

Dự thảo Luật đất đai sửa đổi: Đề xuất bổ sung 3 trường hợp Nhà nước được thu hồi đất

09:46 01/09/2025

Theo tờ trình của Bộ Nông nghiệp và Môi trường, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai dự kiến có hiệu lực từ ngày 1/1/2026. Theo Ban soạn thảo Luật Đất đai sửa đổi, dự kiến quy định rõ trách nhiệm hoàn thành hệ thống thông tin quốc gia về đất đai vào năm 2026, làm nền tảng kết nối dữ liệu dân cư, tài chính, thị trường bất động sản, góp phần minh bạch và hiện đại hóa quản lý.

Cụ thể, tại cuộc họp về sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai chiều 29/8, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đề xuất bỏ quy hoạch sử dụng đất cấp xã, chỉ giữ lại kế hoạch sử dụng đất cấp xã dựa trên chỉ tiêu phân bổ từ cấp tỉnh (phương án 2).



Dự thảo Luật đất đai sửa đổi: Đề xuất bổ sung 3 trường hợp Nhà nước được thu hồi đất. Ảnh minh họa, nguồn internet.

Cách làm này nhằm tinh giản thủ tục, tránh tình trạng chồng chéo, đồng thời tăng cường tính thống nhất từ trên xuống.

Liên quan đến quy định thu hồi đất, **dự thảo Luật bổ sung 3 trường hợp Nhà nước được thu hồi đất** để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Trong đó có các **dự án trọng điểm, khẩn cấp; dự án treo** kéo dài do vướng mắc trong thỏa thuận với người dân; cho phép thu hồi đất trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong trường hợp có trên 75% người dân đồng thuận, nhằm đẩy nhanh tiến độ dự án, song vẫn bảo đảm quyền lợi của số hộ còn lại.

Đối với **cơ chế tài chính và giá đất**, Bộ đề xuất sử dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất làm căn cứ tính nghĩa vụ tài chính, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; bổ sung yếu tố chi phí hạ tầng kỹ thuật vào phương pháp xác định giá.



Dự thảo Luật đất đai sửa đổi: Đề xuất bổ sung 3 trường hợp Nhà nước được thu hồi đất. Ảnh minh họa, nguồn internet.

Dự thảo luật đã đồng bộ hóa phân cấp, phân định thẩm quyền thu hồi đất với thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất giữa các cấp; cắt giảm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đấu giá, đấu thầu dự án có sử dụng đất.

Luật Đất đai sửa đổi dự kiến quy định rõ trách nhiệm hoàn thành hệ thống thông tin quốc gia về đất đai vào năm 2026. Đây sẽ là nền tảng quan trọng để tích hợp, kết nối dữ liệu đất đai với cơ sở dữ liệu dân cư, tài chính, thị trường bất động sản, góp phần minh bạch hóa và hiện đại hóa công tác quản lý.

Tại hội nghị, đại diện các cơ quan góp ý về nhiều nội dung như thu hồi, thuê đất, bảng giá đất.

Đại diện UBND TP. HCM đề xuất bỏ việc lập kế hoạch sử dụng đất 5 năm ở cấp xã, thay vào đó địa phương chỉ cần tuân thủ quy hoạch đô thị và nông thôn.

Tương tự, ông Nguyễn Ngọc Phúc, Phó Chủ tịch UBND tỉnh Lâm Đồng, cho rằng, việc áp dụng bảng giá đất ổn định 5 năm và hệ số điều chỉnh phải dựa trên dữ liệu thực tiễn, phản ánh biến động giá đất từng khu vực. Việc này để giảm sức ép trong tính toán và đảm bảo dự án vận hành hiệu quả.



Dự thảo Luật đất đai sửa đổi: Đề xuất bổ sung 3 trường hợp Nhà nước được thu hồi đất. Ảnh minh họa, nguồn internet.

Ngoài ra, hệ số biến động giá đất cần được xác định dựa trên dữ liệu thị trường, tránh áp dụng một cách máy móc, đồng thời cân nhắc phương án trả tiền đất một lần cho cả vòng đời dự án để tạo thuận lợi cho doanh nghiệp và cơ quan quản lý.

Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản TP. HCM Lê Hoàng Châu kiến nghị, áp dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh hàng năm nên phân biệt đất trong hạn mức và ngoài hạn mức để giảm chi phí cho hộ gia đình, cá nhân.

Ông đề xuất cho phép chủ đầu tư điều chỉnh thời hạn sử dụng đất khi mua lại dự án còn thời gian sử dụng ngắn, cơ chế xử lý đất của doanh nghiệp Nhà nước sau khi cổ phần hóa.

Đại diện TP. HCM kiến nghị Luật Đất đai sửa đổi cho phép các đơn vị sự nghiệp công lập thuê đất trả tiền hàng năm, rút ngắn thời hạn thông báo thu hồi đất, ban hành khi có quyết định chủ trương đầu tư. Với dự án cấp bách, công trình trọng điểm, thành phố kiến nghị niêm yết công khai, lấy ý kiến và đối thoại với người dân đồng thời trong 30 ngày, thay vì chờ hết thời hạn mới triển khai như hiện hành.

PV (t/h)