

31 trường hợp thu hồi đất vì lợi ích quốc gia, công cộng được quy định tại Luật Đất đai sửa đổi

06:28 20/01/2024

Một trong những nội dung nhận được nhiều sự quan tâm nhất liên quan đến Điều 79 quy định về thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Tại phiên họp bế mạc kỳ họp bất thường lần thứ năm, Quốc hội khóa XV đã thông qua dự thảo Luật Đất đai sửa đổi, gồm 16 chương, 260 Điều, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025, trừ một số trường hợp theo quy định tại luật.



31 trường hợp thu hồi đất vì lợi ích quốc gia, công cộng được quy định tại Luật Đất đai sửa đổi. Ảnh internet.

Đạo luật vừa được thông qua quy định Nhà nước thu hồi đất trong trường hợp thật cần thiết để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Từ đó nhằm phát huy nguồn lực đất đai, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, phát triển hạ tầng kinh tế - xã hội theo hướng hiện đại, thực hiện chính sách an sinh xã hội, bảo vệ môi trường và bảo tồn di sản văn hóa. Cụm từ “thật cần thiết” này được thêm vào theo ý kiến góp ý của các đại biểu Quốc hội.

Điều luật này cũng liệt kê 31 trường hợp cụ thể Nhà nước thu hồi đất, đồng thời thêm một điều khoản “quét” quy định trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án, công trình vì lợi ích quốc gia, công cộng không thuộc 31 trường hợp quy định tại điều này, Quốc hội sẽ sửa đổi, bổ sung các trường hợp thu hồi đất theo trình tự, thủ tục rút gọn.

Ủy ban Thường vụ (UBTV) Quốc hội cho hay, có ý kiến đề nghị xem xét, bảo đảm hài hòa lợi ích giữa người sử dụng đất, nhà đầu tư và người quản lý, phải bảo đảm đồng thuận việc thu hồi đất và có sự tách bạch rõ ràng từ mục đích sử dụng đất.

Theo đó, nếu dự án nào thực sự vì mục đích công cộng, vì quốc gia, vì an ninh, vì Nhà nước thì Nhà nước nên thu hồi bằng cơ chế hành chính. Đối với các dự án nhà ở xã hội, các doanh nghiệp, các nhà đầu tư, ngay cả các đơn vị sự nghiệp công lập đã thực hiện tự chủ về tài chính cần thỏa thuận với người sử dụng đất, thu hồi đất theo cơ chế thị trường.

Về việc này, UBTVQH cho rằng thời gian qua Nhà nước đã có nhiều chính sách để phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội. Tuy nhiên, lĩnh vực phát triển nhà ở xã hội ít được nhà đầu tư quan tâm so với việc phát triển nhà ở thương mại.

Bởi vậy, Nhà nước cần có những chính sách ưu đãi để phát triển nhà ở xã hội, trong đó việc thu hồi đất đối với các dự án nhà ở xã hội là cần thiết để đảm bảo phục vụ lợi ích của đa số người dân có điều kiện khó khăn về nhà ở.



31 trường hợp thu hồi đất vì lợi ích quốc gia, công cộng được quy định tại Luật Đất đai sửa đổi. Ảnh internet.

Theo khoản 26 Điều 79, Nhà nước thu hồi đất trong trường hợp thực hiện dự án vùng phụ cận các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển.

UBTVQH cho hay có ý kiến cho rằng, quy định này chưa cụ thể, nội hàm chưa rõ. Ý kiến này đề nghị xem xét quy định cụ thể để tránh việc mỗi nơi quy định khác nhau, người dân không đồng thuận, dẫn đến thu hồi đất thực hiện dự án khó khăn.

UBTVQH cho rằng quy định tại khoản 26 chỉ là cơ sở để Nhà nước xem xét, thu hồi đất trong trường hợp cần thiết. Việc xác định phạm vi, ranh giới dự án vùng phụ cận phải gắn liền với dự án giao thông cụ thể, xác định rõ điểm kết nối và các tuyến giao thông, đồng thời phải được thể hiện ở quy hoạch chi tiết.

Về quy trình đầu tư, dự án vùng phụ cận phải được chấp thuận, quyết định về chủ trương đồng thời với dự án giao thông; phải xác định cụ thể về nguồn vốn đầu tư công hay có thể bao gồm vốn đầu tư tư nhân và tuân thủ quy trình chặt chẽ về phê duyệt nguồn vốn...

Để triển khai các dự án này, cần hoàn thiện đồng bộ, tổng thể các quy định pháp luật về quy hoạch, đầu tư và pháp luật khác có liên quan.

Dẫn Nghị quyết 98/2023, UBTVQH lưu ý việc thực hiện thí điểm mô hình phát triển đô thị theo định hướng phát triển giao thông công cộng (TOD) phải kèm theo cơ chế xử lý đồng bộ về quy hoạch, đầu tư và thu hồi đất tạo quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất.

Đối với các nội dung khác, UBTVQH đề nghị Chính phủ sớm nghiên cứu để hoàn thiện tổng thể, trường hợp phải sửa đổi các luật, đề nghị Chính phủ xây dựng đề xuất xây dựng luật, pháp lệnh báo cáo QH để sửa đổi các luật có liên quan.



31 trường hợp thu hồi đất vì lợi ích quốc gia, công cộng được quy định tại Luật Đất đai sửa đổi. Ảnh internet.

UBTVQH cũng đề nghị Chính phủ tổ chức thực hiện tốt Nghị quyết 98 nêu trên để có thêm cơ sở hoàn thiện các nội dung quy định tại các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và các luật có liên quan. Qua đó, tạo cơ sở pháp lý đầy đủ cho việc thực hiện các dự án vùng phụ cận các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển.

Liên quan đến khoản 27, Điều 79, có ý kiến cho rằng, quy định chưa cụ thể, chưa rõ nội hàm. Khoản này quy định việc Nhà nước thu hồi đất khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị, dự án khu dân cư nông thôn.

Từ đó, có ý kiến đề nghị quy định cụ thể hơn về “dự án xây dựng khu đô thị”; có ý kiến đề nghị sửa khoản này là “các dự án sử dụng đất thuộc đối tượng phải đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật”...

Về nội dung này, UBTVQH lưu ý phương án quy định tại khoản này khẳng định rõ Nhà nước chỉ thu hồi dự án nhà ở thương mại, dự án hỗn hợp nhà ở và thương mại dịch vụ khi dự án đó đạt tiêu chí dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng... Với các dự án không đáp ứng tiêu chí nêu trên thì thực hiện theo hình thức thỏa thuận hoặc sử dụng quyền sử dụng đất đang có.

“Đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư là hình thức Nhà nước giao đất, cho thuê đất chứ không phải tiêu chí xác định trường hợp thu hồi”, theo UBND TP.HCM.

Với dự án nhà ở thương mại không đáp ứng tiêu chí về loại đất để thỏa thuận hoặc đang có quyền sử dụng đất và đồng thời không thuộc trường hợp thu hồi đất, UBND TP.HCM đã có kết luận tại phiên họp thứ 29. Theo đó, trong trường hợp cần thiết, Chính phủ được giao xây dựng đề án thí điểm trình cấp có thẩm quyền cho phép thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất ngoài quy định của luật...

UBND TP.HCM cũng đề nghị bám sát chỉ đạo của cấp có thẩm quyền để có phương án xử lý cụ thể các vướng mắc từ thực tiễn, không luật hóa các quy định mang tính chất xử lý tình huống, hợp thức hóa sai phạm...

PV (t/h)