

VƯỚNG MẮC PHÁP LUẬT ẢNH HƯỞNG TỚI QUÁ TRÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN

ĐOÀN VĂN BÌNH *

Tóm tắt: Việc triển khai các dự án đầu tư có sử dụng đất giữ vai trò quan trọng trong quá trình phát triển kinh tế, xã hội của đất nước. Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy quá trình triển khai các dự án này còn nhiều khó khăn mà một trong những nguyên nhân chính là do những vướng mắc, hạn chế của các quy định pháp luật liên quan. Những “điểm nghẽn” này là rào cản doanh nghiệp tiếp cận đất đai, gây lãng phí thời gian, đẩy chi phí tăng cao, giảm hiệu quả sử dụng nguồn lực đất đai. Bài viết phân tích một số vướng mắc của các quy định pháp luật hiện hành ảnh hưởng tới quá trình triển khai dự án có sử dụng đất và kiến nghị hoàn thiện.

Từ khoá: Vướng mắc trong quy định pháp luật; dự án có sử dụng đất; hoàn thiện pháp luật

Nhận bài: 28/6/2025

Hoàn thành biên tập: 28/8/2025

Duyệt đăng: 28/8/2025

LEGAL OBSTACLES AFFECTING THE IMPLEMENTATION OF LAND-USE INVESTMENT PROJECTS AND RECOMMENDATIONS FOR IMPROVEMENT

Abstract: The implementation of land-use investment projects plays an important role in a country's socio-economic development. However, in practice, these projects still face numerous difficulties, with the main ones being the shortcomings and limitations of the relevant legal provisions. These “bottlenecks” prevent businesses from approaching land, cause time wastage, drive up costs, and reduce the efficiency of land resource utilisation. This article analyses several obstacles within the current legal framework that affect the implementation of land-use projects and proposes recommendations for improvement.

Keywords: Obstacles in legal provisions; land-use projects; legal improvement

Received: 28 July 2025; Editing completed: 28 August 2025; Accepted for publication: 28 August 2025

1. Đặt vấn đề

Trong quá trình phát triển kinh tế-xã hội, các dự án đầu tư có sử dụng đất luôn giữ vai trò quan trọng, không chỉ tạo động lực cho tăng trưởng mà còn góp phần nâng cao chất lượng hạ tầng, thu hút nguồn lực từ khu vực tư nhân và nước ngoài. Tuy nhiên, thực tiễn triển khai các dự án này thời gian qua cho thấy còn nhiều khó khăn, vướng mắc phát sinh từ chính hệ thống pháp luật, đặc biệt là sự chồng chéo, thiếu thống nhất, thiếu đồng

bộ giữa các luật có liên quan như: Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch, Luật Nhà ở... Những “điểm nghẽn” này không chỉ làm chậm tiến độ thực hiện dự án mà còn ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường đầu tư, hiệu quả sử dụng đất và niềm tin của nhà đầu tư. Điều này đặt ra yêu cầu nhận diện những hạn chế, vướng mắc và sửa đổi, bổ sung các quy định liên quan cho phù hợp, đáp ứng tốt đòi hỏi của thực tiễn.

Xuất phát từ yêu cầu cấp thiết đó, bằng việc phân tích các quy định của pháp luật hiện hành liên quan tới việc triển khai dự án

* Tiến sĩ, Tập đoàn CEO

E-mail: dvb@ceogroup.com.vn