

Bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất với các dự án đầu tư chậm triển khai

Nguyễn Thành Phương^{1,*}, Phùng Thanh Hùng²



Use your smartphone to scan this QR code and download this article

TÓM TẮT

Bài viết phân tích các bất cập trong việc áp dụng khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành, về thu hồi đất đối với các dự án chậm đưa đất vào sử dụng hoặc vi phạm tiến độ đầu tư trong bối cảnh yêu cầu nâng cao hiệu quả quản lý đất đai và bảo đảm môi trường đầu tư ổn định. Trên cơ sở phương pháp phân tích, so sánh luật học và phương pháp nghiên cứu trường hợp, bài viết làm rõ sự thiếu thống nhất giữa Luật Đất đai năm 2024 và các nghị định hướng dẫn, đặc biệt là Nghị định 102/2024/NĐ-CP và Nghị định 226/2025/NĐ-CP, trong việc xác định phạm vi vi phạm, cơ chế gia hạn, và quyền của nhà đầu tư sau khi dự án bị chấm dứt. Kết quả nghiên cứu cho thấy, các quy định hiện hành còn thiếu ranh giới giữa trường hợp chấm dứt tự nguyện và cưỡng chế, chưa có tiêu chí minh bạch để xác định nguyên nhân chậm tiến độ, và chưa bảo đảm cơ chế bảo vệ quyền tài sản hợp pháp của nhà đầu tư khi Nhà nước thu hồi đất với các dự án chậm triển khai. Theo đó, nội dung bài viết đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật nhằm khắc phục các bất cập về trường hợp Nhà nước thu hồi đất đối với các dự án chậm triển khai, qua đó tăng cường hiệu lực của chính sách thu hồi đất, đồng thời bảo đảm tính công bằng, minh bạch và phù hợp với các nguyên tắc phát triển bền vững trong quản trị đất đai hiện đại.

Từ khoá: Thu hồi đất, Dự án chậm triển khai, Quyền nhà đầu tư, Luật Đất đai 2024, Bảo vệ quyền tài sản

KHÁI NIỆM VỀ THU HỒI ĐẤT VỚI CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ CHẬM TRIỂN KHAI

Dưới góc độ pháp lý, thuật ngữ “dự án đầu tư” giữ vai trò then chốt trong việc xác định quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của các chủ thể tham gia hoạt động đầu tư, đặc biệt là các dự án có sử dụng đất. Tuy nhiên, Luật Đất đai năm 2024 lại không đưa ra định nghĩa cụ thể về “dự án đầu tư”, dù đây là một khái niệm nền tảng có liên hệ chặt chẽ với các chế định như giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và quản lý tiến độ sử dụng đất. Trong khi đó, một số đạo luật chuyên ngành khác đã bước đầu khái niệm hóa tương đối rõ ràng về thuật ngữ này. Cụ thể, khoản 15 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2020 định nghĩa: “Dự án đầu tư là tập hợp các đề xuất bỏ vốn trung và dài hạn để tiến hành các hoạt động đầu tư kinh doanh trên địa bàn cụ thể, trong khoảng thời gian xác định.” Theo đó, dự án đầu tư được hiểu là một quá trình kéo dài, đòi hỏi sự chuẩn bị kỹ lưỡng về vốn, nhân lực, vật lực để thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm sinh lợi nhuận.

Bên cạnh đó, tại khoản 12 Điều 2 Luật Nhà ở năm 2023 cũng quy định: “Dự án đầu tư xây dựng nhà ở là tập hợp để xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn

để tiến hành hoạt động xây dựng mới, xây dựng lại, cải tạo hoặc sửa chữa nhà ở, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở trên một địa điểm nhất định trong thời hạn và chi phí xác định.” Định nghĩa này tuy mang tính chuyên ngành nhưng đã cụ thể hóa rõ nội dung, phạm vi và mục tiêu của hoạt động đầu tư. Tuy nhiên, giữa các đạo luật hiện hành vẫn chưa có sự thống nhất đầy đủ về nội hàm khái niệm “dự án đầu tư”, đặc biệt khi áp dụng trong lĩnh vực quản lý đất đai. Việc Luật Đất đai năm 2024 không định nghĩa hoặc viện dẫn rõ ràng khái niệm “dự án đầu tư” đã dẫn đến nguy cơ thiếu thống nhất trong việc áp dụng pháp luật, gây khó khăn cho công tác quản lý nhà nước, cũng như tạo khoảng trống pháp lý trong quá trình xử lý các trường hợp chậm triển khai, chậm đưa đất vào sử dụng hoặc khi xem xét thu hồi đất. Do đó, cần thiết phải bổ sung hoặc dẫn chiếu thống nhất khái niệm “dự án đầu tư” trong Luật Đất đai để đảm bảo tính đồng bộ trong hệ thống pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi¹.

Ngoài ra, dù Luật Đất đai năm 2024 đã có bước tiến trong việc quy định cơ sở pháp lý cho thu hồi đất đối với các trường hợp chậm đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ thực hiện dự án đầu tư, song vẫn còn tồn tại những hạn chế nhất định, đặc biệt là việc chưa làm rõ các thuật ngữ có liên quan như “không đưa

¹Khoa Luật Trường Đại học Nam Cần Thơ

²Trường Đại học Nam Cần Thơ

Liên hệ

Nguyễn Thành Phương, Khoa Luật Trường Đại học Nam Cần Thơ

Email: Nguyenthanhphuong099@gmail.com

Lịch sử

- Ngày nhận: 30-06-2025
- Ngày sửa đổi: 20-03-2026
- Ngày chấp nhận: 17-07-2026
- Ngày đăng: 26-08-2026

DOI: <https://doi.org/10.32508/vnuhcmj-ebi.v10i3.1675>



Check for updates

Bản quyền

© Tập chí ĐHQG Tp.HCM. Đây là bài báo công bố mở được phát hành theo các điều khoản của the Creative Commons Attribution 4.0 International license.

Trích dẫn bài báo này: Phương N T, Hùng P T. Bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất với các dự án đầu tư chậm triển khai. VNUHCM J. Econ. Bus. Law. 2026; 10(3):7007-7014.

đất vào sử dụng”, “chậm tiến độ sử dụng đất”, “tiến độ ghi trong dự án đầu tư” hay “dự án đầu tư”. Những khái niệm này đều có tính chất định tính, chưa được chuẩn hóa hoặc viện dẫn cụ thể từ các văn bản pháp luật có liên quan, dẫn đến sự thiếu thống nhất trong quá trình áp dụng và diễn giải trên thực tiễn. Việc không làm rõ nội hàm các thuật ngữ này có thể gây ra tình trạng tùy nghi trong xác định hành vi vi phạm, làm phát sinh tranh chấp giữa nhà đầu tư và cơ quan nhà nước, đồng thời ảnh hưởng đến tính minh bạch, công bằng và hiệu lực của cơ chế thu hồi đất. Trên cơ sở tổng hợp, đối chiếu với thực tiễn áp dụng có thể hiểu: “*Thu hồi đất đối với dự án không được triển khai hoặc triển khai chậm tiến độ là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định hành chính nhằm thu lại quyền sử dụng đất đã giao, cho thuê hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với chủ đầu tư, trong trường hợp đất không được đưa vào sử dụng trong thời hạn nhất định hoặc tiến độ sử dụng đất thực tế chậm so với tiến độ đã cam kết trong dự án đầu tư, sau khi đã được gia hạn theo quy định pháp luật.*”

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ THU HỒI ĐẤT ĐỐI VỚI DỰ ÁN CHẬM TRIỂN KHAI TẠI VIỆT NAM

Trên cơ sở định hướng của Luật Đất đai năm 2024, pháp luật đã đặt ra các quy định cụ thể nhằm xử lý những trường hợp nhà đầu tư không thực hiện việc đưa đất vào sử dụng theo đúng tiến độ đã cam kết. Theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật này, Nhà nước có quyền thu hồi đất đối với “người sử dụng đất không sử dụng đất trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc chậm tiến độ sử dụng đất 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép gia hạn”. Quy định này là cơ sở pháp lý quan trọng để kiểm soát và xử lý các dự án chậm triển khai trên thực tế. Tuy nhiên, quá trình triển khai áp dụng vào thực tiễn vẫn còn nhiều vướng mắc, bất cập. Cụ thể:

Thứ nhất, khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 quy định quyền của Nhà nước trong việc thu hồi đất đối với các dự án không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ so với kế hoạch được phê duyệt trong dự án đầu tư. Đây được xem là một công cụ pháp lý quan trọng nhằm ngăn ngừa tình trạng đầu cơ đất đai, dự án “treo” và sử dụng đất kém hiệu quả, qua đó bảo đảm tính hiệu quả trong quản lý tài nguyên đất và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội. Tuy nhiên, việc áp dụng quy định này tại một số địa phương lại có xu hướng vượt quá phạm vi được pháp luật cho phép. Đơn cử, tại TP. Hồ Chí Minh, cơ quan quản lý cho rằng việc dự án “tạm ngừng thi công” trong một khoảng thời gian

nhất định có thể được xem là vi phạm tiến độ sử dụng đất và trở thành căn cứ để thu hồi đất². Cách hiểu và áp dụng mang tính mở rộng này đã tạo ra nhiều hệ lụy pháp lý, làm phát sinh tranh cãi về tính hợp pháp, hợp lý của quyết định thu hồi, đồng thời ảnh hưởng tiêu cực đến quyền lợi của nhà đầu tư. Theo đó, việc “tạm dừng thi công” không đồng nghĩa với “không sử dụng đất” hay “chậm tiến độ” nếu dự án vẫn đang trong thời hạn đầu tư hoặc việc tạm ngừng có lý do chính đáng như biến động thị trường, khó khăn tài chính tạm thời hay vướng mắc thủ tục hành chính. Những yếu tố này vốn đã được pháp luật cho phép xem xét khi gia hạn tiến độ dự án tại khoản 9 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024; khoản 1 Điều 31 Nghị định 102/2024/NĐ-CP. Việc suy đoán chủ quan trường hợp “ngừng thi công” là vi phạm tiến độ nhưng không thông qua quy trình kiểm tra, xác minh hoặc đối thoại chính thức với nhà đầu tư có thể dẫn đến hành vi lạm quyền, vi phạm nguyên tắc minh bạch, công bằng và chính xác trong quản lý đất đai. Do đó, đặt ra yêu cầu cấp thiết về việc chuẩn hóa cách hiểu các khái niệm “chậm tiến độ”, “không sử dụng đất” và “ngừng thi công”, đồng thời xây dựng cơ chế đánh giá, xác minh minh bạch và bảo đảm quyền tham vấn của nhà đầu tư trước khi Nhà nước áp dụng biện pháp thu hồi đất³.

Thứ hai, tại điểm g khoản 1 Điều 31 Nghị định 102/2024/NĐ-CP, nhà làm luật đã dự liệu các trường hợp bất khả kháng có thể phát sinh trong quá trình triển khai dự án, đồng thời mở rộng phạm vi xem xét đối với “các trường hợp khác” do Thủ tướng Chính phủ quyết định trên cơ sở đề xuất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Bộ quản lý chuyên ngành. Cơ chế này phản ánh sự thận trọng trong quản lý, bảo đảm tính thống nhất trên toàn quốc và hạn chế việc lạm dụng lý do bất khả kháng để hợp thức hóa các dự án chậm tiến độ. Tuy nhiên, khoản 5 Điều 7 Nghị định 151/2025/NĐ-CP đã có sự hiệu chỉnh “*Thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ quyết định các trường hợp bất khả kháng khác theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện*”. Theo đó, quy định này đã chuyển thẩm quyền quyết định các trường hợp bất khả kháng khác từ Thủ tướng Chính phủ sang Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Dưới góc độ bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư, sự phân cấp này nhằm tăng tính linh hoạt cho địa phương nhưng lại tiềm ẩn rủi ro lớn về tính thống nhất, minh bạch và công bằng trong áp dụng pháp luật, bởi mỗi địa phương có thể đưa ra tiêu chí và cách hiểu khác nhau về “bất khả kháng”, dẫn đến sự chênh lệch trong việc xem xét, gia hạn hoặc thu hồi đất. Đặc biệt, khi việc phân quyền không đi kèm tiêu chí rõ ràng, quy trình thẩm định và cơ chế hậu kiểm cụ thể, nguy cơ tùy tiện và lạm

quyền sẽ gia tăng, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền tài sản, quyền được đối xử công bằng và quyền được bảo vệ pháp lý của nhà đầu tư.

Do đó, để bảo đảm cân bằng giữa lợi ích công và quyền hợp pháp của nhà đầu tư, cần duy trì cơ chế thẩm định hai cấp, trong đó địa phương lập hồ sơ, Bộ quản lý chuyên ngành thẩm định và Thủ tướng phê duyệt cuối cùng; đồng thời ban hành bộ tiêu chí thống nhất trên toàn quốc, thiết lập cơ chế hậu kiểm và quy định rõ trách nhiệm cá nhân của người đứng đầu địa phương trong các quyết định liên quan. Chỉ khi đó, pháp luật về thu hồi đất đối với các dự án chậm triển khai mới thực sự bảo đảm được tính minh bạch, hợp pháp và bảo vệ được quyền, lợi ích chính đáng của nhà đầu tư trong khuôn khổ pháp quyền. Trường hợp vẫn duy trì cơ chế phân cấp cho địa phương, cần ban hành tiêu chí rõ ràng về mức độ, phạm vi và hậu quả của sự kiện bất khả kháng, đồng thời quy định cơ chế báo cáo, hậu kiểm định kỳ và trách nhiệm cá nhân của người đứng đầu nếu ban hành quyết định sai. Chỉ khi đó, việc phân quyền mới đạt được mục tiêu tăng tính linh hoạt mà vẫn bảo đảm nguyên tắc minh bạch, thống nhất và hiệu lực của pháp luật đất đai trong toàn quốc.

Thứ ba, trên cơ sở điểm b khoản 2 Điều 35 Nghị định 102/2024/NĐ-CP cho phép “*Trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định, chủ đầu tư được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân khác theo quy định của pháp luật*”. Sau đó, tại điểm a khoản 5 Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP đã sửa đổi, bổ sung nội dung trên theo hướng: “*Trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định, chủ đầu tư được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân khác theo quy định của pháp luật hoặc được xem xét chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định*.” Qua đây thấy rằng, đây là một bước điều chỉnh quan trọng trong tư duy lập pháp, mở rộng quyền lựa chọn của nhà đầu tư không chỉ dừng ở việc chuyển nhượng đất hoặc tài sản, mà còn có thể đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất nếu đáp ứng điều kiện pháp luật. Tuy nhiên, quy định này vẫn có nguy cơ bị lạm dụng, cả về kỹ thuật lập pháp và hiệu quả thực thi trong quản lý đất đai. Cụ thể:

Một là, quy định không yêu cầu sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với hoạt động chuyển nhượng trong thời gian 24 tháng, không đặt ra tiêu chí kiểm soát đối tượng nhận chuyển nhượng. Qua đó, dẫn đến nguy cơ hình thành các giao dịch chuyển nhượng lòng vòng, thiếu minh bạch. Ví dụ, một công ty A (chủ đầu tư ban đầu) thành lập công ty B (công ty con hoặc công ty liên kết) để nhận chuyển nhượng dự án, sau đó công ty B lại chuyển nhượng

dự án cho công ty C (cũng có thể là một công ty liên quan). Việc này có thể diễn ra nhiều lần, tạo thành một chuỗi các giao dịch nội bộ, trong khi quyền khai thác thực tế vẫn nằm trong tay công ty A hoặc các cá nhân liên quan đến công ty A⁴. Thực tiễn đã ghi nhận nguy cơ chuyển nhượng nội bộ, thiếu minh bạch khi pháp luật không kiểm soát chặt chủ thể nhận chuyển nhượng. Điển hình, theo Kết luận Thanh tra số 16/KL-TTr ngày 18/11/2025 của Thanh tra tỉnh Lâm Đồng, dự án nhà ở xã hội tại phường Nghĩa Tân được chuyển từ Công ty Beton 6 sang Công ty TNHH MTV ESG Vietland (công ty con) nhưng vẫn chậm tiến độ kéo dài và phát sinh nhiều vi phạm nghiêm trọng về đầu tư, xây dựng và huy động vốn, buộc cơ quan thanh tra phải chuyển hồ sơ sang cơ quan Công an. Vụ việc này cho thấy việc chuyển giao dự án giữa các pháp nhân có liên quan, trong khi không thẩm định năng lực và trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng, có thể bị lợi dụng để duy trì quyền kiểm soát dự án trên thực tế và trì hoãn việc xử lý thu hồi đất⁵.

Hai là, việc mở rộng quyền “được xem xét chuyển mục đích sử dụng đất” cho nhà đầu tư sau khi dự án bị chấm dứt được xem là một bước tiến về mặt chính sách. Tuy nhiên, lại thiếu các tiêu chí cụ thể và giới hạn rõ ràng về phạm vi áp dụng, dẫn đến nguy cơ bị lạm dụng hoặc hiểu sai trong quá trình thực thi. Cụ thể: (i) pháp luật chưa làm rõ liệu quyền được xem xét chuyển mục đích sử dụng đất có được áp dụng đối với phần đất của các dự án đã vi phạm tiến độ, chậm đưa đất vào sử dụng hoặc bị thu hồi do vi phạm pháp luật đất đai hay không; (ii) chưa cụ thể về quy trình và điều kiện xem xét chuyển mục đích sử dụng đất, khi mà pháp luật không xác định rõ có bắt buộc phải thẩm định sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hay yêu cầu đánh giá tác động kinh tế - xã hội, môi trường trước khi chấp thuận⁶. (iii) vấn đề thẩm quyền phê duyệt trong giai đoạn sau chấm dứt dự án cũng chưa được xác định rõ ràng. Xem xét trong các quy định, nhận thấy không có cơ sở nào chỉ ra cơ quan nào sẽ chịu trách nhiệm quyết định việc cho phép chuyển mục đích là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (nơi đã thu hồi đất) hay cơ quan quản lý đầu tư, xây dựng. Điều này không chỉ làm giảm hiệu quả của chính sách thu hồi đất, mà còn làm suy yếu mục tiêu quản lý, sử dụng đất công hiệu quả, công bằng và bền vững, vốn là nguyên tắc cốt lõi của Luật Đất đai năm 2024.

Thứ tư, tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024, nếu sau thời gian 24 tháng gia hạn mà dự án vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước có quyền thu hồi đất mà không bồi thường cho nhà đầu tư. Tuy nhiên, không phải mọi trường hợp chậm tiến độ đều xuất phát từ lỗi của nhà đầu tư. Thực tế, việc chậm trễ trong thực tế thường bắt nguồn từ nhiều yếu tố khách quan

như: thủ tục hành chính rườm rà, thiếu sự phối hợp giữa các cơ quan chức năng, thay đổi quy hoạch không nhất quán hoặc quá trình thanh tra, kiểm tra kéo dài không rõ ràng⁷. Qua đó, pháp luật chưa có quy định để xác định rõ nguyên nhân chậm trễ và phân định trách nhiệm giữa các bên, dẫn đến việc nhà đầu tư, kể cả trong trường hợp không có lỗi vẫn phải gánh chịu hậu quả pháp lý nặng nề⁸. Điều này không chỉ tạo ra sự bất bình đẳng giữa các chủ thể trong quan hệ pháp lý mà còn xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư, trái với các nguyên tắc cơ bản về bảo đảm quyền con người trong lĩnh vực kinh tế và tài sản được ghi nhận tại Điều 32, Điều 33 Hiến pháp năm 2013.

Thứ năm, Nhà nước có quyền thu hồi đất của nhà đầu tư trong trường hợp không đưa đất vào sử dụng đúng tiến độ mà không phải bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, trong những trường hợp dự án đã có mức độ triển khai nhất định hoặc đã phát sinh các quan hệ dân sự, tài sản, lao động mang tính xã hội phức tạp. Bởi trên thực tế tại một số địa phương như Quảng Ninh cho thấy, tồn tại nhiều dự án kinh doanh hạ tầng khu dân cư và khu công nghiệp, đã tiến hành ký kết hợp đồng góp vốn, đặt cọc, hợp tác đầu tư với nhiều hộ dân. Khi Nhà nước thu hồi toàn bộ đất và không bồi thường tài sản, các bên thứ ba dễ bị ảnh hưởng nghiêm trọng về quyền lợi, phát sinh tranh chấp dân sự, khiếu kiện kéo dài và gây mất ổn định xã hội⁹. Bên cạnh đó, nhiều dự án đã có đầu tư thực tế như xây dựng nhà xưởng, kho bãi, hạ tầng kỹ thuật hoặc lắp đặt thiết bị, thể hiện nỗ lực triển khai của nhà đầu tư dù tiến độ bị chậm. Việc áp dụng cứng nhắc quy định thu hồi không bồi thường, mà không đánh giá nguyên nhân chậm tiến độ như khó khăn tài chính, thay đổi chính sách, hoặc vướng mắc thủ tục hành chính..., có thể dẫn đến việc tước đoạt tài sản hợp pháp, làm phát sinh nguy cơ vi phạm quyền tài sản được đảm bảo tại Điều 32 Hiến pháp năm 2013.

Ngoài tác động pháp lý, việc thu hồi đất toàn bộ mà không có cơ chế linh hoạt còn gây thiệt hại kinh tế - xã hội đáng kể như: doanh nghiệp có thể phá sản, người lao động mất việc, chuỗi cung ứng bị gián đoạn, và hệ thống tín dụng - tài chính chịu ảnh hưởng dây chuyền do các khoản nợ không được thanh toán¹⁰. Ở cấp độ xã hội, các nhà đầu tư nhỏ lẻ, hộ dân góp vốn hoặc người lao động trong dự án có thể phản ứng tiêu cực, làm gia tăng nguy cơ bất ổn và suy giảm niềm tin vào tính công bằng của chính sách pháp luật. Từ đó nếu quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 được áp dụng một cách máy móc, không xem xét tình trạng thực tế và thiếu cơ chế phân loại, chuyển tiếp phù hợp, dễ dẫn đến vi phạm quyền tài sản, quyền

được bảo vệ đầu tư và quyền an sinh xã hội của nhiều chủ thể.

Thứ sáu, tại điểm b khoản 5 Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP quy định: “Trường hợp khi hết thời hạn quy định tại điểm a khoản này mà chủ đầu tư không thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản của mình gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác hoặc không đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định thì Nhà nước thu hồi đất, không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất. Trong trường hợp bất khả kháng quy định tại Điều 31 Nghị định này thì được xem xét gia hạn thời hạn quy định tại điểm a khoản này bằng thời gian xảy ra tình trạng bất khả kháng. Chi phí thu hồi đất, xử lý tài sản gắn liền với đất do ngân sách nhà nước bảo đảm; nhà đầu tư được lựa chọn để tiếp tục sử dụng đất có trách nhiệm nộp ngân sách nhà nước khoản chi phí này trước khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.” Quy định này được ban hành để sửa đổi điểm d khoản 2 Điều 35 Nghị định 102/2024/NĐ-CP, góp phần tháo gỡ vướng mắc trong cơ chế xử lý đối với trường hợp chủ đầu tư không thực hiện chuyển quyền sử dụng đất hoặc bán tài sản gắn liền với đất khi dự án bị chấm dứt hoạt động. Tuy nhiên, về kỹ thuật lập pháp, điều này chưa bảo đảm quyền, nghĩa vụ của các chủ thể liên quan. Cụ thể:

Một là, Nghị định 226/2025/NĐ-CP bổ sung thêm một trường hợp mới: “chủ đầu tư không đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định”, Nhà nước sẽ thu hồi đất và không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất. Việc mở rộng thêm căn cứ thu hồi này, về mặt lý luận, thể hiện nỗ lực của cơ quan lập pháp nhằm ngăn chặn tình trạng nhà đầu tư trì hoãn hoặc lợi dụng quá trình chuyển mục đích sử dụng đất để kéo dài tiến độ dự án. Tuy nhiên, quy định này lại thiếu tiêu chí định lượng và cơ sở pháp lý cụ thể để xác định như thế nào là “không đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất”. Trong thực tế, điều kiện chuyển mục đích phụ thuộc vào nhiều yếu tố như quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, phê duyệt đầu tư, khả năng tài chính của nhà đầu tư, hoặc sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền. Do đó, việc không làm rõ phạm vi của cụm từ này có thể dẫn đến sự tùy nghi trong áp dụng, khi các địa phương có thể diễn giải khác nhau, sẽ có địa phương xem xét là lỗi của nhà đầu tư, có địa phương lại xác định nguyên nhân do thay đổi chính sách hoặc quy hoạch, khiến quyền lợi của nhà đầu tư bị ảnh hưởng nghiêm trọng.

Hai là, về cơ chế tài chính, Nghị định 226/2025/NĐ-CP bổ sung quy định “chi phí thu hồi đất, xử lý tài sản gắn liền với đất do ngân sách nhà nước bảo đảm; nhà đầu tư được lựa chọn để tiếp tục sử dụng đất có trách nhiệm nộp ngân sách nhà nước khoản chi phí này trước khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất”.

Cách thiết kế này về nguyên tắc có ý nghĩa tích cực trong việc đảm bảo tiến trình xử lý đất đai được diễn ra nhanh chóng, tránh tình trạng ách tắc vì thiếu kinh phí. Tuy nhiên, quy định này lại tiềm ẩn nhiều hệ lụy pháp lý và tài chính. Trước hết, ngân sách nhà nước phải tạm ứng trước toàn bộ chi phí thu hồi, định giá, cưỡng chế, xử lý tài sản, trong khi quá trình này có thể kéo dài, phát sinh chi phí lớn, đặc biệt đối với các dự án có quy mô lớn hoặc tài sản xuống cấp, hư hỏng. Trường hợp không tìm được nhà đầu tư mới hoặc nhà đầu tư mới không chấp nhận nộp lại toàn bộ chi phí này, thì ngân sách nhà nước sẽ phải gánh chịu khoản chi phí khổng lồ, gây thất thoát tài chính công. Bên cạnh đó, quy định không nêu rõ phương thức xác định, thẩm định và công khai chi phí thu hồi đất, xử lý tài sản, điều này có thể dẫn đến thiếu minh bạch, tiềm ẩn nguy cơ lạm dụng hoặc thất thoát ngân sách.

Ba là, việc giữ nguyên quy định “Nhà nước thu hồi đất, không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất” trong khi mở rộng thêm căn cứ thu hồi sang trường hợp “không đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất” chưa bảo đảm quyền tài sản của nhà đầu tư. Trong nhiều trường hợp, việc không được chuyển mục đích sử dụng đất không phải do lỗi của nhà đầu tư mà do sự thay đổi chính sách, điều chỉnh quy hoạch, hoặc chậm trễ trong việc phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền¹¹. Nếu vẫn áp dụng cơ chế thu hồi mà không bồi thường, điều này sẽ dẫn đến xung đột với nguyên tắc bảo vệ quyền sở hữu và quyền tài sản hợp pháp của chủ đầu tư, cũng như nguyên tắc bảo đảm đầu tư quy định tại Luật Đầu tư năm 2020¹². Đánh giá vấn đề một cách khách quan, mặc dù cả hai Nghị định đều duy trì cơ chế gia hạn trong trường hợp bất khả kháng theo Điều 31 Nghị định 102/2024/NĐ-CP, song lại không làm rõ thủ tục, hồ sơ và tiêu chí để được xem xét gia hạn, đặc biệt trong giai đoạn sau khi dự án đã bị chấm dứt hoạt động.

Thứ bảy, căn cứ khoản 3 Điều 254 Luật Đất đai năm 2024 về quy định chuyển tiếp, pháp luật đã phân biệt giữa hai trường hợp: “đã có” và “chưa có” quyết định thu hồi đất trước ngày luật có hiệu lực, qua đó áp dụng các biện pháp xử lý khác nhau¹¹. Tuy nhiên, cách tiếp cận này tiềm ẩn nhiều bất cập khi xem xét dưới góc độ bảo đảm quyền con người. Cụ thể, đối với các trường hợp vi phạm tiến độ đưa đất vào sử dụng nhưng chưa bị ban hành quyết định thu hồi, nhà đầu tư có thể được hưởng các cơ chế linh hoạt theo quy định mới, như quyền được gia hạn tiến độ sử dụng đất hoặc được xem xét lại lý do khách quan dẫn đến chậm trễ (theo khoản 8 và khoản 9 Điều 81 Luật Đất đai 2024). Ngược lại, đối với những trường hợp đã bị ban hành quyết định thu hồi đất trước thời điểm

luật có hiệu lực, thì không được hưởng cơ chế xem xét lại, mặc dù các quyết định này có thể được ban hành theo khung pháp lý cũ, vốn còn thiếu minh bạch, chưa đánh giá đầy đủ yếu tố bất khả kháng, hoặc chưa bảo đảm quyền tham vấn của nhà đầu tư và người có đất bị thu hồi.

Việc không cho phép rà soát hoặc đánh giá lại các quyết định thu hồi đất theo quy định pháp luật mới có thể dẫn đến nguy cơ tước đoạt quyền tài sản của nhà đầu tư mà không tạo điều kiện cho họ thực hiện quyền khiếu nại hoặc quyền được bảo vệ tài sản hợp pháp. Đồng thời, Luật Đất đai năm 2024 cũng chưa quy định cụ thể thế nào là “văn bản xác định hành vi vi phạm” để làm căn cứ phân loại, khiến việc áp dụng trên thực tế dễ phát sinh tùy nghi, ảnh hưởng đến quyền tiếp cận thông tin, quyền tham gia vào quá trình ra quyết định, và quyền được bảo vệ tài sản, những quyền cơ bản đã được ghi nhận trong Hiến pháp Việt Nam và các chuẩn mực pháp lý quốc tế. Ngoài ra, quy định này cũng chưa tính đến việc bảo vệ quyền lợi của bên thứ ba như người góp vốn, tổ chức tín dụng hoặc cộng đồng dân cư có liên quan, dẫn đến khả năng xâm phạm quyền và lợi ích chính đáng của nhiều nhóm xã hội khác nhau¹³.

KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN

Từ những bất cập đã được phân tích ở trên, có thể nhận thấy rằng khung pháp luật hiện nay về thu hồi đất đối với các dự án chậm đưa đất vào sử dụng vẫn chưa đạt được sự thống nhất và còn thiếu cơ chế hài hòa giữa mục tiêu quản lý của Nhà nước với việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư. Thực tiễn áp dụng cho thấy nhiều quy định còn mang tính hình thức, thiếu tính khả thi và chưa đảm bảo được nguyên tắc công bằng trong xử lý các trường hợp chậm tiến độ. Do đó, để nâng cao hiệu quả thực thi Luật Đất đai năm 2024, đồng thời bảo đảm tính minh bạch, công bằng và tôn trọng quyền con người trong quản lý, sử dụng đất, cần xây dựng và triển khai một hệ thống kiến nghị cụ thể nhằm hoàn thiện cơ chế pháp lý theo hướng đồng bộ, rõ ràng và có tính thực tiễn cao. Cụ thể:

Thứ nhất, các thuật ngữ như “chậm tiến độ”, “không sử dụng đất” và “ngừng thi công” đã được ghi nhận trong Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành, song chủ yếu được thể hiện dưới dạng liệt kê tình huống hoặc gắn với hệ quả pháp lý cụ thể, chưa được làm rõ về tiêu chí áp dụng thống nhất trong thực tiễn. Việc thiếu hướng dẫn cụ thể về cách thức xác định các trạng thái sử dụng đất này có thể dẫn đến cách hiểu và vận dụng không đồng nhất giữa các địa phương, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư. Do đó, cần thiết hướng dẫn rõ tiêu

chí và căn cứ xác định tình trạng chậm tiến độ hoặc không sử dụng đất, dựa trên các yếu tố khách quan như tiến độ đầu tư đã được phê duyệt, kết quả kiểm tra thực địa, hồ sơ pháp lý của dự án và các nguyên nhân khách quan ảnh hưởng đến việc triển khai dự án. Đồng thời, cần thiết lập quy trình kiểm tra, xác minh và đối thoại bắt buộc giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nhà đầu tư trước khi ban hành quyết định thu hồi đất, nhằm chuẩn hóa cách áp dụng các quy định hiện hành, bảo đảm tính minh bạch, khách quan và quyền được giải trình của nhà đầu tư.

Thứ hai, cần duy trì cơ chế thẩm định hai cấp đối với các trường hợp xem xét gia hạn tiến độ sử dụng đất do bất khả kháng, trong đó địa phương lập hồ sơ, Bộ quản lý chuyên ngành thẩm định và Thủ tướng Chính phủ phê duyệt cuối cùng, nhằm bảo đảm tính thống nhất, minh bạch và công bằng trên phạm vi toàn quốc. Trường hợp tiếp tục phân quyền cho địa phương, phải ban hành bộ tiêu chí định lượng thống nhất về “bất khả kháng”, quy định quy trình hậu kiểm định kỳ và trách nhiệm cá nhân của người đứng đầu nếu quyết định sai. Điều này giúp hạn chế tình trạng lạm quyền, bảo đảm quyền tài sản và quyền được đối xử công bằng của nhà đầu tư.

Thứ ba, bổ sung quy định chặt chẽ về điều kiện và quy trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất trong thời hạn 24 tháng sau khi dự án bị chấm dứt hoạt động. Cụ thể, yêu cầu cơ quan nhà nước thẩm định năng lực của bên nhận chuyển nhượng, công khai thông tin giao dịch và ngăn ngừa các giao dịch nội bộ nhằm lách luật, tránh trường hợp bị thu hồi đất. Đồng thời, cần quy định rõ thẩm quyền phê duyệt, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất, gắn với thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, tác động môi trường và xã hội, tránh việc nhà đầu tư lợi dụng kẽ hở để “hợp thức hóa” hành vi chậm triển khai.

Thứ tư, thiết lập cơ chế xác định và phân định rõ nguyên nhân chậm triển khai dự án, qua đó làm rõ trách nhiệm giữa nhà đầu tư, cơ quan hành chính và các bên liên quan. Trường hợp chậm do nguyên nhân khách quan như thay đổi quy hoạch, chậm giải phóng mặt bằng hoặc thủ tục hành chính kéo dài, cần có chính sách miễn hoặc gia hạn thời hạn sử dụng đất hợp lý thay vì áp dụng biện pháp thu hồi. Đồng thời, cần thiết lập cơ chế kiểm toán, giám sát độc lập hoặc hội đồng liên ngành để đánh giá trách nhiệm khách quan, tránh việc đổ lỗi toàn bộ cho nhà đầu tư.

Thứ năm, cần hướng dẫn chi tiết việc áp dụng khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024, trong đó quy định phân loại mức độ đầu tư thực tế, đánh giá nguyên nhân chậm tiến độ và cơ chế bồi thường linh hoạt. Đối với các dự án đã có mức độ đầu tư nhất định hoặc

đã phát sinh quyền lợi của bên thứ ba, nên áp dụng cơ chế chuyển nhượng có kiểm soát, hoặc cho phép tái cấu trúc dự án thay vì thu hồi toàn bộ không bồi thường. Đồng thời, cần thiết lập cơ chế bảo vệ quyền lợi của người lao động, người góp vốn, nhà đầu tư thứ cấp, nhằm bảo đảm ổn định xã hội và duy trì niềm tin vào môi trường đầu tư¹⁴.

Thứ sáu, làm rõ khái niệm “không đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất” trong Nghị định 226/2025/NĐ-CP bằng cách xác định các tiêu chí cụ thể như: sự phù hợp quy hoạch, khả năng tài chính, tác động môi trường, tính pháp lý của dự án... Đồng thời, phải công khai, minh bạch quy trình xác định chi phí thu hồi, xử lý tài sản gắn liền với đất để tránh thất thoát ngân sách và lạm dụng quyền lực. Trường hợp không đủ điều kiện chuyển mục đích xuất phát từ lỗi của cơ quan nhà nước hoặc thay đổi chính sách, cần cho phép bồi thường hợp lý hoặc tái xem xét quyền sử dụng đất của nhà đầu tư.

Thứ bảy, với các trường hợp chuyển tiếp tại khoản 3 Điều 254 Luật Đất đai 2024, cần ban hành hướng dẫn chi tiết, thống nhất cách xử lý giữa dự án “đã có” và “chưa có” quyết định thu hồi đất để tránh mâu thuẫn và khiếu kiện. Đồng thời, với các dự án đã đầu tư một phần hoặc đang trong quá trình giải quyết thủ tục, nên áp dụng cơ chế chuyển tiếp mềm, cho phép gia hạn, điều chỉnh hoặc tái cấu trúc dự án thay vì thu hồi ngay lập tức. Việc này vừa bảo đảm tính ổn định pháp lý, vừa thể hiện nguyên tắc “bảo vệ quyền lợi hợp pháp đã được xác lập”, góp phần nâng cao niềm tin và tính dự đoán trong môi trường pháp lý về đất đai.

KẾT LUẬN

Việc Nhà nước thu hồi đất đối với các dự án chậm đưa đất vào sử dụng là một công cụ quản lý cần thiết nhằm bảo đảm hiệu quả, kỷ luật và tính công bằng trong phân bổ nguồn lực đất đai. Tuy nhiên, qua phân tích có thể thấy Luật Đất đai năm 2024, vẫn tồn tại nhiều khoảng trống trong cả nội dung quy phạm lẫn cơ chế thực thi. Các vấn đề nổi bật bao gồm: cơ chế gia hạn tiến độ chưa minh bạch; việc xử lý quyền sử dụng đất và tài sản trong giai đoạn 24 tháng sau khi dự án bị chấm dứt còn thiếu ranh giới rõ giữa trường hợp tự nguyện và cưỡng chế; cùng với đó là sự thiếu nhất quán trong các quy định chuyển tiếp và bảo vệ quyền của bên thứ ba. Từ những phân tích trên, có thể khẳng định rằng chính sách thu hồi đất đối với các dự án chậm triển khai chỉ thực sự phát huy hiệu quả khi được đặt trong khuôn khổ pháp lý thống nhất, minh bạch và có cơ chế bảo đảm quyền con người. Điều này đòi hỏi không chỉ việc ban hành các văn bản hướng dẫn chi tiết, mà còn cần một hệ thống giải pháp tổng thể bao gồm: hoàn thiện tiêu chí đánh giá chậm

tiền độ; thiết lập cơ chế đối thoại, giải trình và kiểm tra độc lập trước khi thu hồi; phân loại mức độ đầu tư để áp dụng hình thức xử lý phù hợp; và bổ sung cơ chế bảo vệ quyền tài sản, quyền được bồi thường, quyền được tham vấn của nhà đầu tư và các chủ thể liên quan.

TUYÊN BỐ XUNG ĐỘT LỢI ÍCH

Nhóm tác giả cam kết rằng nghiên cứu này được thực hiện một cách độc lập, khách quan và trung thực; không chịu bất kỳ sự chi phối hay tác động nào từ các lợi ích tài chính, tổ chức hoặc cá nhân có thể dẫn đến xung đột lợi ích trong quá trình nghiên cứu và công bố kết quả.

TUYÊN BỐ ĐÓNG GÓP CỦA CÁC TÁC GIẢ

Tác giả 1 Nguyễn Thành Phương chịu trách nhiệm bố cục nội dung bài báo, tổng hợp tài liệu và tiến hành phân tích, xử lý nội dung bài viết.

Tác giả 2 Phùng Thanh Hùng chịu trách nhiệm dịch lại phần tóm tắt, từ khoá tiếng anh, viết phần kiến nghị, kết luận và sắp xếp lại phần danh mục tài liệu tham khảo

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Phương NT. Thu hồi đất đối với dự án chậm triển khai – tiếp cận dưới góc độ bảo đảm quyền con người trong pháp luật Việt Nam. Tạp chí Pháp luật về quyền con người. 2025;10.
2. Uyên P. TP HCM rà soát, thu hồi dự án chậm triển khai [Internet]. 2025 Jun 29 [cited 2025 Jun 29]; 2025. Available from: <https://vnexpress.net/tp-hcm-ra-soat-thu-hoi-du-an-cham-trien-khai-4896244.html>.
3. Phương NT, Đặng Phương TL. Thu hồi đất đối với chủ đầu tư chậm đưa đất vào sử dụng hoặc sử dụng đất chậm tiến độ - Thực trạng và hướng hoàn thiện. In: Kỷ yếu Hội thảo "Tác động kinh tế – xã hội của Luật Đất đai năm 2024" vol. 12. Trường Đại học Mở TP Hồ Chí Minh; 2024. p. 178.
4. Phương NT, Vân TTT. Land acquisition due to violation of using progress: Legal mechanisms toward efficient land use and sustainable development. In: Proceedings of the International Conference on Economics, Law and Government (ELG 2025). University of Economics Ho Chi Minh City; 2025. p. 189.
5. Đại Lãnh. Chuyển hồ sơ doanh nghiệp "bản nhảm" nhà ở xã hội sang Công an [Internet]. 2025 Dec 18 [cited 2025 Dec 18]; 2025. Available from: <https://baovephapluat.vn/chong-tham-nhung-lang-phi/chuyen-ho-so-doanh-nghiep-ban-nham-nha-o-xa-hoi-sang-cong-an-188946.html>.
6. Mai N. Cẩn bật kê hồ thành lập công ty "ma" [Internet]. 2025 Jun 30 [cited 2025 Jun 30]; 2025. Available from: <https://cand.com.vn/kinh-te-van-hoa-the-thao/can-bit-ke-ho-thanh-lap-cong-ty-ma-i738743/>.
7. Bình B. Cẩn tháo gỡ những khó khăn trong thu hồi các dự án chậm tiến độ [Internet]. 2023 [cited 2025 Jun 30]; 2023. Available from: <https://baoquangninh.vn/can-thao-go-nhung-kho-khan-trong-thu-hoi-cac-du-an-cham-tien-do-3262722.html>.
8. Đình Sơn. Dự án "treo" sẽ bị thu hồi, không bồi hoàn [Internet]. 2024 Jul 8 [cited 2025 Jun 30]; 2024. Available from: <https://thanhnien.vn/du-an-treo-se-bi-thu-hoi-khong-boi-hoan-185240708224400076.htm>.
9. Phương NT. Pháp luật về thu hồi đất do chậm đưa đất vào sử dụng hoặc triển khai chậm tiến độ. Tạp chí Khoa học xã hội Việt Nam. 2026;(2):84–93.
10. Phương NT. Pháp luật về quản lý và sử dụng đất trong khu công nghiệp – thực trạng và hướng hoàn thiện. Tạp chí Nghề Luật. 2023;(4):78.
11. Nga NT. Tiếp cận đất đai của các doanh nghiệp trong sản xuất kinh doanh. In: Kỷ yếu Hội thảo khoa học Góp ý dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Hà Nội; 2023.
12. Giang PTH. Quy định pháp luật về giá đất đối với việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất tại Việt Nam. In: and others, editor. Kỷ yếu Hội thảo khoa học "Phát triển bền vững thị trường bất động sản trong bối cảnh mới". Trường Đại học Kinh tế TP Hồ Chí Minh; 2022. p. 780.
13. Phương TLD, Phương NT, Hùng PT. Quản lý hoạt động lấn biển dưới góc độ pháp lý - Thực trạng và kiến nghị hoàn thiện. Quản lý Nhà nước. 2025;(357):88–92.
14. Nguyễn TP. Quy định về xử lý tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong các dự án bị chấm dứt đầu tư: Thực trạng và kiến nghị. Tạp chí Kinh tế-Luật và Ngân hàng. 2026;(289):22–26.

Ensuring the lawful rights and legitimate interests of investors in cases where the State recovers land from delayed investment projects

Nguyen Thanh Phuong^{1,*}, Phung Thanh Hung²



Use your smartphone to scan this QR code and download this article

ABSTRACT

The article analyzes shortcomings in the application of Clause 8, Article 81 of the 2024 Land Law and its guiding legal documents regarding land recovery for projects that are delayed in putting land into use or that violate the approved investment schedule, in the context of the need to enhance land management efficiency while ensuring a stable investment environment. Based on methods of legal analysis, comparative law, and case study research, the paper clarifies inconsistencies between the 2024 Land Law and its implementing decrees, particularly Decree No. 102/2024/ND-CP and Decree No. 226/2025/ND-CP, in determining the scope of violations, extension mechanisms, and the rights of investors after project termination. The research findings indicate that the current regulations lack clear boundaries between voluntary project termination and compulsory termination, do not provide transparent criteria for determining the causes of project delays, and fail to ensure adequate mechanisms for protecting the lawful property rights of investors when the State recovers land for delayed projects. Accordingly, the article proposes legal reforms to address these shortcomings concerning cases of State land recovery for delayed projects, thereby strengthening the effectiveness of land recovery policies while ensuring fairness, transparency, and consistency with the principles of sustainable development in modern land governance.

Key words: Land recovery, Delayed investment projects, Investors' rights, Land Law 2024, Protection of property rights

¹Faculty of Law, Nam Can Tho University

²Nam Can Tho University

Correspondence

Nguyen Thanh Phuong, Faculty of Law, Nam Can Tho University

Email: nguyenthanhphuong099@gmail.com

History

- Received: 30-06-2025
- Revised: 20-03-2026
- Accepted: 17-07-2026
- Published Online: 26-08-2026

DOI : <https://doi.org/10.32508/vnuhcmj-ebl.v10i3.1675>



Check for updates

Copyright

© VNUHCM Journal. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 International license.

Cite this article : Phuong NT, Hung PT. Ensuring the lawful rights and legitimate interests of investors in cases where the State recovers land from delayed investment projects. *VNUHCM J. Econ. Bus. Law.* 2026; 10(3):7007-7014.