

MỘT SỐ Ý KIẾN VỀ DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI) ĐANG TỔ CHỨC LẤY Ý KIẾN NHÂN DÂN

TS. Lê Văn Đình *

I. TỔNG QUAN

Sau gần 10 năm thực thi Luật Đất đai 2013, công tác quản lý đất đai đã đạt được những kết quả quan trọng. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã tạo ra cơ sở pháp lý trong thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Bước đầu đã khắc phục cơ bản được tình trạng giao đất, cho thuê đất tràn lan, nhiều khu vực đất đai không đưa vào sử dụng, lãng phí. Các chính sách về đền bù, giải phóng mặt bằng, tái định cư thu hồi đất và hỗ trợ, tái định cư đã bảo đảm tốt hơn quyền lợi cho người có đất thu hồi. Luật Đất đai cũng đã tác động tích cực đến thị trường bất động sản.

Tuy nhiên, Luật Đất đai 2013 vẫn còn những bất cập: chủ yếu là về giá đất đền bù giải phóng mặt bằng; chính sách về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất; giá đền bù thu hồi đất đối với các dự án kinh doanh bất động sản; những thực tiễn phát sinh mà Luật Đất đai và các văn bản quy phạm của pháp luật chưa có quy định, dẫn đến cấp chính quyền nhiều nơi vận dụng tùy tiện, quyền lợi hợp pháp của người bị thu hồi đất chưa được giải quyết thỏa đáng, tình trạng tạo lợi ích nhóm, tham nhũng trong lĩnh vực đất đai rất nghiêm trọng, gây mất lòng tin của nhân dân đối với cấp chính quyền ở nhiều nơi và làm cho tình

hình khiếu nại, khiếu kiện tràn lan, gây bất ổn xã hội.

Mục đích lấy ý kiến của nhân dân về Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) là nhằm khắc phục các tồn tại, chi tiết hóa của Luật Đất đai 2013 được Quốc hội ban hành ngày 29 tháng 11 năm 2013, cũng như bổ sung những vấn đề thực tiễn phát sinh mà Luật Đất đai và các văn bản quy phạm của pháp luật chưa có quy định, nhằm làm cho Luật Đất đai bảo đảm chất lượng, khoa học, khả thi, đồng bộ, hiệu quả; phản ánh ý chí, nguyện vọng, vì lợi ích của nhân dân và tạo không gian, nguồn lực cho sự phát triển của đất nước.

Luật Đất đai 2013 gồm 14 Chương với 212 Điều. Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) lấy ý kiến nhân dân dự kiến ban hành trong năm 2024 gồm 16 Chương với 236 Điều.

II. MỘT SỐ BỔ SUNG, SỬA ĐỔI CỦA DỰ THẢO LUẬT SO VỚI LUẬT ĐẤT ĐAI 2013, KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC VÀ NHỮNG BẤT CẬP

1. Trách nhiệm của Nhà nước về đất đai đối với đồng bào thiểu số

- Luật Đất đai 2013 quy định như sau:
 - Có chính sách về đất ở, đất sinh hoạt cộng đồng cho đồng bào dân tộc thiểu số phù hợp với phong tục, tập quán, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tế của từng vùng;
 - Có chính sách tạo điều kiện cho

* Chủ nhiệm Khoa Xây dựng,
Trường Đại học KD&CN Hà Nội

đồng bào dân tộc thiểu số trực tiếp sản xuất nông nghiệp ở nông thôn có đất để sản xuất nông nghiệp.

● Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định:

- Có chính sách về đất ở, đất sinh hoạt cộng đồng cho đồng bào dân tộc thiểu số phù hợp với phong tục, tập quán, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tế của từng vùng;

- Có chính sách tạo điều kiện cho đồng bào dân tộc thiểu số có đất để sản xuất, kinh doanh, đảm bảo sinh kế thông qua các chính sách;

- Giao đất lần đầu không thu tiền sử dụng đất trong hạn mức đối với những đồng bào dân tộc thiểu số chưa được giao đất để sản xuất, kinh doanh;

- Cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm và thực hiện chính sách miễn tiền thuê đất đối với những trường hợp đã được Nhà nước giao đất nhưng thiếu đất sản xuất;

- Thủ tướng Chính phủ ban hành chính sách khung về hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số.

Như vậy, Luật lần này quy định chi tiết, cụ thể hơn và tới đây khi Chính phủ có chính sách khung quy định cụ thể chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số, thì đồng bào các dân tộc thiểu số ai cũng có diện tích đất nông, lâm nghiệp hợp lý, đủ để đảm bảo ổn định cuộc sống, từ đó hạn chế việc phá rừng làm nương rẫy, di cư tự do, vượt biên, ... và từ đó, đảm bảo an ninh, trật tự vùng biên.

2. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

● Về kỳ quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất:

Kỳ quy hoạch bổ sung tầm nhìn: với quy hoạch cấp quốc gia, tầm nhìn 30-50 năm; với quy hoạch cấp tỉnh và cấp huyện, tầm nhìn 20-30 năm.

Xác định tầm nhìn dài hạn về quy hoạch, quy hoạch sử dụng đất, thì quy hoạch sẽ khó khả thi và làm hạn chế quyền sử dụng đất đai của người có đất trong phần đất quy hoạch theo tầm nhìn.

Về quy hoạch, kế hoạch đất cấp huyện:

● Luật Đất đai 2013 quy định:

- Xác định các khu vực sử dụng đất theo chức năng sử dụng đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

- Việc xác định diện tích các loại đất đã xác định tại điểm b khoản này đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

- Việc lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; đối với khu vực quy hoạch đất trồng lúa, khu vực quy hoạch chuyển mục đích sử dụng yêu cầu thể hiện chi tiết đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

- Việc xác định vị trí, diện tích đất phải thu hồi để thực hiện công trình, dự án sử dụng đất trong năm kế hoạch yêu cầu đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

- Việc xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đối với các loại đất phải xin phép trong năm kế hoạch yêu cầu đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

● Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định:

- Danh mục các công trình, dự án đã có trong kế hoạch đầu tư công trung hạn; công trình, dự án đã có chủ trương đầu tư; công trình ngầm, công trình trên không mà không có cùng mục đích với mục đích sử dụng đất tầng bề mặt; diện

tích đất để đấu giá quyền sử dụng đất, các dự án thu hồi đất trong năm, dự án tái định cư, đất sản xuất dự kiến bồi thường cho người có đất thu hồi và phải được xác định rõ vị trí, ranh giới, diện tích đến từng thửa đất trên bản đồ địa chính.

Đối với khu đất nằm trong khu vực Nhà nước thu hồi đất để đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thì còn phải đồng thời lập quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch 1/2000;

- Việc xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đối với các loại đất phải xin phép trong năm kế hoạch yêu cầu đến từng thửa đất trên bản đồ địa chính.

Như vậy, yêu cầu về quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất cấp huyện theo dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) yêu cầu chi tiết hơn. Việc yêu cầu đồng thời phải lập quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch 1/2000 đối với khu đất nằm trong khu vực Nhà nước thu hồi đất để đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất dẫn đến kéo dài thời gian hoàn thành quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, nếu không muốn nói là rất khó khả thi.

Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện có thời kỳ quy hoạch là 10 năm, nhưng kế hoạch sử dụng đất phải lập và phê duyệt áp dụng hàng năm. Bất cập hiện nay là chưa có tư vấn lập quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, vì điều kiện của tổ chức, cá nhân hoạt động tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất còn phải chờ Chính phủ quy định.

3. Điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án

● Theo Luật Đất đai 2013:

- Đối với dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác mà không thuộc trường hợp được Quốc hội quyết định, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư, thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất khi có một trong các văn bản sau đây:

- Văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ 10 héc-ta đất trồng lúa trở lên; từ 20 héc-ta đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng trở lên;

- Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng dưới 10 héc-ta đất trồng lúa; dưới 20 héc-ta đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng;

- Đối với dự án sử dụng đất hải đảo và xã, phường, thị trấn biên giới, ven biển, thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất khi được chấp thuận bằng văn bản của các bộ, ngành liên quan;

- Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư; ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư; không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư khác;

- Theo Luật Đất đai 2013, việc giao đất cho các chủ đầu tư dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán và cho thuê theo hình thức giao đất có thu tiền.

• Theo Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi):

- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sau khi có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua và phù hợp với quy định tại Điều 116 của Luật này. Việc chuyển mục đích sử dụng đất lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất phải tuân thủ theo tiêu chí, điều kiện do Chính phủ quy định;

- Đối với các dự án đầu tư vào khu vực hạn chế sử dụng đất, thì thực hiện theo quy định của pháp luật về khu vực hạn chế tiếp cận đầu tư được quy định tại Khoản 2 Điều 65 và Khoản 5 Điều 66 Luật này;

- Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư; ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư; không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư khác trên địa bàn cả nước;

- Về điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án còn chờ có quy định chi tiết của Chính phủ;

- Căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, văn bản phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Như vậy, theo Luật Đất đai 2013, các dự án xây dựng nhà ở để bán, để cho thuê được Nhà nước tổ chức giải phóng mặt bằng theo khung giá Nhà nước quy định và cho doanh nghiệp thuê có thời hạn, doanh nghiệp có thể nộp tiền sử dụng đất một lần cho suốt thời gian thuê hoặc thanh toán hàng năm. Nhưng theo dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), doanh nghiệp phải thắng thầu qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, mới được giao đất. hoặc doanh nghiệp tự tổ chức giải phóng mặt bằng trên cơ sở thỏa thuận về chi phí đền bù giải phóng mặt bằng theo giá thị trường với người sử dụng đất.

Việc sửa đổi này sẽ loại bỏ được tiêu cực từ lợi ích nhóm trong việc giao đất cho doanh nghiệp xây dựng nhà ở để bán, để cho thuê, tạo tăng nguồn thu tài chính về đất đai và về cơ bản đáp ứng quyền lợi hợp pháp của người bị thu hồi đất, từ đó hạn chế khiếu nại, khiếu kiện, đặc biệt là trong việc thu hồi đất ở gần với đất vườn, đất nông nghiệp, thu hồi đất để chỉnh trang đô thị.

4. Lập và thực hiện dự án tái định cư

• Luật Đất đai 2013 quy định như sau:

- Về nguyên tắc, việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi. Nếu không có đất để bồi thường, thì được bồi thường bằng tiền theo giá

đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất;

- Khu tái định cư tập trung phải xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền.

• Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định như sau:

- Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi phải bảo đảm người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ;

- Khu tái định cư bảo đảm các điều kiện sau đây:

+ Hạ tầng kỹ thuật: đường giao thông đảm bảo kết nối giao thông liên kết với khu vực lân cận, điện chiếu sáng và điện sinh hoạt, hệ thống cấp, thoát nước, thông tin liên lạc, xử lý môi trường.

+ Hạ tầng xã hội: đảm bảo trường học, dịch vụ y tế, nhà văn hóa, khu thể thao, chợ, khu thương mại - dịch vụ.

+ Phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền.

Như vậy, Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) nêu chi tiết hơn các yêu cầu cần có của khu tái định cư, phần nào phản ánh nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi phải bảo đảm người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ.

Tuy nhiên, cũng cần cụ thể hóa hơn và nêu thêm các tiêu chí liên quan đến làm thế nào bảo đảm thu nhập bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ (về việc làm, thu nhập, điều kiện kinh doanh,...).

5. Giá đất

• Luật Đất đai năm 2013 quy định như sau:

- Chính phủ ban hành khung giá đất định kỳ 05 năm một lần đối với từng loại đất, theo từng vùng. Trong thời gian thực hiện khung giá đất, mà giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá tối thiểu trong khung giá đất, thì Chính phủ điều chỉnh khung giá đất cho phù hợp.

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và ban hành bảng giá đất. Bảng giá đất được xây dựng định kỳ 5 năm một lần và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ, khi Chính phủ điều chỉnh khung giá đất hoặc giá đất phổ biến trên thị trường có biến động, thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp;

- Bảng giá đất dùng để tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê,...

• Dự thảo Luật đất đai (sửa đổi):

- Nguyên tắc xác định Giá đất là phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường quyền sử dụng đất trong điều kiện bình thường. Giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều này được xác định bằng bình quân của các mức giá giao dịch thực tế của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng trên thị trường

xuất hiện với tần suất nhiều nhất thông qua thống kê tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định, không chịu tác động của các yếu tố gây tăng hoặc giảm giá đột biến, giao dịch có quan hệ huyết thống hoặc có những ưu đãi khác;

- Chính phủ quy định phương pháp định giá đất; quy trình xây dựng bảng giá đất, định giá đất cụ thể; xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất; kiểm tra, giám sát việc tổ chức thực hiện;

- Bảng giá đất được xây dựng định kỳ hàng năm được công bố công khai và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm;

- Bảng giá đất được xây dựng theo vị trí. Đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thì xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn.

- Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau:

- + Tính thuế sử dụng đất, thuế đối với các dự án chậm tiến độ hoặc không đưa đất vào sử dụng.

- + Tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- + Tính giá khởi điểm đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất.

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định người sử dụng đất sẽ được đền bù khi bị thu hồi đất theo bảng giá Nhà nước ban hành trên cơ sở giá thị trường, nếu đất nằm trong loại dự án Nhà nước

tổ chức thu hồi, nếu đất thuộc dự án Nhà đầu tư tổ chức thu hồi, thì giá đền bù theo thỏa thuận giữa chủ đầu tư và người sử dụng đất.

Như vậy, theo Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), người sử dụng đất bị thu hồi sẽ có lợi hơn so với áp dụng Luật Đất đai 2013, từ đó, cùng với các chính sách tái định cư, chính sách hỗ trợ đền bù giải phóng mặt bằng có thể giảm các khiếu nại, khiếu kiện, tạo điều kiện đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng, tiến độ thực hiện dự án và đảm bảo an ninh, trật tự xã hội.

Bảng giá chi tiết được xây dựng sát với giá thị trường là giá để các chủ đầu tư và người sử dụng đất tham khảo trong quá trình thương thảo về giá đền bù đối với các dự án tự tổ chức thu hồi đất.

Phương pháp luận để tính giá đất theo cơ chế thị trường như nêu trong Luật, về lý thuyết, là logic, nhưng việc tính toán xác định trong thực tế không dễ để đưa ra mức giá hợp lý cho từng mảnh đất cụ thể ngay trên cùng khu vực, cùng tuyến phố, ngõ, hẻm, khó làm hài lòng tất cả mọi người có đất được thu hồi.

Đối với đất trồng cây hàng năm, gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác, không thể xác định giá như phương pháp luận nêu trong Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), vì loại đất này ít có giao dịch chuyển nhượng trên thị trường, nên không thể có được giá đất phổ biến để xác định giá bình quân của các mức giá giao dịch thực tế.

Chúng ta hãy chờ các phương pháp để định giá đất cụ thể do Chính phủ ban hành như quy định trong Luật.

Đối với các dự án chủ đầu tư tự tổ chức giải phóng mặt bằng được áp dụng theo phương án thỏa thuận có nhiều thuận lợi hơn trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng, vì có thể có mức giá đền bù cao hơn. Tuy nhiên, vẫn gặp những trường hợp giữa nhà đầu tư và người sử dụng đất không thống nhất được về giá đền bù. Lý do có thể là nhà đầu tư chưa trả đúng giá thị trường. Cũng có thể người sử dụng đất yêu cầu giá đền bù quá cao và cũng có thể do các nguyên nhân khác... Hậu quả là không giải phóng được mặt bằng, dự án bị trì trệ, thậm chí không triển khai được.

Nên chăng, đối với các dự án chủ đầu tư tự tổ chức thu hồi đất, cần bổ sung quy định được phép cưỡng chế kiểm đếm và thu hồi đất khi tỷ lệ người sử dụng đất không đồng thuận hoặc tỷ lệ phần diện tích đất của các chủ sử dụng đất chưa đồng thuận chiếm tỷ lệ nhỏ (chẳng hạn, $\leq 10\%$)?

6. Quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở, dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê

● Theo quy định tại Luật Đất đai 2013:

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có quyền cho phép chủ đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô khi có giấy chứng nhận kể cả các dự án khu vực đô thị và khu vực quy hoạch phát triển đô thị.

● Theo Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi):

- Không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô đối

với các dự án khu vực đô thị và khu vực quy hoạch phát triển đô thị;

- Các dự án ngoài khu vực đô thị và khu vực quy hoạch phát triển đô thị, thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện cụ thể cho phép chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, sau khi đã hoàn thành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và nghĩa vụ tài chính về đất đai;

- Đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở, thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án, khi đã có Giấy chứng nhận. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải thực hiện dự án đầu tư đúng theo tiến độ đã được phê duyệt;

- Điều kiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền, bao gồm:

+ Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải.

+ Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án, gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có).

Như vậy, Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định chi tiết và chặt chẽ hơn các trường hợp được phép và điều kiện được chuyển nhượng một phần, chuyển nhượng toàn bộ dưới hình thức phân lô, khắc phục tình trạng trước đây chủ đầu tư khi được giao đất thực hiện dự án chưa đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (hệ thống giao thông, cấp điện, cấp thoát nước,...), chưa thực hiện xong nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, đã phân lô bán nền.

Sự thay đổi này khắc phục tình trạng vì lợi ích nhóm, nhiều chủ đầu tư không có thực lực về tài chính vẫn được giao dự án và sau đó chưa có đầu tư gì đã sang tên dự án cho người khác.

7. Về hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

- Theo Luật Đất đai 2013:

Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân không quá 10 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đối với mỗi loại đất.

- Theo Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi):

Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất (Điều 171).

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã tăng 1,5 lần hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất, tạo điều kiện tích tụ đất nông nghiệp để mở rộng quy mô

sản xuất, tạo điều kiện để cơ giới hóa, tự động hóa sản xuất nông nghiệp, nâng cao hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp.

8. Về việc thu hồi đất để tạo quỹ đất

- Theo Luật Đất đai 2013:

Nhà nước (Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) thành lập quỹ phát triển đất để ứng vốn cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và tạo quỹ đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Theo Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi):

Nhà nước đứng ra thu hồi đất để tạo quỹ đất, ngoài việc để thực hiện các dự án công trình đầu tư công hoặc dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư; dự án do Quốc hội chấp thuận chủ trương đầu tư; dự án công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; dự án tạo quỹ đất do Nhà nước đầu tư; dự án xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; dự án công trình để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia,... Ngoài ra, Nhà nước còn tổ chức đấu giá đất, đấu giá dự án có sử dụng đất, để tăng thu về tài chính đất đai.

Như vậy, việc Nhà nước thu hồi để tạo quỹ đất theo Luật Đất đai 2013 chủ yếu là để giao đất, cho thuê đất thu tiền theo chi phí đền bù giải phóng mặt bằng theo khung giá Nhà nước quy định. Còn việc Nhà nước thu hồi đất để tạo quỹ đất theo Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), ngoài việc giúp rút ngắn tiến độ thực hiện dự án, còn để tăng thu tài chính đất, khi giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Nhà nước cũng đứng trước rủi ro, khi quỹ đất đã thu hồi

bị ứ đọng lâu hoặc không thu được chênh lệch lớn từ việc đấu giá do giá đất bị biến động theo hướng giảm so với thời điểm thu hồi đất.

Để nâng cao chất lượng của quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất và nhanh chóng đưa Luật vào cuộc sống, tôi kiến nghị như sau:

Một là, công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cần được thực hiện theo quy trình: Lập→Thẩm tra→Thẩm định→Phê duyệt.

Công tác lập và thẩm tra do đơn vị tư vấn chuyên ngành thực hiện. Chính phủ cần sớm ban hành điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân hành nghề về lập, thẩm tra quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Công tác thẩm định như quy định trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Chất lượng của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ảnh hưởng đến kinh tế - xã hội rất lớn. Để đảm bảo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có chất lượng, khả thi, không dẫn đến quy hoạch treo, cần có đội ngũ chuyên gia tinh thông về nghiệp vụ, có bản lĩnh đảm nhận và cũng cần được các cơ quan quản lý nhà nước cung cấp các số liệu đầu vào chính xác, như Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, phát triển văn hóa, bảo vệ môi trường, biến đổi khí hậu của quốc gia; quy hoạch tổng thể quốc gia; điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội; hiện trạng sử dụng đất, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện

quy hoạch sử dụng đất quốc gia kỳ trước; nhu cầu, khả năng sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, địa phương và tiềm năng đất đai; khả năng về tài chính, v.v.

Hai là, công tác xác định giá đất cần thực hiện theo quy trình: Lập→Thẩm tra→Thẩm định→Phê duyệt.

Công tác xác định giá và thẩm tra giá do đơn vị tư vấn chuyên ngành thực hiện. Chính phủ cần sớm ban hành điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân hành nghề về xác định, thẩm tra giá đất.

Công tác thẩm định giá như quy định trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Chất lượng của việc xác định giá ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Nhà nước, nhà đầu tư, người sử dụng đất, ảnh hưởng đến hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án và an ninh, trật tự xã hội. Do vậy, cần có các chuyên gia tinh thông về nghiệp vụ, có bản lĩnh đảm nhận.

Ba là, Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) hiện còn tới 50 điều, khoản của Luật còn phải chờ Chính phủ quy định chi tiết. Vì thế, từ khi Luật được Quốc hội ban hành sẽ còn mất một thời gian không ít mới đủ điều kiện đưa Luật vào cuộc sống. Do vậy, nên hạn chế số lượng các điều, khoản trong Luật để Chính phủ quy định chi tiết. Chỉ những nội dung hay có biến động mà cần có điều chỉnh, bổ sung kịp thời, thì Luật mới nên giao cho Chính phủ ban hành./.

Hà Nội ngày 28 tháng 2 năm 2023