

Sửa luật để gỡ vướng các quy định về đất đai

15:29 29/07/2025

Theo dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai 2024 đang được Bộ Nông nghiệp và Môi trường lấy ý kiến, nhiều vấn đề liên quan đến tài chính đất đai, giá đất, cơ chế thu hồi đất...đang được đề xuất điều chỉnh lại.



Dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Đất đai 2024 sẽ được đệ trình tại kỳ họp thứ 10 của Quốc hội. (Ảnh: Cổng thông tin điện tử Quốc hội).

Còn nhiều vướng mắc cần tiếp tục nghiên cứu, sửa đổi

Tại tờ trình dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai 2024, Bộ Nông nghiệp và Môi trường nhận định sau một năm thi hành, bên cạnh những kết quả đạt được, vẫn còn nhiều vướng mắc cần tiếp tục nghiên cứu, sửa đổi.

Cụ thể, hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định hiện hành chưa phù hợp với mô hình tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp. Việc giao đất, cho thuê đất hiện chủ yếu thực hiện qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Tuy nhiên, quy trình này phụ thuộc vào trình tự, thủ tục của pháp luật về đấu giá và đấu thầu nên cần nhiều thời gian chuẩn bị. Trong khi đó, nhiều trường hợp vẫn không chọn được nhà đầu tư đủ năng lực, khiến tiến độ dự án kéo dài, đất chậm được đưa vào sử dụng, ảnh hưởng đến thu hút đầu tư.

Cơ chế đấu thầu hiện nay khiến quá trình thực hiện kéo dài và có thể không chọn được nhà đầu tư thật sự đáp ứng yêu cầu như kỳ vọng.

Bên cạnh đó, Bộ Nông nghiệp và Môi trường cho rằng quy định bắt buộc đấu giá quyền sử dụng đất đối với quỹ đất trụ sở, cơ sở làm việc dôi dư, đất thu hồi từ cổ phần hóa, thoái vốn doanh nghiệp nhà nước để phục vụ phát triển kinh tế (kể cả các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng hoặc thuê đất) làm kéo dài thời gian, tăng thủ tục và chi phí tuân thủ.

Điều này đặc biệt gây khó khăn cho các dự án thuộc danh mục ưu đãi đầu tư có nhu cầu sử dụng quỹ đất trên trong bối cảnh thực hiện mô hình chính quyền địa phương 2 cấp và sáp nhập đơn vị hành chính, cơ quan Trung ương và địa phương.

Bổ sung cơ chế thu hồi đất, gỡ vướng cho các dự án đang bị “mắc”

Theo dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai 2024 hiện có 2 phương án về quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất cấp xã.

Phương án 1: Tiếp tục quy định cụ thể về quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất cấp xã. Theo đó, việc lập quy hoạch cấp xã căn cứ vào quy hoạch tỉnh, điều kiện tự nhiên, xã hội, hiện trạng và tiềm năng sử dụng đất; đồng thời đánh giá nhu cầu sử dụng đất của các ngành, tổ chức và cá nhân.

Nội dung quy hoạch bao gồm định hướng phát triển, chỉ tiêu sử dụng đất, phân vùng khu vực được phân bổ chỉ tiêu đất, ranh giới lấn biển, phân kỳ sử dụng đất 5 năm và các giải pháp thực hiện. Việc lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã cũng căn cứ vào quy hoạch, nhu cầu thực tế và khả năng đầu tư.

Chính phủ sẽ có quy định chi tiết về vấn đề này.

Phương án 2: Không quy định về quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất cấp xã nhằm đơn giản hóa thủ tục, tránh chồng chéo với quy hoạch đô thị, nông thôn.

Liên quan đến quy định về các dự án đặc thù và cơ chế thu hồi đất, Dự thảo cũng đề xuất : Dự án có mục tiêu phát triển trung tâm tài chính, thương mại, dịch vụ quốc tế; phát triển hạ tầng logistics; khu du lịch quốc gia; dự án tổng hợp đa mục tiêu về phát triển đô thị, du lịch, văn hóa, thể thao, giải trí có quy

mô lớn, tính chất đặc thù.

Trường hợp tổ chức, cá nhân đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người sử dụng đất với diện tích từ 75% trở lên tổng diện tích của dự án, đủ điều kiện giao đất, cho thuê đất nhưng không thỏa thuận được phần còn lại thì Nhà nước thực hiện thu hồi theo quy định.

Như vậy trong lần sửa đổi này sẽ cho phép thu hồi đất cho dự án đặc thù: trung tâm tài chính quốc tế, logistics, dự án hỗn hợp du lịch, đô thị, văn hóa... Nếu thỏa thuận đạt 75% diện tích hoặc số hộ, Nhà nước có thể thu hồi phần còn lại. Đây được coi là cơ chế gỡ vướng cho các dự án bị “mắc” do không đạt đồng thuận tuyệt đối, tạo thuận lợi cho đầu tư.

Hoàn thiện quy định về bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất

Dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Đất đai 2024 cũng đề xuất sửa đổi 4 điều nhằm hoàn thiện quy định về bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất, với hai phương án được đưa ra.

Phương án 1, quy định chi tiết 13 trường hợp áp dụng bảng giá đất, từ tính tiền sử dụng đất, thuê đất, thuế, lệ phí, đến tính giá trị đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, xử phạt vi phạm hay bồi thường do Nhà nước thu hồi đất. Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí, đến từng thửa đất nếu có dữ liệu địa chính số. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành bảng giá 5 năm/lần, có thể bổ sung khi cần thiết.

Bên cạnh đó, quy định hệ số điều chỉnh giá đất, là công cụ điều chỉnh tăng/giảm giá đất hàng năm trên cơ sở bảng giá. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hệ số này, bắt đầu từ năm thứ hai của chu kỳ bảng giá đất 5 năm.

Dự thảo quy định cụ thể việc thành lập Hội đồng thẩm định bảng giá đất cấp tỉnh, do Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh đứng đầu, có sự tham gia của đại diện các sở, Ủy ban nhân dân cấp xã, tổ chức tư vấn và chuyên gia. Hội đồng được phép thuê tổ chức tư vấn để xác định giá.

Dự thảo cũng bổ sung trách nhiệm cho tổ chức tư vấn trong việc xác định, thẩm định bảng giá đất và tham gia hội đồng khi có yêu cầu.

Trong khi đó theo phương án 2 chỉ nêu chung các trường hợp sử dụng bảng giá đất và giao Chính phủ quy định chi tiết.

Nếu được Quốc hội thông qua, Luật này sẽ có hiệu lực thi hành từ ngày 1/1/2026.

