**BÀI THAM LUẬN**

**Về những bất cập, vướng mắc trong thực tiễn khi áp dụng Luật Đất đai 2024 và các văn bản liên quan; kiến nghị hoàn thiện để luật đi vào cuộc sống**

*Người tham luận: Nguyễn Hữu Thập. Chủ tịch Hiệp hội doanh nghiệp*

*tỉnh Tuyên Quang.*

**Kính thưa:** - Lãnh đạo Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

- Lãnh đạo Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI);

- Quý vị đại biểu.

Luật Đất đai 2024 là văn bản pháp luật quan trọng, thể chế hóa Nghị quyết số 18-NQ/TW, có tác động sâu rộng đến môi trường đầu tư, sản xuất, kinh doanh. Sau hơn 01 năm triển khai, Luật đã ghi nhận nhiều điểm tiến bộ, tuy nhiên thực tiễn áp dụng cho thấy còn tồn tại những bất cập, vướng mắc cần tiếp tục sửa đổi, bổ sung để đáp ứng yêu cầu phát triển, nhất là trong bối cảnh tổ chức chính quyền địa phương đã chuyển sang mô hình 02 cấp (tỉnh – xã) từ ngày 01/7/2025.

**I. NHỮNG VƯỚNG MẮC, BẤT CẬP TRONG THỰC TIỄN**

**1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa phù hợp mô hình chính quyền 2 cấp**

- Luật hiện hành vẫn giữ cấu trúc lập “Kế hoạch sử dụng đất” cấp xã, gây chồng chéo, lãng phí thời gian và nguồn lực.

- Việc lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp xã mang tính hình thức, thiếu linh hoạt, không đáp ứng nhu cầu thực tế của nhà đầu tư và địa phương, đặc biệt đối với các dự án cấp bách.

**2. Chưa đồng bộ với các luật liên quan**

- Quy định về đấu giá, đấu thầu dự án có sử dụng đất chưa thống nhất với Luật Đấu giá tài sản, Luật Đấu thầu, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, gây vướng mắc khi thực hiện.

- Chưa có cơ chế giải quyết nhanh cho các dự án đặc thù, dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa phù hợp quy hoạch sử dụng đất.

**3. Quy định bắt buộc đấu giá quyền sử dụng đất**

- Một số trường hợp như quỹ đất dôi dư, đất thu hồi từ cổ phần hóa, thoái vốn DNNN… vẫn bắt buộc đấu giá dù thuộc danh mục ưu đãi đầu tư, làm kéo dài thủ tục và giảm sức hút đối với nhà đầu tư.

- Chưa phân loại rõ nhóm dự án chiến lược cần giao đất, cho thuê đất trực tiếp để rút ngắn thời gian triển khai.

**4. Thu hồi đất và tái định cư**

- Quy định phải hoàn thành bố trí tái định cư trước khi thu hồi đất chưa thật sự linh hoạt, ngay cả khi có sự đồng thuận của người dân.

- Cơ chế tạm cư, hỗ trợ tạm cư thiếu hướng dẫn cụ thể về mức hỗ trợ và thời gian.

**5. Giá đất và nghĩa vụ tài chính**

- Thời gian xây dựng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh chưa đáp ứng kịp thời biến động thị trường.

- Chưa thống nhất phương pháp khấu trừ chi phí hạ tầng vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

**6. Quản lý và chia sẻ dữ liệu đất đai**

- Hệ thống thông tin đất đai chưa đồng bộ, chậm kết nối với cơ sở dữ liệu dân cư, đăng ký doanh nghiệp và thị trường bất động sản.

- Việc số hóa bản đồ địa chính, thông tin quy hoạch chưa đáp ứng yêu cầu tra cứu, khai thác của doanh nghiệp.

**II. KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT**

**1. Bỏ “Kế hoạch sử dụng đất”**

- Như Hiệp hội đã kiến nghị trước đây: chỉ duy trì “Quy hoạch sử dụng đất” trung hạn, dài hạn; các nhu cầu phát sinh hằng năm được cập nhật thông qua cơ chế điều chỉnh linh hoạt.

- Quy định rõ cơ chế điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất hằng năm do UBND cấp tỉnh quyết định, không cần lập kế hoạch riêng.

**2. Hoàn thiện quy định phù hợp mô hình chính quyền 2 cấp**

- Sửa đổi toàn bộ các điều khoản còn nhắc đến “cấp huyện” để thống nhất với mô hình mới.

- Phân định rõ thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất giữa UBND cấp tỉnh và cấp xã, tránh chồng chéo.

**3. Đơn giản hóa thủ tục với dự án chiến lược**

- Miễn đấu giá/đấu thầu đối với các dự án thuộc danh mục ưu đãi đầu tư, dự án cấp bách, đặc thù đã được HĐND tỉnh thông qua.

- Bổ sung cơ chế “thu hồi phần diện tích còn lại” khi nhà đầu tư đã thỏa thuận được trên 75% diện tích dự án.

**4. Cải cách thủ tục thu hồi đất và tái định cư**

- Cho phép thu hồi đất trước khi hoàn thành tái định cư nếu người dân đồng ý và được bố trí tạm cư phù hợp.

- Quy định mức hỗ trợ tạm cư tối thiểu và thời hạn rõ ràng.

**5. Cập nhật bảng giá đất linh hoạt**

- Cho phép điều chỉnh hệ số giá đất nhiều lần trong năm khi thị trường biến động mạnh.

- Thống nhất cơ chế khấu trừ chi phí hạ tầng vào nghĩa vụ tài chính.

**6. Phát triển hệ thống thông tin đất đai quốc gia**

- Hoàn thiện kết nối, tích hợp dữ liệu đất đai với dữ liệu dân cư, đăng ký doanh nghiệp, quy hoạch xây dựng.

- Xã hội hóa mạnh mẽ việc xây dựng và vận hành hệ thống để giảm gánh nặng ngân sách.

**Kết luận:**

Với vai trò đại diện cộng đồng doanh nghiệp tỉnh Tuyên Quang, chúng tôi mong muốn Luật Đất đai sửa đổi tới đây sẽ thực sự đi vào cuộc sống, tháo gỡ các điểm nghẽn, tạo hành lang pháp lý thông thoáng, minh bạch, ổn định và tiên liệu được cho doanh nghiệp, đồng thời phù hợp với mô hình chính quyền 2 cấp. Đặc biệt, đề nghị bỏ quy định về “Kế hoạch sử dụng đất” nhằm giảm thủ tục hành chính và tiết kiệm nguồn lực xã hội.

*Xin trân trọng cảm ơn!*