

Đề xuất bổ sung quy định thu hồi đất cho dự án đặc thù vào Luật Đất đai sửa đổi

08:19 01/08/2025

Bộ Nông nghiệp và Môi trường (Bộ NN&MT) vừa công bố dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai 2024 để lấy ý kiến góp ý. Trong đó, đáng chú ý là đề xuất bổ sung hai trường hợp Nhà nước được thu hồi đất nhằm phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Theo dự thảo, trường hợp đầu tiên là thu hồi đất để thực hiện các dự án có yêu cầu đặc thù về địa điểm đầu tư, dự án xây dựng khẩn cấp phục vụ nhiệm vụ chính trị, đối ngoại, hoặc các dự án trong khu thương mại tự do, trung tâm tài chính quốc tế, logistics, các dự án hỗn hợp như dân cư, đô thị, du lịch dịch vụ, văn hóa, thể thao, công nghiệp văn hóa... Các dự án này do Hội đồng Nhân dân cấp tỉnh quyết định, tùy theo điều kiện thực tiễn của từng địa phương.



Ảnh minh họa

Trường hợp thứ hai là thu hồi đất trong tình huống chủ đầu tư đã tiến hành thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để triển khai dự án nhưng đến thời hạn cuối (kể cả gia hạn) vẫn chưa đạt được thỏa thuận hoàn tất. Nếu nhà đầu tư đã thỏa thuận thành công với trên 75% diện tích đất hoặc với trên 75% số lượng người sử dụng đất trong phạm vi dự án, Nhà nước sẽ tiến hành thu hồi phần diện tích còn lại để giao hoặc cho thuê lại cho chủ đầu tư.

Thực tế thời gian qua cho thấy nhiều dự án chỉnh trang đô thị, trung tâm tài chính, du lịch, logistics, khu thương mại tự do... có quy mô lớn, mang tính động lực phát triển địa phương, nhưng lại gặp khó khăn về tiếp cận đất đai do vướng mắc trong thủ tục thu hồi. Việc chưa có cơ chế pháp lý rõ ràng khiến quá trình triển khai bị kéo dài, ảnh hưởng đến tiến độ đầu tư, gây lãng phí nguồn lực và cản trở thu hút đầu tư.

Đặc biệt, Điều 79 của Luật Đất đai 2024 hiện chưa quy định cụ thể về việc thu hồi đất đối với các dự án đặc thù hoặc những trường hợp không đạt được thỏa thuận toàn diện về quyền sử dụng đất, dẫn đến nhiều dự án bị đình trệ hoặc “treo” kéo dài nhiều năm.

Do đó, Bộ NN&MT nhấn mạnh sự cần thiết bổ sung quy định này vào Điều 79 của Luật Đất đai sửa đổi, nhằm tháo gỡ vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng, đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội tại các địa phương.

Phương Thảo