia đình mình với các hộ xung quanh.

Cơ chế thưởng tiền độ bàn giao mặt bằng nhanh: Áp dụng định mức thưởng bằng tiền cho các hộ gia đình chủ động thu dọn tài sản, bàn giao mặt bằng sạch trước thời hạn quy định từ 10 - 15 ngày, tạo động lực thi đua tích cực trong cộng đồng dân cư vùng dự án.

4. THỰC TRẠNG VÀ KHÓ KHĂN VƯỚNG MẮC TRONG CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG KHI THỰC HIỆN CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG 2 CẤP

4.1. Các vướng mắc liên quan đến thể chế, phân quyền

Sự quá tải bộ máy hành chính cấp huyện: Mô hình chính quyền 2 cấp đẩy toàn bộ thẩm quyền thu hồi và phê duyệt phương án về cho UBND cấp huyện. Tuy nhiên, năng lực và biên chế nhân sự của Phòng Tài nguyên và Môi trường cũng như Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện không được tăng cường tương ứng. Một chuyên viên phải đồng thời thụ lý nhiều dự án quy mô lớn, dẫn đến hiện tượng quá tải hồ sơ kỹ thuật, làm kéo dài thời gian thẩm định điều kiện bồi thường.

Sự lúng túng trong phối hợp liên ngành cấp cơ sở: Khi thực hiện cơ chế mới, quy trình phối hợp giữa UBND cấp xã (xác minh nguồn gốc đất) và các phòng ban cấp huyện (áp giá, thẩm định) đôi lúc chưa đồng bộ. Cán bộ cấp xã có tâm lý sợ trách nhiệm trong việc xác nhận nguồn gốc đất đối với các trường hợp hồ sơ không rõ ràng, dẫn đến thời gian rà soát bị kéo dài qua nhiều vòng văn bản.

4.2. Các vướng mắc liên quan đến chính sách thu hồi, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Tâm lý đầu cơ chính sách của người dân do tần suất văn bản dày: Việc tỉnh ban hành liên tiếp các văn bản điều chỉnh đơn giá vật kiến trúc (Quyết định số 52/2025 $\rightarrow$ Quyết định số 16/2026 $\rightarrow$ Quyết định số 22/2026) trong thời gian ngắn vô hình trung tạo ra tâm lý chờ đợi của người dân. Một số hộ dân ở các dự án đang trong giai đoạn kiểm đếm có xu hướng kéo dài thời gian ký biên bản bàn giao nhằm chờ đợi UBND tỉnh ban hành quyết định mới với đơn giá cao hơn, làm ảnh hưởng đến tiến độ chung của dự án đầu tư công.

Khó khăn trong việc xác định giá đất cụ thể: Việc bãi bỏ khung giá đất đòi hỏi phải xác định giá đất cụ thể cho từng dự án sát với giá thị trường. Tuy nhiên, thị trường giao dịch bất động sản thực tế tại nhiều khu vực của Bắc Ninh biến động khó lường, thông tin giao dịch trên hợp đồng thường thấp hơn giá trị thực,

khiến các đơn vị tư vấn định giá gặp khó khăn trong việc thu thập dữ liệu đầu vào chuẩn xác, làm chậm quá trình thông qua phương án bồi thường.

4.3. Các khó khăn vướng mắc khác

Lịch sử quản lý đất đai địa phương phức tạp: Bắc Ninh là địa phương có lịch sử giao đất trái thẩm quyền (giai đoạn những năm 1990 và 2000 do cấp thôn, cấp xã tự giao đất thu tiền để xây dựng hạ tầng nông thôn) với khối lượng rất lớn. Hồ sơ, chứng từ thu tiền của người dân bị thất lạc, rách nát; việc phân định giữa đất tự ý lấn chiếm và đất được giao có thu tiền gặp nhiều trở ngại pháp lý, đòi hỏi nhiều thời gian xác minh chứng cứ lịch sử.

Hồ sơ địa chính thiếu đồng bộ và chưa số hóa triệt để: Bản đồ địa chính qua các thời kỳ (bản đồ 299, bản đồ kỹ thuật số đo đạc qua các năm) có sự sai lệch về diện tích, hình thể thửa đất và tên chủ sử dụng. Việc quản lý hồ sơ dạng giấy truyền thống khiến cán bộ địa chính phải lật tìm thủ công, dễ gây nhầm lẫn quy định và làm chậm tiến độ tổng hợp dữ liệu phương án bồi thường.

5. GIẢI PHÁP VÀ KIẾN NGHỊ

Để tối ưu hóa hiệu quả thực thi chính sách BT, HT, TDC trong mô hình chính quyền địa phương 2 cấp tại tỉnh Bắc Ninh, cần triển khai đồng bộ nhóm giải pháp mang tính hệ thống và ứng dụng khoa học kỹ thuật chuyên ngành.

5.1. Giải pháp về cơ chế (Đối với UBND Tỉnh)

Xây dựng Bộ quy chuẩn đơn giá tích hợp mã hóa tự động: Kiến nghị UBND tỉnh hạn chế việc ban hành các quyết định điều chỉnh đơn giá vật kiến trúc mang tính ngắn hạn và tần suất quá dày. Nên xây dựng một khung giá gốc cố định kết hợp với Hệ số điều chỉnh trượt giá (\$K\$) công bố định kỳ theo quý hoặc theo biến động của Chỉ số giá xây dựng do Sở Xây dựng theo dõi. Cơ chế này giúp tự động cập nhật giá bồi thường mà không cần ban hành quyết định mới, tạo tính ổn định cho tâm lý người dân. Ban hành Sổ tay hướng dẫn quy trình chuyển tiếp pháp lý: Cần có văn bản hướng dẫn chi tiết việc áp dụng điều khoản chuyển tiếp theo quy định tại Nghị định số 49/2026/NĐ-CP đối với các dự án kéo dài vượt qua nhiều thời kỳ luật. Quy định rõ mốc thời gian chốt áp giá bồi thường đối với các dự án đã có thông báo thu hồi đất trước năm 2024 nhưng chưa phê duyệt phương án, tránh hiện tượng so bì chính sách giữa các hộ dân trong cùng một vùng dự án.

5.2. Giải pháp về thực thi (Ứng dụng công nghệ Quản lý đất đai chuyên sâu)

Xây dựng hệ thống WebGIS kết nối dữ liệu địa chính số phục vụ GPMB: Đây là giải pháp cốt lõi mang tính đột phá công nghệ. Cơ quan chức năng cần số hóa toàn bộ dữ liệu hồ sơ bồi thường, liên thông bản đồ trích đo địa chính số của dự án lên nền tảng đám mây WebGIS dùng chung giữa Sở Tài nguyên và Môi trường và các huyện.

Hệ thống cho phép tự động đối chiếu hình thể thửa đất trên bản đồ với dữ liệu nguồn gốc sử dụng đất trong cơ sở dữ liệu địa chính quốc gia.

Khi nhập khối lượng kiểm đếm (số lượng tài sản, diện tích đất), hệ thống sẽ tự động liên kết với kho đơn giá tại các Quyết định số 128/2025/NQ-HĐND, Quyết định số 22/2026/QĐ-UBND để xuất ra phương án bồi thường chi tiết cho từng hộ dân.

Giảm thời gian tổng hợp, rà soát thủ công từ nhiều tháng xuống vài ngày, triệt tiêu hoàn toàn sai sót tính toán của con người và đảm bảo tính minh bạch, scannable trực quan cho các cơ quan thanh tra, giám sát.

Cơ chế biệt phái và luân chuyển cán bộ linh hoạt: Thành lập Tổ công tác đặc nhiệm cấp tỉnh, thực hiện biệt phái ngắn hạn các chuyên viên có kinh nghiệm, năng lực chuyên môn sâu về công tác thẩm định giá, pháp lý đất đai từ Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính về tăng cường trực tiếp cho các Hội đồng bồi thường cấp huyện đang là điểm nóng về công nghiệp hóa, giải quyết dứt điểm tình trạng nghẽn hồ sơ hành chính.

6.3. Kiến nghị với Trung ương/Tỉnh

Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường: Sớm hoàn thiện phần mềm tích hợp cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia (VBDLIS hoặc các hệ thống tương đương), ban hành quy chuẩn chung về định dạng dữ liệu thuộc tính hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi dự án đầu tư để tạo điều kiện liên thông dữ liệu giữa các tỉnh thành trong khu vực.

Kiến nghị UBND tỉnh Bắc Ninh: Bố trí nguồn ngân sách thỏa đáng để đẩy nhanh tiến độ đo đạc bản đồ địa chính chính quy diện rộng, đo đạc bổ sung và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng loạt đối với các khu vực đất giao trái thẩm quyền cũ, làm sạch dữ liệu đầu vào trước khi tiến hành các bước thu hồi đất dự án.

6. KẾT LUẬN

Nghiên cứu hệ thống chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2024 - 2026 cho thấy những bước chuyển mình mạnh mẽ, phản ánh tư duy quản trị tiên phong, hiện đại và nhân văn của địa phương. Việc đồng bộ hóa các VBQPPL theo tinh thần Luật Đất đai 2024 và vận dụng mô hình chính quyền địa phương 2 cấp linh hoạt đã tháo gỡ thành công nhiều điểm nghẽn tích tụ từ giai đoạn trước.

Đặc biệt, quyết định táo bạo khi áp dụng hệ số hỗ trợ chuyển đổi việc làm kịch trần 5,0 lần là một đòn bẩy kinh tế - xã hội xuất sắc, không chỉ bảo vệ tối đa lợi ích hợp pháp, sinh kế bền vững cho người nông dân mất đất sản xuất mà còn tạo hiệu ứng tâm lý đồng thuận cao, đẩy nhanh tốc độ bàn giao mặt bằng cho các siêu dự án FDI và hạ tầng đô thị.

Mặc dù vẫn còn tồn tại những khó khăn cục bộ về áp lực nhân sự bộ máy hành chính và tính đồng bộ của hồ sơ địa chính lịch sử, nhưng khi các giải pháp đột phá về công nghệ số WebGIS và cơ chế điều phối nhân sự được triển khai toàn diện, công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tại Bắc Ninh hoàn toàn có thể trở thành một hình mẫu khoa học thực tiễn tiêu biểu, đóng góp giá trị lý luận sâu sắc cho ngành Quản lý đất đai toàn quốc trong kỷ nguyên mới.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- [2] Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15;
- [3] Nghị Quyết số: 254/2025/QH15, ngày 11/12/2025 của Quốc Hội về việc Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;
- [4] Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai;
- [5] Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- [6] Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất tiền thuê đất;
- [7] Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- [8] Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- [9] 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;
- [10] Nghị định số 49/2026/NĐ-CP quy định chi tiết về các trường hợp chuyển tiếp và bổ sung một số cơ chế đặc thù trong việc tính toán hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất.
- [11] Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

- [12] Nghị quyết số: 128/2025/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Ninh về việc Quy định tiêu chí cụ thể xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất và quyết định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;
- [13] Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND, ngày 02/3/2026 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc ban hành quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; các Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai, Nghị quyết của Quốc Hội trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;
- [14] Quyết định số 52/2025/QĐ-UBND ngày 01/11/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh Ban hành quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, thiệt hại về nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc gắn liền với đất và mức bồi thường tài sản là công trình xây dựng phải di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;
- [15] Quyết định số 89/2025/QĐ-UBND ngày 04/12/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh Ban hành quy định bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi áp dụng trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;
- [16] Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND ngày 17/01/2026 của UBND tỉnh Bắc Ninh Quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;
- [17] Quyết định số 14/2026/QĐ-UBND ngày 10/02/2026 của UBND tỉnh Bắc Ninh Sửa đổi, bổ sung Điều 6 của Quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh ban hành kèm theo Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND, ngày 17/01/2026 của UBND tỉnh;
- [18] Quyết định số 16/2026/QĐ-UBND ngày 11/02/2026 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định chi tiết một số nội

- dung về bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc gắn liền với đất và mức bồi thường, tài sản là công trình xây dựng phải di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh ban hành kèm theo Quyết định số 52/2025/QĐ-UBND, ngày 01/11/2025 của UBND tỉnh;
- [19] Quyết định số 30/2026/QĐ-UBND ngày 08/5/2026 của UBND tỉnh Bắc Ninh Sửa đổi, bổ sung khoản 5 điều 11 của Quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh ban hành kèm theo Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND, ngày 17/01/2026 của UBND tỉnh;
- [20] Quyết định số 22/2026/QĐ-UBND ngày 07/4/2026 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc gắn liền với đất và mức bồi thường, tài sản là công trình xây dựng phải di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh ban hành kèm theo Quyết định số 52/2025/QĐ-UBND, ngày 01/11/2025 và Quyết định số 16/2026/QĐ-UBND ngày 11/02/2026 của UBND tỉnh Bắc Ninh.