

Phát triển quỹ đất và thu hồi giá trị tăng thêm từ đất tại Hàn Quốc: Hàm ý chính sách cho Việt Nam

Phan Thị Thanh Huyền¹, Nguyễn Bá Long², Ngô Thị Hà¹, Lê Văn Thor^{3*},
Phạm Văn Tuyên⁴, Nguyễn Việt Khánh⁵

¹Học viện Nông nghiệp Việt Nam

²Trường Đại học Lâm nghiệp

³Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên

⁴Trường Đại học Thành Đông

⁵Viện Nghiên cứu Tài nguyên và Môi trường Nông nghiệp

Land fund development and land value capture in South Korea: Policy implications for Vietnam

Phan Thi Thanh Huyen¹, Nguyen Ba Long², Ngo Thi Ha¹, Le Van Tho^{3*},
Pham Van Tuyen⁴, Nguyen Viet Khanh⁵

¹Vietnam National University of Agriculture

²Vietnam National University of Forestry

³Thai Nguyen University of Agriculture and Forestry

⁴Thanh Dong University

⁵Institute for Agricultural Resources and Environment Research

*Corresponding author: levantho.tuaf.edu.vn

<https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.15.7.2026.041-051>

TÓM TẮT

Bài viết phân tích mối liên hệ giữa phát triển quỹ đất và thu hồi giá trị tăng thêm từ đất (Land Value Capture) qua kinh nghiệm của Hàn Quốc, từ đó đề xuất các hàm ý chính sách cho Việt Nam. Nghiên cứu xây dựng khung phân tích về sự liên kết xuyên suốt giữa quá trình tạo lập quỹ đất, sự hình thành, thu hồi và tái đầu tư giá trị tăng thêm từ đất; đồng thời phân tích sự phối hợp giữa các công cụ phát triển quỹ đất và thu hồi giá trị tăng thêm từ đất trong một hệ thống quản trị thống nhất. Kết quả cho thấy, tại Hàn Quốc, quy hoạch và phát triển quỹ đất được gắn với cơ chế thu hồi giá trị tăng thêm từ đất, tạo nguồn vốn cho hạ tầng và phát triển đô thị. Tại Việt Nam, sự kết nối giữa hai cơ chế này còn rời rạc, làm hạn chế khả năng khai thác và điều tiết nguồn lực tài chính từ đất đai. Trên cơ sở bài học kinh nghiệm từ Hàn Quốc, nghiên cứu đề xuất các định hướng chính sách nhằm hoàn thiện các công cụ phát triển quỹ đất và thu hồi giá trị tăng thêm từ đất nhằm nâng cao hiệu quả huy động, điều tiết, tái đầu tư nguồn lực cho phát triển đô thị bền vững.

ABSTRACT

This paper analyzes the linkage between land fund development and land value capture (LVC) through the case of South Korea to drive policy implications for Vietnam. The study establish an analytical framework that links land development with the creation, capture, and reinvestment of land value gains and applies this framework to examine how land fund development and land value capture instruments are coordinated within an integrated governance system. The findings show that that in South Korea, land-use planning and land fund development are closely linked to land value capture mechanisms, generating funds for infrastructure and urban development. In Viet Nam, there is still scope to strengthen the linkage between the two mechanisms, while land-based resources could be leveraged more effectively to support investment and development. Drawing on the South Korean experience, the paper proposes policy directions to strengthen land fund development and land value capture instruments in order to improve the mobilization, redistribution, and reinvestment of land-based resources for sustainable urban development.

Thông tin chung:

Ngày nhận bài: 25/06/2026

Ngày phản biện: 27/07/2026

Ngày quyết định đăng: 24/08/2026

Từ khóa:

Đô thị hóa, Hàn Quốc,
phát triển quỹ đất, thu hồi giá trị
tăng thêm từ đất, Việt Nam.

Keywords:

Land fund development,
land value capture (LVC), South
Korea, urbanization, Vietnam.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Quá trình đô thị hóa (ĐTH) nhanh đang tạo áp lực lớn đối với quản trị đất đai tại các quốc gia đang phát triển. Nhu cầu đất cho nhà ở, hạ tầng và phát triển kinh tế ngày càng gia tăng, trong khi cơ chế tạo lập và phân bổ quỹ đất chưa đáp ứng đầy đủ yêu cầu thực tiễn. Những hạn chế trong tạo lập quỹ đất, giải phóng mặt bằng và tái định cư làm chậm tiến độ phát triển đô thị, đồng thời gia tăng xung đột lợi ích giữa các bên liên quan [1-2]. Trong bối cảnh đó, phát triển quỹ đất (PTQĐ) và thu hồi giá trị tăng thêm từ đất (Land Value Capture - LVC) trở thành những công cụ quan trọng. PTQĐ được hiểu là quá trình Nhà nước tạo lập và quản lý quỹ đất phục vụ phát triển đô thị, được thực hiện thông qua các công cụ như thu hồi đất (THĐ), điều chỉnh lại đất đai, tái phát triển đô thị và các cơ chế tài chính đất đai. LVC đề cập đến việc Nhà nước thu hồi một phần giá trị tăng thêm từ đất hình thành từ quy hoạch, đầu tư công hoặc thay đổi mục đích sử dụng đất (SDĐ). Việc kết hợp hai cách tiếp cận này góp phần làm rõ quá trình tạo lập, gia tăng và tái phân bổ giá trị đất trong phát triển đô thị.

Tại Hàn Quốc, trong quá trình ĐTH nhanh, các cơ chế điều chỉnh lại đất đai, THĐ, tái phát triển đô thị và điều tiết quyền phát triển được vận hành trong một khuôn khổ thể chế thống nhất, nhằm hỗ trợ tạo lập quỹ đất, phát triển hạ tầng và thu hồi một phần giá trị tăng thêm từ đất để phục vụ đầu tư công [1, 3, 4]. Kinh nghiệm này cho thấy hiệu quả của PTQĐ và LVC không chỉ phụ thuộc vào từng công cụ, mà còn vào cách chúng được phối hợp trong tổng thể hệ thống quản trị đất đai và phát triển đô thị.

Tại Việt Nam, PTQĐ trong thời gian dài chủ yếu gắn với các công cụ như THĐ để tạo quỹ đất sạch, nhận chuyển quyền SDĐ, giao đất, cho thuê đất, đấu giá quyền SDĐ, đấu thầu dự án có SDĐ, cùng với các hoạt động chỉnh trang đô thị, tái định cư và đầu tư hạ tầng. Các công cụ này thể hiện vai trò trung tâm của Nhà nước trong tổ chức tạo lập, phân bổ và khai thác nguồn lực đất đai, đồng thời đặt ra yêu cầu cân bằng lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người SDĐ. Luật Đất đai năm 2024 đã bước đầu tạo nền tảng pháp lý cho phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất theo hướng chủ động hơn,

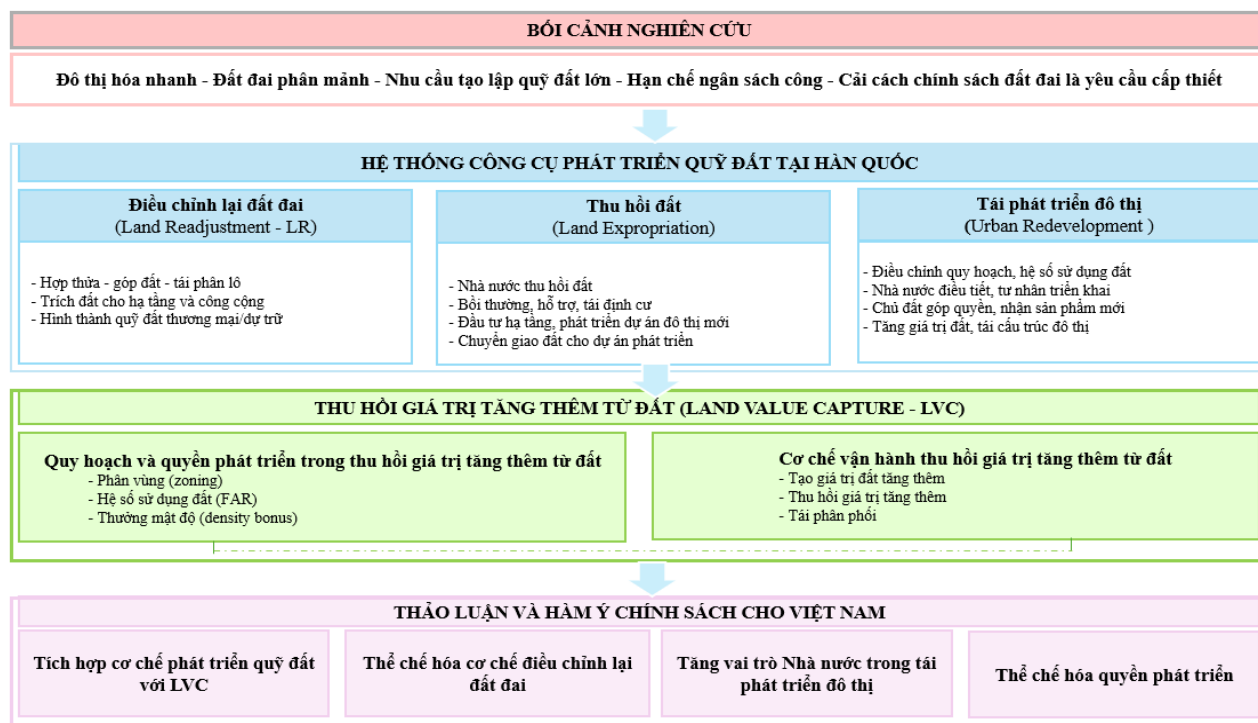
đồng thời xác lập nguyên tắc Nhà nước điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất không do đầu tư của người SDĐ mang lại [5]. Tuy nhiên, việc chuyển hóa nguyên tắc này trong thực tiễn chưa được thể chế hóa đầy đủ.

Các nghiên cứu trong nước về PTQĐ tập trung vào hoàn thiện pháp luật về THĐ, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; tạo lập quỹ đất sạch, đấu giá quyền SDĐ; khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai và hoàn thiện cơ chế quản lý nguồn lực đất, trong đó nhấn mạnh yêu cầu bảo đảm quyền lợi của người SDĐ, minh bạch trong quá trình THĐ và phục vụ phát triển kinh tế - xã hội [6-10]. Bên cạnh đó, một số nghiên cứu về LVC bước đầu xem xét mối liên hệ với phát triển đô thị định hướng giao thông công cộng (TOD) và tài chính đô thị [11-12]. Mặc dù đạt được những kết quả nhất định, phần lớn các nghiên cứu hiện có vẫn tiếp cận PTQĐ và LVC như các nhóm công cụ chính sách riêng biệt. Khoảng trống này đặt ra yêu cầu nghiên cứu mối liên kết giữa PTQĐ và LVC trong một hệ thống quản trị thống nhất, thay vì tiếp cận hai nhóm công cụ này một cách tách biệt.

Nghiên cứu đóng góp ở ba khía cạnh chính: (i) xây dựng khung phân tích mối liên hệ giữa PTQĐ và LVC, từ tạo lập quỹ đất, thu hồi giá trị tăng thêm đến tái đầu tư cho phát triển đô thị; (ii) phân tích trường hợp Hàn Quốc để làm rõ cơ chế tích hợp các công cụ PTQĐ và LVC trong một hệ thống quản trị thống nhất; (iii) đề xuất định hướng hoàn thiện chính sách PTQĐ và LVC ở Việt Nam nhằm nâng cao hiệu quả huy động, điều tiết và tái đầu tư giá trị từ đất cho phát triển đô thị.

2. KHUNG NGHIÊN CỨU

Khung nghiên cứu tiếp cận mối quan hệ giữa PTQĐ và LVC trong quá trình phát triển đô thị, trong đó PTQĐ đóng vai trò tạo lập quỹ đất và hình thành các điều kiện để gia tăng giá trị đất, còn LVC là cơ chế thu hồi một phần giá trị tăng thêm từ đất phát sinh từ quá trình phát triển để tái đầu tư cho phát triển đô thị (Hình 1). Theo cách tiếp cận này, hiệu quả của PTQĐ và LVC không chỉ được đánh giá ở khả năng tạo lập và cung ứng quỹ đất mà còn ở khả năng huy động nguồn lực tài chính phục vụ đầu tư công và phát triển đô thị bền vững.



Hình 1. Khung nghiên cứu về phát triển quỹ đất thị và thu hồi giá trị tăng thêm từ đất tại Hàn Quốc: Hàm ý chính sách cho Việt Nam

Mối liên kết giữa PTQĐ và LVC đặc biệt có ý nghĩa trong bối cảnh ĐTH, khi nhu cầu đầu tư hạ tầng tăng nhanh song nguồn lực ngân sách còn hạn chế. Giá trị tăng thêm từ đất chủ yếu hình thành từ quy hoạch, đầu tư hạ tầng và các quyết định điều tiết phát triển của Nhà nước. Việc thu hồi một phần giá trị tăng thêm từ đất thông qua LVC giúp chuyển hóa giá trị phát sinh từ phát triển đô thị thành nguồn lực đầu tư cho hạ tầng và dịch vụ công, tạo điều kiện tái tạo nguồn lực cho phát triển đô thị [13-15].

Trọng tâm của nghiên cứu là làm rõ mối liên kết giữa PTQĐ, quá trình hình thành giá trị tăng thêm từ đất, việc áp dụng các công cụ LVC và cơ chế tái đầu tư nguồn thu cho phát triển hạ tầng và đô thị. Kinh nghiệm của Hàn Quốc được vận dụng để đề xuất các hàm ý chính sách cho Việt Nam về PTQĐ và LVC, hướng tới nâng cao hiệu quả huy động và tái đầu tư nguồn lực tài chính cho đầu tư hạ tầng, đồng thời thúc đẩy phát triển đô thị bền vững.

3. PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TẠI HÀN QUỐC

3.1. Điều chỉnh lại đất đai

Theo Larsson (1997) [16], điều chỉnh lại đất đai là một phương thức phát triển đô thị, trong đó các chủ sở hữu đất đai đóng góp một phần diện tích để xây dựng hạ tầng và không gian

công cộng, sau đó nhận lại các lô đất đã được tái quy hoạch với điều kiện hạ tầng được cải thiện. Trong quá trình này, các thửa đất nhỏ, phân tán được hợp nhất tạm thời thành một khu phát triển thống nhất, sau đó phân chia và phân bổ lại theo quy hoạch và các nguyên tắc xác định trước. Một phần diện tích được dành cho hạ tầng và không gian công cộng, phần còn lại được tổ chức lại theo cấu trúc SDĐ mới, góp phần gia tăng giá trị đất nhờ tác động của quy hoạch và đầu tư hạ tầng [17-19].

Điều chỉnh lại đất đai được thực hiện với sự tham gia của Nhà nước, khu vực tư nhân và các chủ sở hữu đất đai theo các mức độ khác nhau. Tại Hàn Quốc, công cụ này được triển khai với sự phối hợp giữa các cấp chính quyền và các tổ chức phát triển công, trong đó chính quyền địa phương đóng vai trò quan trọng trong tổ chức thực hiện quy hoạch, tái phân lô và phối hợp đầu tư hạ tầng [1, 19]. Trong bối cảnh ĐTH diễn ra nhanh chóng, đặc biệt tại Seoul trong giai đoạn 1960 - 1970, điều chỉnh lại đất đai được sử dụng như một công cụ quan trọng để phát triển các khu dân cư mới, mở rộng không gian đô thị và đầu tư hạ tầng. Các nghiên cứu gần đây cho thấy, cơ chế này đã góp phần gia tăng nguồn cung nhà ở, phát triển hạ tầng kỹ thuật

và thúc đẩy quá trình ĐTH thông qua việc tổ chức lại không gian SĐĐ và phân bổ lại các lô đất theo quy hoạch [20-21]. Điều chỉnh lại đất đai tại Hàn Quốc góp phần tổ chức lại không gian SĐĐ, nâng cao hiệu quả SĐĐ và hỗ trợ phát triển đô thị [1, 19].

Đặc điểm nổi bật của điều chỉnh lại đất đai tại Hàn Quốc là khả năng cân bằng giữa yêu cầu phát triển đô thị và bảo đảm quyền lợi của chủ sở hữu đất đai. Theo cơ chế này, Nhà nước định hướng PTQĐ thông qua quy hoạch và tái phân lô mà không cần thu hồi toàn bộ đất trong phạm vi dự án. Cách tiếp cận này giảm nhu cầu THĐ và bồi thường trên diện rộng, đồng thời tạo động lực cho chủ sở hữu đất tham gia bằng cách chia sẻ một phần giá trị tăng thêm phát sinh từ điều chỉnh đất đai [4, 19].

Từ những phân tích trên, điều chỉnh lại đất đai tại Hàn Quốc có thể được xem là cơ chế tổ chức lại không gian đô thị và giảm phụ thuộc vào THĐ bắt buộc. Hiệu quả của công cụ này phụ thuộc chủ yếu vào sự kết hợp giữa quy hoạch đô thị tích hợp, sự tham gia của chủ sở hữu đất đai và vai trò điều phối của Nhà nước.

3.2. Thu hồi đất

THĐ là cơ chế pháp lý theo đó Nhà nước buộc chủ sở hữu đất đai chuyển giao quyền SĐĐ vì mục đích công cộng và thực hiện bồi thường theo quy định pháp luật [22]. Công cụ này giúp khắc phục những hạn chế của cơ chế thỏa thuận, đặc biệt là hiện tượng một số chủ đất có thể trì hoãn giao dịch nhằm gia tăng vị thế thương lượng về giá bồi thường [23, 24]. Tại Hàn Quốc, THĐ được áp dụng rộng rãi trong quá trình phát triển đô thị, trong đó Tổng Công ty Đất đai và Nhà ở Hàn Quốc (Korea Land and Housing Corporation - LH) giữ vai trò trong tổ chức thực hiện. Cơ sở pháp lý của cơ chế này bao gồm Luật Thu hồi và bồi thường đất cho mục đích công cộng [25] và Luật Xúc tiến Phát triển Khu Nhà ở [26].

Thông qua THĐ, Hàn Quốc đã tạo lập nguồn cung đất đô thị quy mô lớn, góp phần hình thành các đô thị mới như Bundang, Ilsan và Pyeongchon, đồng thời giảm áp lực dân số cho khu vực Seoul [3, 18]. Nhiều nghiên cứu cho thấy THĐ giúp Nhà nước chủ động thu hồi, tập trung đất đai và triển khai các dự án phát triển

đô thị. Quá trình phát triển và phân bổ đất sau đầu tư hạ tầng tạo điều kiện để Nhà nước thu hồi một phần giá trị tăng thêm phát sinh từ quy hoạch, chuyển mục đích SĐĐ và đầu tư công [18, 27-28]. Tuy nhiên, hạn chế lớn của cơ chế này là chi phí xã hội và xung đột lợi ích do phân bổ giá trị thiếu công bằng. Khi mức bồi thường thấp hơn giá thị trường hoặc quy trình tham vấn thiếu minh bạch, THĐ có thể làm gia tăng khiếu kiện và phản ứng xã hội, đặc biệt khi có chênh lệch lớn giữa giá đất nông nghiệp tại thời điểm thu hồi và giá trị đất sau đô thị hóa [18, 29]. Đồng thời, quá trình di dời có thể gây gián đoạn sinh kế, đặc biệt đối với các hộ dân bị di dời và những nhóm có khả năng thích ứng hạn chế với quá trình tái định cư [29].

Theo Cho (2017) [27], cơ chế THĐ chỉ có thể đạt được sự đồng thuận xã hội khi mục đích công cộng của dự án được xác định minh bạch, người bị THĐ được bồi thường thỏa đáng và công bằng, đồng thời thủ tục thu hồi chịu sự kiểm soát phù hợp. Tuy nhiên, theo Kim và Park (2023) [30], trong một số trường hợp tại Hàn Quốc, mức bồi thường vẫn chưa phản ánh đầy đủ giá trị thị trường của đất, làm phát sinh tranh luận về tính công bằng trong phân phối lợi ích từ phát triển đô thị. Phần giá trị tăng thêm sau phát triển vì vậy có thể được phân bổ không đồng đều giữa các chủ thể, trong khi người bị THĐ không được hưởng lợi tương xứng với những tổn thất phải gánh chịu. Kinh nghiệm này cho thấy hiệu quả của cơ chế THĐ không chỉ nằm ở khả năng tạo lập quỹ đất cho phát triển, mà còn ở cách thức phân bổ lợi ích và chi phí giữa các bên chịu tác động.

3.3. Tái phát triển đô thị

Tái phát triển đô thị được hiểu là quá trình tái cấu trúc các khu vực đô thị hiện hữu nhằm cải thiện chất lượng không gian đô thị, điều kiện kinh tế - xã hội và hiệu quả SĐĐ trong quá trình ĐTH. Khác với phát triển đô thị mới trên quỹ đất chưa xây dựng, tái phát triển diễn ra trong bối cảnh không gian đô thị đã được hình thành và thường gắn với điều chỉnh quy hoạch, nâng cấp hạ tầng và tái cấu trúc chức năng SĐĐ nhằm thúc đẩy quá trình phục hồi, tái tạo và nâng cao chất lượng phát triển đô thị trong dài hạn [31-32].

Về mặt lý luận, tái phát triển đô thị thường được phân tích dựa trên lý luận khoảng cách địa tô (rent gap) và cách tiếp cận phát triển đô thị dựa vào bất động sản. Theo Smith (2005) [33], động lực tái phát triển đô thị xuất hiện khi tồn tại khoảng cách giữa giá trị hiện hữu của khu đất và giá trị có thể đạt được sau tái đầu tư, từ đó hình thành cơ sở kinh tế cho quá trình tái thiết đô thị. Trên cơ sở đó, các công cụ như quy hoạch, điều chỉnh cường độ phát triển và chuyển đổi chức năng SĐĐ không chỉ có vai trò quản lý không gian mà còn góp phần hiện thực hóa tiềm năng kinh tế của đất đô thị thông qua quá trình tái phát triển [29, 34]. Cách tiếp cận tái phát triển đô thị dựa vào bất động sản nhấn mạnh vai trò trung tâm của khu vực tư nhân trong huy động vốn, tái đầu tư và tái cấu trúc không gian đô thị, trong khi Nhà nước giữ vai trò kiến tạo thể chế, định hướng quy hoạch và điều tiết quá trình phát triển. Theo đó, sự phát triển đô thị được hình thành từ mối quan hệ phụ thuộc lẫn nhau nhưng không cân xứng giữa quyền lực quản lý của Nhà nước và yêu cầu sinh lợi của thị trường [35-36]. Theo Roberts và Sykes (2000) [32], tái phát triển đô thị là quá trình can thiệp tổng hợp nhằm giải quyết các vấn đề của khu vực đô thị hiện hữu và nâng cao chất lượng phát triển trong dài hạn. Quá trình này không chỉ tác động đến không gian vật chất mà còn có thể làm thay đổi giá trị đất, cơ cấu SĐĐ và khả năng tiếp cận không gian đô thị của các nhóm xã hội khác nhau, từ đó tạo ra những tác động phân phối không đồng đều, trong đó có hiện tượng sang hóa đô thị và dịch chuyển cư dân [34, 37].

Tái phát triển đô thị vì vậy có thể được xem là một cơ chế quan trọng để cải tạo các khu vực đô thị hiện hữu, đồng thời tạo lập và khai thác giá trị kinh tế của đất thông qua điều chỉnh chức năng SĐĐ, cường độ xây dựng và cấu trúc không gian. Quá trình này được thực hiện thông qua sự tham gia của cả Nhà nước và khu vực tư nhân, trong đó Nhà nước giữ vai trò định hướng quy hoạch, xác lập các chỉ tiêu phát triển và xây dựng khung pháp lý, còn khu vực tư nhân đảm nhận phần lớn hoạt động đầu tư và triển khai dự án [1, 38]. Tuy nhiên, tái phát triển không chỉ tạo ra giá trị gia tăng từ đất mà còn

có thể làm thay đổi cách thức phân bổ các quyền, lợi ích và chi phí kinh tế gắn với đất đai và bất động sản. Nghiên cứu về Seoul cho thấy sự thay đổi trong quyền tài sản và cơ chế tham gia vào quá trình tái phát triển có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng các nhóm khác nhau tiếp cận và hưởng lợi từ giá trị được tạo ra [34, 37]. Vì vậy, tái phát triển đô thị cần được xem xét như một quá trình không chỉ làm gia tăng giá trị đất mà còn tái phân bổ quyền, lợi ích và chi phí giữa các chủ thể. Điều này đặt ra yêu cầu xem xét vai trò của cơ chế quy hoạch và chính sách đất đai của Nhà nước trong quá trình tạo lập, thu hồi và phân bổ giá trị gia tăng từ đất.

4. THU HỒI GIÁ TRỊ TĂNG THÊM TỪ ĐẤT TẠI HÀN QUỐC

4.1. Quy hoạch và quyền phát triển trong thu hồi giá trị tăng thêm từ đất

Hàn Quốc được đề cập như một trường hợp tiêu biểu trong các nghiên cứu về vai trò của Nhà nước trong điều tiết quyền phát triển [18, 21, 29]. Các nghiên cứu cho thấy quy hoạch và các quy định SĐĐ không chỉ định hình cấu trúc không gian đô thị mà còn ảnh hưởng đáng kể đến giá trị đất và cách thức phân bổ các lợi ích kinh tế phát sinh từ đất [13, 39]. Trong bối cảnh đó, việc phân bổ quyền phát triển cùng với việc áp dụng các công cụ LVC tạo điều kiện để Nhà nước thu hồi một phần giá trị tăng thêm từ đất phát sinh do thay đổi quy hoạch, đầu tư công hoặc quá trình ĐTH [4, 40].

Cơ sở pháp lý cho việc Nhà nước kiểm soát và điều chỉnh quyền phát triển được hình thành chủ yếu từ Luật Xây dựng và Luật Quy hoạch, Sử dụng Đất Quốc gia. Hai luật này tạo lập khung pháp lý cho hệ thống quy hoạch không gian, phân vùng SĐĐ và kiểm soát hoạt động xây dựng trên phạm vi toàn quốc, qua đó xác định và điều tiết phạm vi quyền phát triển gắn với từng khu vực và mục đích SĐĐ. Thông qua các công cụ như phân vùng SĐĐ, hệ số SĐĐ (Floor Area Ratio - FAR) và các chỉ tiêu phát triển khác, Nhà nước xác định cường độ và phạm vi phát triển được phép đối với từng khu vực. Do đó, quyền phát triển không hoàn toàn được quyết định bởi cơ chế thị trường mà chịu ảnh hưởng đáng kể từ các quyết định quy hoạch và quản lý phát triển của Nhà nước. Việc

điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch có thể làm thay đổi quy mô quyền phát triển được phép thực hiện, từ đó tác động đến giá trị đất và lợi ích kinh tế gắn với đất đai [13, 39, 41-42]. Khác với các mô hình chuyển nhượng quyền phát triển dựa nhiều vào cơ chế thị trường, Hàn Quốc chủ yếu điều tiết quyền phát triển thông qua hệ thống quy hoạch và kiểm soát xây dựng của Nhà nước [41-42].

Tại Seoul, việc gia tăng quyền phát triển thường đi kèm với các nghĩa vụ cung cấp hạ tầng và tiện ích công cộng. Các cơ chế như thưởng FAR và quy hoạch khuyến khích được sử dụng để điều tiết mật độ xây dựng, đồng thời yêu cầu chủ đầu tư cung cấp hoặc đóng góp cho hạ tầng, không gian công cộng và nhà ở nhằm phục vụ các mục tiêu phát triển đô thị [43]. Các nghĩa vụ phát triển gắn với việc mở rộng quyền xây dựng có thể được xem là một hình thức LVC dựa trên quyền phát triển [4, 13, 40]. Việc mở rộng quyền phát triển không chỉ gia tăng lợi ích kinh tế cho chủ đầu tư mà còn tạo cơ sở để Nhà nước yêu cầu thực hiện các nghĩa vụ phát triển, trong đó một phần giá trị tăng thêm từ đất được chuyển hóa thành hạ tầng, không gian công cộng và các lợi ích công cộng khác.

4.2. Hệ thống thu hồi giá trị tăng thêm từ đất

Theo OECD (2022) [18], hệ thống LVC tại Hàn Quốc được xây dựng trên nguyên tắc Nhà nước thu hồi một phần giá trị tăng thêm từ đất vượt mức tăng thông thường khi phần giá trị đó phát sinh từ các quyết định quy hoạch, đầu tư hạ tầng hoặc hoạt động phát triển đất đai. Trong bối cảnh ĐTH tăng nhanh từ thập niên 1960, Nhà nước giữ vai trò trung tâm trong việc tạo lập, điều tiết và tái phân bổ giá trị đất thông qua sự kết hợp giữa quy hoạch, đầu tư công và các công cụ quản lý phát triển đô thị [29]. Nhiều nghiên cứu cho thấy, hệ thống LVC được phát triển theo hướng tích hợp, trong đó các quyết định quy hoạch và đầu tư hạ tầng không chỉ tạo ra giá trị đất mới mà còn tạo cơ sở để điều tiết một phần lợi ích phát sinh trở lại phục vụ các mục tiêu phát triển đô thị và cộng đồng [18-19]. Trên cơ sở nguyên tắc này, hệ thống LVC tại Hàn Quốc được hình thành từ sự kết hợp giữa nhiều cơ chế và công cụ khác nhau, bao gồm thu hồi giá trị thông qua quyền phát triển, thu hồi lợi

ích phát triển, thu hồi giá trị thông qua điều chỉnh lại đất đai và thu hồi giá trị thông qua phát triển quỹ đất công.

Thu hồi giá trị thông qua điều tiết quyền phát triển: Hàn Quốc áp dụng cơ chế quy hoạch khuyến khích, cho phép tăng FAR đối với các dự án cung cấp hạ tầng, không gian công cộng hoặc các tiện ích phục vụ cộng đồng. Theo Jung (2019) [43], kết quả khảo sát tại 46 khu vực với tổng diện tích khoảng 1,28 triệu m² cho thấy, cơ chế này đã tạo lập khoảng 245.942 m² không gian công cộng, tương đương gần 20% tổng diện tích phát triển, đồng thời cho phép các chủ đầu tư xây dựng thêm khoảng 882.000 m² diện tích sàn so với mức được phép theo FAR cơ bản. Kết quả này cho thấy, điều tiết quyền phát triển được gắn với các nghĩa vụ cung cấp lợi ích công cộng thông qua cơ chế quy hoạch khuyến khích, tuy nhiên, việc áp dụng các hạng mục này còn mất cân đối. Trong 21 hạng mục được áp dụng, các hạng mục có chi phí đầu tư thấp như không gian mở công cộng thuộc sở hữu tư nhân, thiết kế kiến trúc và lối đi bộ chiếm hơn 55% số trường hợp, trong khi các công trình có giá trị công cộng cao như bãi đỗ xe ít được lựa chọn do triển khai phức tạp hơn. Ngoài ra, mức thưởng FAR đối với cùng một hạng mục cũng khác nhau giữa các địa phương, làm giảm tính công bằng của cơ chế.

Bên cạnh cơ chế thưởng FAR, Hàn Quốc còn áp dụng cơ chế thu phí đối với quyền phát triển như một công cụ LVC. Cơ chế này dựa trên nguyên tắc rằng, khi Nhà nước cho phép gia tăng FAR hoặc điều chỉnh quy hoạch theo hướng mở rộng quyền phát triển, một phần giá trị tăng thêm từ đất do các quyết định này tạo ra được thu hồi để phục vụ các mục tiêu lợi ích công cộng. Theo OECD (2022) [18], công cụ này được áp dụng từ năm 2009 đối với các dự án nhà ở tại Seoul và mở rộng trên phạm vi toàn quốc từ năm 2011. Khi được phép phát triển vượt mức quy hoạch cơ sở, chủ đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ đóng góp tài chính, đầu tư hạ tầng kỹ thuật - xã hội hoặc bố trí nhà ở giá phù hợp. Trường hợp không thể thực hiện bằng hiện vật, chủ đầu tư có thể nộp khoản phí tương ứng. Mức đóng góp được xác định dựa trên phần giá trị đất tăng thêm do việc mở rộng quyền phát triển theo quyết định quy hoạch

của Nhà nước.

Thu hồi lợi ích phát triển: Cơ chế này được quy định trong Đạo luật Hoàn trả lợi ích phát triển (Restitution of Development Gains Act), trong đó một phần giá trị đất tăng thêm từ đất do thay đổi quy hoạch, chuyển mục đích SDĐ hoặc đầu tư hạ tầng được thu hồi thông qua nghĩa vụ tài chính của chủ sở hữu hoặc chủ đầu tư [18, 44]. Phần giá trị thu hồi được xác định sau khi loại trừ các khoản được miễn trừ theo quy định và được nộp vào ngân sách nhà nước để tái đầu tư cho hạ tầng và các mục tiêu phát triển công. Khác với các công cụ dựa trên điều tiết quyền phát triển, cơ chế này được thực hiện theo nguyên tắc bắt buộc và áp dụng tương đối thống nhất trên cơ sở các quy định pháp luật. Tuy nhiên, hiệu quả của cơ chế này vẫn là chủ đề được tranh luận. An và Byeon (2010) [45] ước tính trong giai đoạn 1999-2008, chỉ khoảng 1,7% tổng giá trị tăng thêm từ đất được thu hồi. Kết quả này phản ánh những khó khăn từ việc xác định khoản giá trị tăng thêm từ đất, định giá đất và tổ chức thực thi chính sách. Mặc dù vậy, tỷ lệ thu hồi của riêng cơ chế này không phản ánh hiệu quả của toàn bộ hệ thống LVC, bởi Hàn Quốc còn sử dụng nhiều công cụ khác nhau.

Thu hồi giá trị thông qua điều chỉnh lại đất đai: Công cụ này cho phép huy động nguồn lực đất đai cho đầu tư hạ tầng mà không phụ thuộc hoàn toàn vào ngân sách công. Trong cơ chế này, giá trị tăng thêm từ đất chủ yếu được thu hồi thông qua việc tái phân bổ đất đai và giá trị đất sau phát triển thay vì các khoản thu tài chính trực tiếp. Một phần diện tích đất đai được phân bổ cho phát triển hạ tầng và không gian công cộng, trong khi phần còn lại được phân chia lại cho các chủ đất sau khi dự án hoàn thành. Mặc dù diện tích đất được phân bổ lại cho chủ đất thường nhỏ hơn diện tích ban đầu, giá trị kinh tế của đất sau điều chỉnh thường tăng lên nhờ hạ tầng được cải thiện và khả năng phát triển được nâng cao. Phần giá trị chênh lệch này được sử dụng để bù đắp chi phí phát triển và tài trợ cho hạ tầng đô thị [21, 46]. Theo UN-Habitat (2019) [19], cơ chế này tạo sự chia sẻ lợi ích giữa Nhà nước, chủ đất và cộng đồng thông qua quá trình tái phân chia đất đai.

Thu hồi giá trị thông qua phát triển quỹ đất công: Trong các dự án phát triển quỹ đất do LH và các tổ chức phát triển đô thị công thực hiện, Nhà nước trực tiếp THĐ để tạo lập quỹ đất, đầu tư hạ tầng, sau đó chuyển giao hoặc khai thác quỹ đất sau phát triển. Giá trị tăng thêm từ đất phát sinh do quy hoạch, chuyển mục đích SDĐ và đầu tư hạ tầng được thu hồi chủ yếu thông qua chênh lệch giữa chi phí tạo lập quỹ đất và giá trị đất sau phát triển. Nguồn giá trị này được sử dụng để bù đắp chi phí phát triển, đầu tư hạ tầng và hỗ trợ các chương trình phát triển đô thị. Tuy nhiên, không phải toàn bộ giá trị tăng thêm từ đất đều được Nhà nước thu hồi; lợi ích kinh tế tiếp tục được phân chia giữa khu vực công và các chủ thể tham gia phát triển theo cơ chế thực hiện của từng dự án [29]. Theo OECD (2022) [18], tại Hàn Quốc, phần giá trị tăng thêm từ đất sau đầu tư được sử dụng để bù đắp chi phí phát triển và tái đầu tư cho các dự án đô thị.

Kinh nghiệm Hàn Quốc cho thấy các cơ chế LVC có sự khác biệt về phương thức thu hồi, từ nghĩa vụ tài chính và các khoản đóng góp gần với quyền phát triển đến điều chỉnh đất đai và phát triển quỹ đất công. Mặc dù khác nhau về cách thức thực hiện, các cơ chế này đều hướng tới việc thu hồi một phần giá trị gia tăng từ đất và tái đầu tư nguồn lực này cho hạ tầng, không gian công cộng và các mục tiêu phát triển đô thị. Do đó, hiệu quả của LVC không chỉ phụ thuộc vào từng cơ chế riêng lẻ mà còn phụ thuộc vào mức độ phối hợp và tích hợp giữa quy hoạch, đầu tư công và các cơ chế thu hồi giá trị trong quá trình phát triển đô thị.

5. HÀM Ý CHÍNH SÁCH CHO VIỆT NAM

5.1. So sánh kinh nghiệm Hàn Quốc và Việt Nam

Mặc dù có sự khác biệt về thể chế, cơ chế quản trị đất đai và bối cảnh phát triển đô thị, việc so sánh hệ thống PTQĐ và LVC của Hàn Quốc và Việt Nam giúp làm rõ mức độ liên kết giữa các công cụ trong từng hệ thống.

So sánh kinh nghiệm tại Bảng 1 cho thấy, khác biệt chủ yếu giữa Hàn Quốc và Việt Nam không nằm ở việc có hay không có các công cụ PTQĐ và LVC, mà ở cách thức các công cụ này được kết nối trong khuôn khổ thể chế như thế nào. Tại Hàn Quốc, quy hoạch, PTQĐ, điều tiết

quyền phát triển và các cơ chế LVC có xu hướng được kết hợp trong quá trình phát triển đô thị, qua đó góp phần tạo lập quỹ đất và huy động một phần giá trị gia tăng từ đất cho đầu tư hạ tầng và phát triển đô thị. Ở Việt Nam, Luật Đất đai năm 2024, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 cùng các nghị định hướng dẫn đã tạo lập cơ sở pháp lý mới cho PTQĐ, LVC và khai thác nguồn lực tài chính từ đất. Tuy nhiên, mối liên hệ giữa các công cụ này và cách tiếp

cận LVC vẫn cần được xem xét cụ thể hơn. Kinh nghiệm của Hàn Quốc cho thấy PTQĐ và LVC chỉ phát huy hiệu quả khi được triển khai đồng bộ với quy hoạch, chính sách đất đai và các công cụ tài chính. Chính sự phối hợp này tạo điều kiện hình thành mối liên kết giữa PTQĐ, LVC và tái đầu tư cho hạ tầng, qua đó nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực đất đai và hỗ trợ phát triển đô thị bền vững.

Bảng 1. So sánh hệ thống phát triển quỹ đất và LVC tại Hàn Quốc và Việt Nam

Tiêu chí	Hàn Quốc	Việt Nam
Cơ sở pháp lý	Quy hoạch, PTQĐ, điều tiết quyền phát triển và các công cụ LVC được triển khai trong một khuôn khổ thể chế có sự liên kết nhất định.	Khung pháp lý về đất đai và phát triển đô thị đã từng bước được hoàn thiện, trong khi sự kết nối giữa quy hoạch, PTQĐ và các cơ chế LVC vẫn đang được củng cố.
Công cụ PTQĐ	Kết hợp linh hoạt các công cụ như THĐ, điều chỉnh lại đất và tái phát triển đô thị.	Chủ yếu dựa vào THĐ; các công cụ điều chỉnh lại đất, tái phát triển đô thị đang từng bước được mở rộng.
Quyền phát triển	Quyền phát triển được điều tiết tạo cơ sở phân bổ và thu hồi một phần giá trị tăng thêm từ đất.	Quyền phát triển chưa được thiết kế như một công cụ điều tiết và phân bổ giá trị đất độc lập.
LVC	Sử dụng kết hợp nhiều công cụ quy hoạch và tài chính để thu hồi một phần giá trị tăng thêm từ đất.	Đã sử dụng nhiều công cụ tài chính để tạo nguồn thu từ đất, đồng thời việc liên kết các công cụ này theo cách tiếp cận LVC đang tiếp tục được hoàn thiện.
Vai trò các chủ thể	Nhà nước giữ vai trò điều phối, đồng thời huy động sự tham gia của khu vực tư nhân và các chủ sở hữu đất đai trong quá trình phát triển.	Nhà nước giữ vai trò chủ đạo; sự tham gia của khu vực tư nhân và người SDĐ đang được mở rộng thông qua các chương trình tái phát triển đô thị.

Nguồn: Tổng hợp và phân tích của tác giả trên cơ sở các tài liệu nghiên cứu.

5.2. Hàm ý chính sách cho Việt Nam

Kinh nghiệm Hàn Quốc cho thấy, PTQĐ và LVC có mối quan hệ chặt chẽ trong phát triển đô thị, trong đó quy hoạch và PTQĐ vừa tạo lập quỹ đất, vừa tạo điều kiện hình thành giá trị tăng thêm từ đất; các cơ chế LVC giúp thu hồi và tái đầu tư một phần giá trị này. Tại Việt Nam, hệ thống pháp luật về đất đai và phát triển đô thị đã có nhiều đổi mới [5, 47-51], đồng thời các công cụ PTQĐ và tài chính đất đai đã từng bước được hình thành và áp dụng. Việc tăng cường kết nối giữa các công cụ này có thể góp phần nâng cao hiệu quả tạo PTQĐ, thu hồi và tái đầu tư giá trị tăng thêm từ đất. Trên cơ sở đó, nghiên cứu đề xuất một số hàm ý chính sách sau:

Thứ nhất, cần hoàn thiện cơ chế thực hiện

nguyên tắc điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất theo quy định tại Điều 13 Luật Đất đai năm 2024. Luật đã xác lập nguyên tắc Nhà nước điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất không do đầu tư của người SDĐ mang lại. Tuy nhiên, các công cụ tài chính đất đai hiện hành chủ yếu tập trung vào các khoản thu từ giao đất, cho thuê đất, và các nghĩa vụ tài chính liên quan đến SDĐ; trong khi chưa hình thành các công cụ LVC chuyên biệt nhằm thu hồi phần giá trị tăng thêm phát sinh từ quyết định quy hoạch, đầu tư hạ tầng và chuyển mục đích SDĐ. Do đó, cần tiếp tục hoàn thiện cơ chế xác định, thu hồi và tái đầu tư phần giá trị tăng thêm này thông qua các công cụ phù hợp, nhằm chuyển hóa một phần lợi ích từ quá trình phát triển đô thị thành

nguồn lực ổn định cho đầu tư hạ tầng và cung cấp dịch vụ công.

Thứ hai, cần tiếp tục thể chế hóa công cụ điều chỉnh lại đất đai dựa trên nguyên tắc phân bổ lại giá trị, chi phí và lợi ích phát sinh trong quá trình phát triển đô thị. Luật Đất đai năm 2024 đã bước đầu quy định về góp quyền SĐĐ để thực hiện dự án đầu tư, điều chỉnh lại đất đai (Điều 219), tạo cơ sở pháp lý cho việc huy động sự tham gia của các chủ SĐĐ trong quá trình tái phát triển và tổ chức lại không gian đô thị. Tuy nhiên, so với mô hình điều chỉnh lại đất đai được triển khai tại Hàn Quốc, các quy định hiện hành của Việt Nam mới chủ yếu xác lập khung pháp lý, trong khi chưa có hướng dẫn đầy đủ về trình tự thực hiện, phạm vi áp dụng, phương pháp xác định tỷ lệ đất đóng góp, cơ chế phân bổ lại quyền SĐĐ và nguyên tắc phân chia lợi ích sau điều chỉnh. Vì vậy, cần sớm hoàn thiện các quy định hướng dẫn theo hướng xác định rõ tiêu chí lựa chọn khu vực, nguyên tắc xác định tỷ lệ đóng góp đất và cơ chế phân chia lợi ích giữa Nhà nước, người SĐĐ và các chủ thể tham gia phát triển đô thị. Trong giai đoạn đầu, có thể ưu tiên thí điểm tại các dự án cải tạo chung cư cũ, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu và các khu vực có nhu cầu tái phát triển đô thị, trên cơ sở đánh giá kết quả thực hiện trước khi mở rộng áp dụng.

Thứ ba, cần củng cố vai trò điều tiết của Nhà nước trong tái phát triển đô thị. Quá trình tái thiết đô thị tại Việt Nam đang ngày càng chịu tác động mạnh của khu vực tư nhân và động lực thị trường. Nếu thiếu cơ chế điều tiết hiệu quả, quá trình này có thể làm gia tăng chênh lệch địa tô và bất bình đẳng không gian đô thị. Do đó, Nhà nước cần nghiên cứu bổ sung các cơ chế LVC phát sinh trong quá trình tái phát triển đô thị thông qua điều kiện phát triển, nghĩa vụ đầu tư hạ tầng, nhà ở xã hội và các công cụ tài chính đất đai phù hợp với hệ thống pháp luật hiện hành. Trong bối cảnh Việt Nam đang triển khai các chương trình cải tạo chung cư cũ và chỉnh trang đô thị tại các đô thị lớn theo Nghị định 98/2024/NĐ-CP, cần bổ sung cơ chế thu hồi và tái phân bổ một phần giá trị tăng thêm từ quá trình tái phát triển thông qua các điều kiện phát triển gắn với quyết định quy

hoạch và phê duyệt dự án, thay vì chỉ dựa vào các nghĩa vụ tài chính phát sinh sau khi dự án hoàn thành.

Thứ tư, cần từng bước nghiên cứu và vận dụng cách tiếp cận quyền phát triển trong quy hoạch đô thị. Hiện nay, các chỉ tiêu quy hoạch như FAR và mật độ xây dựng chủ yếu được sử dụng cho mục đích quản lý kỹ thuật. Kinh nghiệm Hàn Quốc cho thấy việc gia tăng quyền phát triển thông qua điều chỉnh FAR thường đi kèm với các nghĩa vụ đóng góp tương ứng về hạ tầng, không gian công cộng hoặc các lợi ích xã hội. Cách tiếp cận này góp phần đa dạng hóa các công cụ LVC, thay vì chỉ dựa vào các công cụ tài chính. Trong giai đoạn đầu, Việt Nam có thể thí điểm áp dụng cơ chế này đối với các dự án được điều chỉnh tăng FAR hoặc mật độ xây dựng theo quy hoạch, đồng thời đánh giá kết quả thực hiện và tác động thực tiễn trước khi mở rộng phạm vi áp dụng. Định hướng này cũng phù hợp với xu hướng nghiên cứu gần đây tại Việt Nam về phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng (TOD), trong đó việc kết hợp quy hoạch, PTQĐ và các công cụ LVC được xem là giải pháp quan trọng để huy động nguồn lực tài chính cho đầu tư hạ tầng và phát triển đô thị theo hướng bền vững, đồng thời giảm phụ thuộc vào ngân sách nhà nước [11-12].

Mặc dù kinh nghiệm của Hàn Quốc cung cấp nhiều gợi mở cho Việt Nam, khả năng vận dụng cần được xem xét trong bối cảnh khác biệt về thể chế và thị trường đất đai. Do đó, việc vận dụng kinh nghiệm Hàn Quốc cần được thực hiện theo hướng thích ứng với điều kiện thực tiễn của Việt Nam, thay vì áp dụng nguyên mẫu. Trong giai đoạn trước mắt, ưu tiên hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai nhằm tạo nền tảng cho việc xác định, theo dõi và thu hồi giá trị tăng thêm từ đất. Trên cơ sở đánh giá kết quả thực tiễn, các công cụ này có thể từng bước được mở rộng và tích hợp trong hệ thống PTQĐ. Những hàm ý trên không nên được triển khai đồng thời mà cần thực hiện theo lộ trình phù hợp với điều kiện thể chế, năng lực quản trị và mức độ phát triển của thị trường đất đai ở Việt Nam. Trên cơ sở đó, nghiên cứu đề xuất lộ trình vận dụng kinh nghiệm Hàn Quốc theo các giai đoạn như trình bày tại Bảng 2.

Bảng 2. Đề xuất lộ trình hoàn thiện hệ thống phát triển quỹ đất và thu hồi giá trị tăng thêm từ đất tại Việt Nam

Giai đoạn	Nội dung ưu tiên
2026-2030	Tiếp tục hoàn thiện thể chế và khung pháp lý về PTQĐ, LVC; hoàn thiện, kết nối và khai thác hiệu quả cơ sở dữ liệu đất đai; từng bước thí điểm công cụ điều chỉnh lại đất đai, LVC và các mô hình tái phát triển đô thị tại một số đô thị lớn.
2030-2035	Mở rộng áp dụng cơ chế điều chỉnh lại đất đai và tái phát triển đô thị; từng bước hình thành cơ chế LVC gắn với quy hoạch, đầu tư hạ tầng và phát triển đô thị; thí điểm nghĩa vụ phát triển đối với các dự án được hưởng lợi từ việc gia tăng quyền phát triển thông qua điều chỉnh quy hoạch.
Sau năm 2035	Hoàn thiện hệ thống PTQĐ và LVC tích hợp, trong đó quy hoạch, PTQĐ, điều tiết quyền phát triển và các công cụ LVC được vận hành đồng bộ, tạo nguồn lực tài chính bền vững cho đầu tư hạ tầng và phát triển đô thị.

6. KẾT LUẬN

Nghiên cứu phân tích mối liên hệ giữa PTQĐ và LVC thông qua trường hợp Hàn Quốc, làm rõ vai trò của sự phối hợp giữa quy hoạch, PTQĐ và các công cụ LVC trong huy động và tái đầu tư nguồn lực cho phát triển đô thị. Kết quả cho thấy, hiệu quả của hệ thống PTQĐ và LVC tại Hàn Quốc không phụ thuộc vào một công cụ riêng lẻ mà chủ yếu dựa trên sự phối hợp giữa các công cụ trong một khuôn khổ quản trị thống nhất. Trên cơ sở đó nghiên cứu đề xuất một số định hướng chính sách nhằm tăng cường liên kết giữa PTQĐ và LVC trong quá trình hoàn thiện chính sách đất đai và phát triển đô thị ở Việt Nam. Về phương diện học thuật, nghiên cứu xây dựng khung phân tích về mối liên hệ giữa PTQĐ và LVC góp phần củng cố cách tiếp cận xem hai nhóm công cụ này là những hợp phần có quan hệ bổ trợ trong quản trị phát triển đô thị. Hạn chế của nghiên cứu là chủ yếu dựa trên phân tích tài liệu và một trường hợp điển hình nên chưa phản ánh đầy đủ sự khác biệt về hiệu quả của các công cụ trong những bối cảnh thể chế khác nhau. Các nghiên cứu tiếp theo cần mở rộng phạm vi so sánh với nhiều quốc gia và kết hợp các nghiên cứu thực nghiệm tại Việt Nam nhằm đánh giá hiệu quả vận dụng các công cụ và định hướng chính sách được đề xuất.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1]. OECD (2019). The Governance of Land Use in Korea. OECD Publishing.
[2]. World Bank (2013). Land Governance Assessment Framework - Manual.
[3]. Ha S.-K. (2004). Housing poverty and the role of urban governance in Korea. Environment and Urbanization - Environ Urban. 16: 139-153. DOI: 10.1630/095624704323026214.
[4]. Ingram G.K. & Hong Y.H. (2012). Value Capture

and Land Policies, Lincoln Institute of Land Policy. Hollis. New Hampshire.
[5]. Quốc hội (2024). Luật Đất đai năm 2024.
[6]. Phan Thị Thanh Huyền & Lê Hùng Thắng (2022). Thực trạng và giải pháp hoàn thiện công tác thu hồi đất phát triển cụm công nghiệp tại tỉnh Ninh Bình. Tạp chí Khoa học & Công nghệ Lâm nghiệp. 2: 127-136. DOI: 10.55250/jo.vnuf.2022.2.127-136
[7]. Phan Trung Hiền & Đinh Thị Mỹ Linh (2020). Đối mới các quy định pháp luật về thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia - dân tộc, lợi ích cộng đồng. Truy cập từ: <https://www.tapchicongsan.org.vn/web/guest/nguyen-cu/-/2018/815971/doi-moi-cac-quy-dinh-phap-luat-ve-thu-hoi-dat-de-phat-trien-kinh-te---xa-hoi-vi-loi-ich-quoc-gia---dan-toc%2C-loi-ich-cong-cong.aspx#>.
[8]. Châu Hoàng Thân & Phan Trung Hiền (2019). Những khó khăn trong tạo quỹ đất sạch thu hút đầu tư và giải pháp khắc phục. Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp. 4(380): 41-47.
[9]. Nguyễn Phúc Khoa, Phạm Thị Phương Thảo, Nguyễn Đức Sách & Nguyễn Hữu Ngữ (2020). Thực trạng khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai trên địa bàn huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên. Tạp chí Khoa học và Công nghệ Nông nghiệp, Trường Đại học Nông Lâm Huế. 4: 2065-2074.
[10]. Trần Thị Lương, Nguyễn Thị Ngát & Đinh Thái Bình (2024). Vấn đề đấu giá quyền sử dụng đất theo giá đất thị trường ở Việt Nam hiện nay. Tạp chí Nghiên cứu Tài chính kế toán. 1(255): 42-47.
[11]. Lê Khánh Hưng & La Thị Xuân Phương (2020). Điều chuyển giá trị gia tăng từ đất đối với các dự án đầu tư hạ tầng giao thông đô thị: Bài học kinh nghiệm cho Thành Phố Hồ Chí Minh. Tạp chí Khoa học Đại học Mở Thành phố Hồ Chí Minh. 15(6): 6-45.
[12]. Tống Thị Hạnh (2025). Mô hình quản lý giá trị tăng thêm từ đất (LVCA) các khu vực phát triển theo định hướng giao thông công cộng (TOD) tại TP.HCM. Tạp chí Xây dựng. 10: 62-65.
[13]. Alterman R. (2011). Land-Use Regulations and Property Values: The “Windfalls Capture” Idea Revisited. The Oxford Handbook of Urban Economics and Planning. Oxford University Press.
[14]. Smolka M.O. (2013). Implementing Value Capture in Latin America: Policies and Tools for Urban

Development, Lincoln Institute of Land Policy.

[15]. Vejchodská E., Hartmann T., & Alterman R. (2023). Land value capture: dynamics and diversity of instruments and strategies. *Town Planning Review*. 94: 116-123. DOI: 10.3828/tpr.2023.9

[16]. Larsson G. (1997). Land readjustment: A tool for urban development. *Habitat International*. 21(2): 141-152. DOI: 10.1016/S0197-3975(96)00059-8.

[17]. Hong Y.H. & Needham B. (2007). *Analyzing Land Readjustment: Economics, Law, and Collective Action*, Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.

[18]. OECD (2022). *Global Compendium of Land Value Capture Policies*. OECD Publishing.

[19]. UN-Habitat (2019). *Land readjustment in the Republic of Korea: A case study for learning lessons*.

[20]. Kim D. & Jeon B.H. (2022). The Significance of Housing Policy and Land Readjustment Project in Seoul, 1960-70s. *Journal of the Architectural Institute of Korea*. 38(7): 195-206. DOI: 10.5659/JAIK.2022.38.7.195.

[21]. Kim H. (2023). Land value uplift for infrastructure in land readjustment: a case study of Yeongdong (Gangnam) in Seoul, South Korea. *International Development Planning Review*. 46: 1-28. DOI: 10.3828/idpr.2023.7.

[22]. Elbortokaly A.A., Shalaby A.M., & Gammaz S.A. (2022). Expropriation between a legal figure and an approach for urban development: global trends and Egyptian reflections. *J Eng Appl Sci*. 69(1): 97.

[23]. Alterman R. (2010). *Takings International: A Comparative Perspective on Land Use Regulations and Compensation Rights*. American Bar Association.

[24]. Miceli T.J. & Segerson K. (2007). A Bargaining Model of Holdouts and Takings. *American Law and Economics Review*. 9(1): 160-174.

[25]. National Assembly of the Republic of Korea (2002). *Act on Acquisition and Compensation for Land for Public Works*.

[26]. National Assembly of the Republic of Korea (1980). *Housing Site Development Promotion Act*.

[27]. Cho B. (2017). *Just Compensation in Eminent Domain in Korea: From the Perspective of Fairness*. Eminent Domain: A Comparative Perspective. Cambridge University Press, Cambridge. 208-229.

[28]. Korea Development Institute (2014). *The expropriation and compensation system in Korea*.

[29]. Kim H. (2023). Peri-urban rent gap and land value capture by government-led urban development in South Korea. *Environment and Urbanization*. 35:328-348. DOI: 10.1177/09562478231205369.

[30]. Kim H. & Park S.K. (2023). Just Compensation in Korea's Land Takings. *Korea Real Estate Review*. 33(1): 7-22. DOI: 10.35136/krer.33.1.1.

[31]. Couch C., Fraser C., and Percy S. (2008). *Urban Regeneration in Europe*. John Wiley & Sons.

[32]. Roberts P. & Sykes H. (2000). *Urban Regeneration: A Handbook*, SAGE.

[33]. Smith N. (2005). *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, Routledge. London.

[34]. Shin H.B. (2009). *Property-based*

redevelopment and gentrification: The case of Seoul, South Korea. *Geoforum*. 40(5): 906-917.

DOI: 10.1016/j.geoforum.2009.06.009.

[35]. Healey P. & Barrett S.M. (1990). *Structure and Agency in Land and Property Development Processes: Some Ideas for Research*. *Urban Studies*. 27(1): 89-103. DOI: 10.1080/00420989020080051.

[36]. Turok I. (1992). *Property-led Urban Regeneration: Panacea Or Placebo?*. Pion.

[37]. Lees L., Slater T., & Wyly E. (2013). *Gentrification*. Routledge. New York.

[38]. Kim E. & Park J. (2026). *Property rights and redevelopment: Political subjectivity and the limits of the right to the city in Seoul, South Korea*. *Habitat International*. 167: 103651.

[39]. Bertaud A. (2018). *Order without Design: How Markets Shape Cities*. The MIT Press. Cambridge. Massachusetts.

[40]. World Bank (2009). *Unlocking Land Values to Finance Urban Infrastructure*.

[41]. National Assembly of the Republic of Korea (1962). *Building Act*.

[42]. National Assembly of the Republic of Korea (2002). *National Land Planning and Utilization Act*.

[43]. Jung H. (2019). *Urban Planning Policy for Realizing Public Objectives Through Private Development in Seoul*. *Sustainability*. 11: 2698. DOI: 10.3390/su11092698.

[44]. Korea Legislation Research Institute (2008). *Restitution of Development Gains Act*.

[45]. An G.O. & Byeon C. (2010). Estimation of Betterment Recapture Size and the Improvement of Betterment Charge Systems. *Space and Environment*. (33): 48-76.

[46]. Sorensen A. (2000). Land readjustment and metropolitan growth: an examination of suburban land development and urban sprawl in the Tokyo metropolitan area. *Progress in Planning*. 53(4): 217-330. DOI: 10.1016/S0305-9006(00)00002-7.

[47]. Chính phủ (2024). Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/07/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

[48]. Chính phủ (2024). Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

[49]. Chính phủ (2025). Nghị định 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.

[50]. Chính phủ (2026). Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 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.

[51]. Quốc hội (2025). 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.