TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Lấy ý kiến sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2024

09:55 02/08/2025

Bộ Nông nghiệp và Môi trường (NN&MT) vừa hoàn thiện dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2024, đang lấy ý kiến các tổ chức, cá nhân trên Cổng Thông tin điện tử Bộ NN&MT trước khi trình tại kỳ họp thứ 10 Quốc hội khóa XV.

Theo tờ trình, sau hơn 1 năm thi hành, Luật Đất đai năm 2024 đã bộc lộ nhiều vướng mắc cần tiếp tục hoàn thiện. Những vướng mắc trong luật hiện hành không chỉ ảnh hưởng tới quá trình đầu tư, phát triển dự án mà còn khiến người dân gặp khó trong tiếp cận đất đai, cấp giấy chứng nhận, tách thửa, chuyển mục đích sử dụng, hay nhận bồi thường khi bị thu hồi đất.

Theo Bộ NN&MT, một trong những điểm nghẽn lớn là quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 2 cấp. Việc lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm ở cấp huyện không còn phù hợp; và quy định này làm tăng thủ tục, kéo dài thời gian tiếp cận đất, khiến đất chậm được đưa vào khai thác.

Nhiều hộ dân muốn chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không được giải quyết kịp nhu cầu do phải chờ cập nhật kế hoạch sử dụng đất hàng năm. Việc này dẫn đến cơ hội sản xuất, kinh doanh bị bỏ lỡ, gây thiệt hại cho người dân. Về giao đất, cho thuê đất, hiện nay chủ yếu thông qua đấu giá hoặc đấu thầu dự án. Tuy nhiên, các quy trình này rườm rà, phụ thuộc nhiều luật khác, khiến việc chuẩn bị kéo dài.



Một trong những nội dung quan trọng được Bộ NN&MT đề xuất là phải làm rõ vai trò quyết định giá đất của Nhà nước (với tư cách đại diện chủ sở hữu). Theo đó, ở thị trường sơ cấp (giao đất, cho thuê, chuyển mục đích sử dụng…), giá đất cần do Nhà nước quyết định, không phụ thuộc tư vấn. Còn ở thị trường thứ cấp (chuyển nhượng, thế chấp…), giá đất do các bên thỏa thuận, Nhà nước điều tiết gián tiếp thông qua quy hoạch, hạ tầng, công cụ tài chính.

Tuy nhiên, hiện cơ chế định giá đất sơ cấp vẫn phụ thuộc kết quả tư vấn và giá thứ cấp, trong khi việc xác định giá cụ thể còn nhiều bất cập, thiếu nhất quán, không phản ánh đúng bản chất thị trường. Điều này làm suy yếu vai trò điều tiết của Nhà nước và ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án.

Với người dân, điều này cũng khiến giá bồi thường đất khi thu hồi không sát giá thị trường, dẫn tới khiếu nại kéo dài. Nhiều trường hợp người dân bị thu hồi đất với mức giá thấp, không đủ để tái định cư hoặc phục hồi sinh kế. Bộ NN&MT cũng chỉ ra các hạn chế trong áp dụng phương pháp thặng dư (vốn phụ thuộc vào dữ liệu thị trường, loại hình đầu tư, mức giá cho thuê…).

Thị trường quyền sử dụng đất lại biến động thất thường, dữ liệu thường dựa trên giá quá khứ, không phản ánh đúng giá trị tương lai. Điều này ảnh hưởng trực tiếp đến cả người mua bán (chuyển nhượng) đất, đặc biệt ở nông thôn, khi người dân thường bị thiệt vì giá trị thật của đất không được phản ánh trong hồ sơ giao dịch.

Thu Trang *(t/h)*