

LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI) LÀ MỘT CHÍNH THỂ HỮU CƠ, THỂ HIỆN ĐẦY ĐỦ, SÂU SẮC “Ý ĐẢNG, LÒNG DÂN”

TRẦN ĐỨC VIÊN

Chủ tịch Hội đồng trường Học viện Nông nghiệp Việt Nam

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Nông nghiệp là tấm gương phản chiếu xã hội của một khu vực mang tính trì trệ tương đối nhưng lại là khu vực dễ bị tổn thương nhất trong quá trình phát triển, đó là nông thôn, mà cái làm nên “gương mặt” của nông thôn chính là đất đai. Vì thế, với bất kỳ quốc gia nào, Luật Đất đai cũng luôn và mãi là xương sống của các văn bản pháp lý có liên quan đến sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, quyết định sự hưng thịnh hay suy tàn của một thể chế, nhất là với những nước có nền kinh tế “lấy canh nông làm gốc” như Việt Nam. Đất đai không chỉ là “nguồn lực kép”, vừa là tư liệu sản xuất ra nông sản hàng hóa, vừa là nguồn lực tài chính, mà còn là nhu cầu căn bản, khát vọng, cuộc sống và cũng là văn hóa, quê hương, cội nguồn, là niềm tin và điểm tựa của người nông dân Việt Nam.

Tuy nhiên, thời gian qua, người nông dân từ vị trí lẽ ra là chủ thể, là trung tâm của nông nghiệp và nông thôn, đã trở thành những người gần như không có quyền định đoạt số phận mảnh đất mà họ được giao để sử dụng, kể cả quyền định giá ngay cả khi quyền sử dụng đã được coi là quyền tài sản theo Luật Dân sự năm 2015. Những bất cập, tổn tại trên hy vọng và tin tưởng sẽ được giải quyết căn bản trong Luật Đất đai (sửa đổi), nền tảng cho công cuộc quản lý đất đai hiệu quả và bền vững, tạo lập nên sức mạnh vật chất, mang lại sự giàu có, hùng mạnh cho đất nước; yên bình và phát triển cho xã hội; ấm no và hạnh phúc cho nhân dân.

2. GÓP Ý CỤ THỂ CHO DỰ THẢO LUẬT

Bản Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) mới nhất gồm 236 Điều, bố cục theo 16 Chương, đáp ứng căn bản được “ý Đảng, lòng dân”, kế thừa Luật Đất đai năm 2013 và sửa đổi, bổ sung nhiều điều, nội dung theo ý kiến góp ý của người dân, doanh nghiệp, đáp ứng yêu cầu phát triển của đất nước trong thời kỳ mới, đồng thời bảo vệ quyền, lợi ích chính đáng của người sử dụng đất, cũng như hạn chế đến mức thấp nhất tiêu cực, vi phạm pháp luật trong quản lý, sử dụng đất (SDĐ). Để Luật sau khi được Quốc hội thông qua sẽ triển khai áp dụng kịp thời, phù hợp với thực tiễn cuộc sống và thực sự phát huy hiệu quả, một số vấn đề cần xem xét, sửa đổi như sau:

Chương II. Quyền và trách nhiệm của Nhà nước, công dân đối với đất đai

Nhằm thể hiện cụ thể, rõ ràng trách nhiệm của Nhà nước về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số (DTTS), khoản 1, Điều 17 quy định “Có chính sách về đất ở, đất sinh hoạt cộng đồng cho đồng bào DTTS phù hợp với phong tục, tập quán, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tế của từng vùng”, nên sửa đổi và bổ sung như sau: “Nhà nước bảo đảm về đất ở, đất sinh hoạt cộng đồng cho đồng bào DTTS phù hợp với phong tục, tập quán, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tế của từng vùng, từng dân tộc”.

Khoản 2, Điều 17 nên sửa đổi, bổ sung: “Nhà nước bảo đảm ưu tiên cho đồng bào DTTS có đất để sản xuất, kinh doanh, đảm bảo sinh kế thông qua các hình thức” để bảo đảm tính thống nhất với nhiệm vụ, giải pháp của Nghị quyết số 18-NQ/TW về hoàn thiện cơ chế, chính sách quản lý, SDĐ nông nghiệp đối với đồng bào DTTS.

Điểm a, khoản 2, Điều 17 nên bổ sung trường hợp đồng bào DTTS được giao đất để sản xuất, kinh doanh nhưng chưa đủ hạn mức, nếu có nhu cầu và địa phương có quỹ đất thì được giao thêm đất và không thu tiền SDĐ cho đủ hạn mức.

Khoản 6, Điều 24, Cơ quan chủ trì soạn thảo xem xét sửa thành: Quyền về bình đẳng trong quản lý, SDĐ đai (bỏ cụm từ bình đẳng giới) vì thực tế quyền bình đẳng được hiểu rộng hơn, không chỉ trong phạm vi giới tính, độ tuổi mà còn có cả tôn giáo, trình độ học thức...

Chương III. Quyền và nghĩa vụ của người SDĐ

Khoản 1, Điều 28 quy định “Người SDĐ được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền SDĐ theo quy định của Luật, đề nghị bổ sung thêm quyền “Góp quyền SDĐ” cho phù hợp với điểm h, khoản 2, Điều 40 và Điều 210.

Điều 36 đã bổ sung quyền đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm theo hướng người được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được quyền thế chấp, bán, cho thuê tài sản gắn liền với đất thuê và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất. Tuy nhiên, việc bổ sung có thể dẫn đến sự thiếu công bằng giữa các

trường hợp thuê đất trả tiền một lần và thuê đất trả tiền hàng năm; nhà đầu tư có thể lợi dụng chính sách này để vay vốn ngân hàng nhưng không có khả năng trả nợ. Vì vậy, Cơ quan soạn thảo xem xét, bổ sung quy định quyền thuê trong hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm.

Khoản 3, Điều 52 quy định về trường hợp cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền SDD có điều kiện, nên bổ sung và cho phép cá nhân là DTTS không có nhu cầu SDD do Nhà nước cho thuê được cho thuê lại đất, khi không có nhu cầu cho thuê thì mới trả lại đất cho Nhà nước. Bên cạnh đó, cần nghiên cứu đưa ra các mốc thời hạn cụ thể đối với đồng bào DTTS được phép chuyển nhượng, tặng cho quyền SDD phù hợp với từng nhóm đối tượng, hoàn cảnh cụ thể.

Chương IV, Mục 2. Điều tra, đánh giá giá đất đai

Tại Điều 64, mục 1, khoản a, Dự thảo Luật ghi: Điều tra, đánh giá về chất lượng đất, tiềm năng đất đai, nên sửa lại thành: Điều tra, đánh giá chất lượng đất, tiềm năng đất đai (bỏ từ “về”) để thống nhất với cách gọi ở khoản b, c tại mục này.

Chương V. Quy hoạch, kế hoạch SDD

Điều 65, khoản 5 đề nghị thêm cụm từ “các quận, thành phố, thị xã” cho phù hợp với quy định tại khoản 3.

Điều 65, khoản 7 xem xét sửa thành: Nội dung kế hoạch SDD hàng năm cấp huyện... (bổ sung cụm từ “hàng năm” để đảm bảo tính khả thi của việc thực hiện kế hoạch SDD trong năm kế hoạch và thống nhất với khoản 4, mục a, Điều 64.

Điểm b, khoản 7, Điều 65 cần xem xét, điều chỉnh cho phù hợp đối với từng loại công trình, dự án, cụ thể: Đối với các công trình, dự án quy hoạch dạng diện thì bắt buộc phải xác định vị trí, ranh giới, diện tích đến từng thửa đất trên bản đồ địa chính; đối với các công trình, dự án dạng tuyến thì có thể không bắt buộc vì gặp nhiều khó khăn trong quá trình thực hiện.

Điều 68, khoản 3, mục a cần quy định cụ thể, rõ ràng đối tượng được lấy ý kiến, nhất là người dân có đất ở/đất nông nghiệp bị thu hồi. Vì thực tế cho thấy, việc lấy ý kiến nhân dân theo hình thức đăng trên trang thông tin điện tử của UBND các cấp vẫn chưa thực sự hiệu quả do khả năng tiếp cận thông tin của người dân nói chung, người dân khu vực nông thôn nói riêng còn những hạn chế nhất định, trong khi việc lấy ý kiến thông qua hình thức tổ chức hội nghị, lấy ý kiến trực tiếp cũng còn bất cập về đối tượng tham gia, số lượng, thành phần tham dự...

Điểm b, khoản 3, Điều 68 cần bổ sung thêm hình thức công khai ý kiến đóng góp và việc tiếp thu, giải trình trên trang thông tin điện tử của UBND cấp xã, niêm yết công khai tại trụ sở UBND cấp xã. Đồng

thời, cần quy định cụ thể thời gian lập, hoàn thành, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch SDD của các cấp để hạn chế việc phải thực hiện điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch SDD cấp tập như hiện nay; phải quy định thời gian cụ thể về việc phân bổ chỉ tiêu SDD cấp trên cho cấp dưới để làm cơ sở lập quy hoạch, kế hoạch SDD cấp dưới.

Điều 74, khoản 1 xem xét, bổ sung thêm nội dung UBND cấp tỉnh phân bổ chỉ tiêu quy hoạch SDD cho cấp huyện để đảm bảo thống nhất, đồng bộ, chặt chẽ; quy hoạch SDD cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch SDD cấp trên cho thống nhất với khoản 2, Điều 70.

Chương VI. Thu hồi đất, trưng dụng đất

Điều 78, khoản 3, điểm d cần xem xét, bổ sung quy định cụ thể việc thực hiện dự án thu hồi đất tại điểm d, khoản 4 khi “có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi thiên tai có nguy cơ đe dọa đến tính mạng của người dân” và trường hợp thu hồi đất do chấm dứt việc SDD theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người tại điểm e, khoản 1, Điều 81 thì sẽ thu hồi đất theo quy định tại Điều 78 hay thu hồi đất theo quy định tại Điều 81.

Điểm h, khoản 2, Điều 78: Dự án đô thị sử dụng các loại đất không phải là đất ở, đề nghị Cơ quan soạn thảo xem xét, bổ sung thành Dự án đô thị, nhà ở thương mại sử dụng các loại đất không phải là đất ở cho thống nhất với 3 điều trong Dự thảo Luật (Điểm a, khoản 1, Điều 126; điểm e, khoản 2, Điều 127; điểm a, b, c, khoản 1, Điều 128).

Sau điểm k, khoản 2, Điều 78, nghiên cứu bổ sung thêm một điểm mới (điểm l: Dự án khu kinh tế) vì trong khoản 2 chưa có mà thực tế chúng ta có rất nhiều khu kinh tế được xây dựng (Khu kinh tế Vũng Áng, Nghi Sơn, Vân Đồn, Bắc Vân Phong...).

Ngoài ra, Điều 78 nên nghiên cứu bổ sung điều khoản giao Chính phủ quy định chi tiết các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng để Chính phủ ban hành Nghị định giải thích, quy định chi tiết khái niệm, tiêu chí các loại hình dự án được liệt kê tại khoản 2. Bên cạnh đó, xem xét thêm tên gọi tại điểm h, khoản 2, khái niệm “dự án đô thị” hiện nay vẫn có vướng mắc, “xung đột pháp luật” bởi đây là một loại hình dự án do Nhà nước thu hồi đất nhưng tiêu chí nào để xác định dự án xây dựng khu đô thị lại chưa được pháp luật đất đai quy định hay dẫn chiếu. Trong khi đó, pháp luật xây dựng đã quy định khái niệm này, cụ thể, Nghị định số 15/2021/NĐ-CP quy định chi tiết Luật Xây dựng: “Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở là dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hình thành từ một đơn vị ở trở lên theo quy hoạch phân khu được

phê duyệt hoặc dự án có quy mô SDD từ 20 ha trở lên đối với trường hợp quy hoạch phân khu không xác định rõ các đơn vị ở”; “Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị không có nhà ở là dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với các công trình xây dựng khác có quy mô SDD từ 20 ha trở lên”.

Điều 79, khoản 3: Tiến độ SDD thực hiện dự án” xem xét sửa thành “Tiến độ SDD của dự án đầu tư được phê duyệt”.

Khoản 1, điểm i, Điều 80 rà soát lại để thống nhất giữa các điều trong Dự thảo Luật, vì tại điểm đ, khoản 1, Điều 147 và khoản c, khoản đ, mục 3, Điều 154 có thể hiện các trường hợp chậm đưa đất vào sử dụng và không đưa đất vào sử dụng.

Điều 80 quy định các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai, điểm b, khoản 1 nên chỉnh sửa như sau: “Người SDD hủy hoại đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi hủy hoại đất mà tiếp tục vi phạm” vì hành vi “cố tình” là rất khó xác định trong thực tế. Điểm e, khoản 1 đề nghị quy định đối với tất cả các loại đất mà không quy định riêng cho đất không được chuyển nhượng quyền SDD để đảm bảo sự công bằng trong SDD.

Điểm e, khoản 2, Điều 81 đề nghị Cơ quan soạn thảo xem xét sửa lại thành: “Văn bản chấm dứt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với trường hợp quy định tại điểm g, khoản 1”.

Điểm b, khoản 3, Điều 85 cần quy định cụ thể cơ quan có thẩm quyền thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phải đáp ứng được những điều kiện, tiêu chí như thế nào?

Chương VII. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

Khoản 2, Điều 89, cụm từ “bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ” rất chung chung, đề nghị làm rõ hơn tiêu chí bằng hoặc tốt hơn cụ thể là như thế nào để người bị thu hồi không gặp khó khăn khi phải trả tiền SDD trong trường hợp được bồi thường bằng đất; bổ sung thêm về giá trị của thửa đất bồi thường tương đương với giá trị thửa đất bị thu hồi. Ngoài các quy định bồi thường về vật chất (đất, tài sản gắn liền với đất; bồi thường thiệt hại do ngừng sản xuất, kinh doanh...), cần bổ sung quy định về bồi thường thiệt hại, tổn thất tinh thần do thay đổi nơi sống và sản xuất.

Chương IX. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích SDD

Tại Điều 117 quy định về giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác, đề nghị xem xét bỏ vì để giao đất, cho thuê đất cho các đối tượng sử dụng thì đất đó phải là đất sạch (đã giải phóng mặt bằng).

Điều 118, khoản 2 xem xét bổ sung trường hợp giao đất không thu tiền SDD như sau: “Đất sử dụng để xây dựng cơ sở hoạt động sự nghiệp của đơn vị sự nghiệp công lập, giáo dục không nhằm mục đích kinh doanh”. Lý do đề nghị: Khoản 4, Điều 3, Luật Quản lý và sử dụng tài sản công quy định: Cơ sở hoạt động sự nghiệp là đất, nhà làm việc, công trình sự nghiệp và tài sản khác gắn liền với đất phục vụ hoạt động quản lý, cung cấp dịch vụ công của đơn vị sự nghiệp công lập. Thực tiễn cho thấy, nhiều đơn vị sự nghiệp công lập, đơn vị giáo dục có hoạt động không nhằm mục đích kinh doanh, ví dụ như hoạt động nghiên cứu khoa học (các trường đại học được giao thí điểm tự chủ hiện nay thì không thu tiền SDD)...

Khoản 2, khoản 3, Điều 120 quy định về các hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm. Đề nghị gộp thành 1 khoản và ghi như sau: “Người thuê đất được trả tiền một lần cho cả thời gian thuê hoặc hàng năm” vì bản chất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này quy định người thuê đất có thể được lựa chọn thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê hoặc thuê đất trả tiền hàng năm.

Điểm d, khoản 1, Điều 121 quy định: Các trường hợp chuyển mục đích SDD phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép: “Chuyển mục đích SDD phi nông nghiệp được quy định tại Điều 118 sang các loại đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 119 hoặc Điều 120 của Luật này”, đề nghị Cơ quan chủ trì soạn thảo xem lại, vì tại Điều 127, Điều 128 quy định giao đất có thu tiền SDD (Dự thảo Luật dẫn chiếu theo các loại đất này còn khó hiểu, cần xem lại cho logic).

Điểm a, khoản 2, Điều 125 có sự mâu thuẫn với Luật Đấu thầu do các trường hợp không đủ điều kiện đấu giá quyền SDD có thể thực hiện đấu thầu dự án có SDD. Cần nhắc và làm rõ, quỹ đất công do Nhà nước quản lý, không phải bồi thường, giải phóng mặt bằng thì có được thực hiện dự án không thông qua đấu giá quyền SDD, đấu thầu dự án có SDD không?

Điểm đ, khoản 2, Điều 125 cần quy định chi tiết thi hành đối với việc xác định đối tượng hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở.

Điểm b, khoản 4, Điều 127, Dự thảo Luật nên xem xét tiêu chí “Tổ chức lập hoặc thi tuyển để lựa chọn phương án quy hoạch chi tiết 1/500 với ý tưởng tốt nhất”, cụm từ “ý tưởng tốt nhất” chưa thật sự khoa học bởi không định lượng được nên khi áp dụng sẽ gây lúng túng cho địa phương hay tổ chức thực hiện.

Điểm a, khoản 2, Điều 126, Cơ quan chủ trì soạn thảo xem xét, bổ sung thêm như sau: “Có trong quy hoạch, kế hoạch SDD cấp huyện đã được phê duyệt”

vì nếu chỉ có trong kế hoạch mà không có trong quy hoạch thì sẽ phải bổ sung, rất phức tạp, hơn nữa trong chương V. Quy hoạch, kế hoạch SDD, Dự thảo Luật đã ghi tâm nhìn của quy hoạch cấp huyện là 20 - 30 năm tại khoản 1, Điều 62.

Chương X. Đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Khoản 1, Điều 140 đề nghị làm rõ thêm hình thức công nhận QSDĐ.

Chương XI. Tài chính về đất đai, giá đất

Bổ sung quy định về thuế thu nhập cá nhân từ chuyển quyền SDD đối với hộ gia đình, cá nhân được tính theo giá đất quy định trong bảng giá đất để có thông tin trung thực về giá đất giao dịch trên thị trường và tránh khiếu nại, khiếu kiện liên quan đến giá đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền SDD.

Điều 153, khoản 2 cần quy định cụ thể và có định lượng về nguyên tắc, phương pháp định giá đất để có thể lượng hóa các câu hỏi như thế nào là “xuất hiện với tần suất nhiều nhất”? “khoảng thời gian nhất định” là bao lâu? Bởi việc điều tra, khảo sát giá đất phổ biến trên thị trường phục vụ công tác xác định giá đất gặp nhiều khó khăn do không có cơ sở xác nhận tính trung thực của người cung cấp thông tin về giá đất (người chuyển nhượng hoặc nhận chuyển nhượng). Việc áp dụng các phương pháp định giá đất trong một số trường hợp còn phức tạp do thiếu thông tin giá đất thị trường, đội ngũ tư vấn định giá đất chưa đáp ứng nhu cầu.

Về nguyên tắc thu hồi đất, tại khoản 1, Điều 153, cần bổ sung nguyên tắc định giá đất “theo mục đích SDD hợp pháp tại thời điểm định giá”, nhằm làm rõ hơn các trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất. Ngoài ra, tại điểm b quy định nguyên tắc định giá đất cần sửa đổi, bổ sung như sau: “Theo thời hạn SDD được giao, được thuê hoặc theo thời hạn SDD còn lại và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất”.

Bổ sung khái niệm “Bảng giá đất” vào Điều 154 và khái niệm “Giá đất cụ thể” vào Điều 155. Để đảm bảo tính khách quan và chính xác, cần quy định việc thẩm định bảng giá đất, giá đất cụ thể cũng phải do một cơ quan độc lập với cơ quan nhà nước thực hiện.

Chương XIII. Chế độ sử dụng các loại đất

Sửa tiêu đề của mục 2. “Chế độ SDD” cho phù hợp với tất cả các nội dung trình bày và không trùng với tên chương.

Khoản 5, Điều 166 đề nghị xem xét nâng thời hạn SDD tối thiểu là 10 năm bằng kỳ quy hoạch, kế hoạch SDD nhằm bảo đảm cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất an tâm đầu tư, ứng dụng công nghệ cao trong sản xuất nông nghiệp.

Khoản 1, Điều 171 đề nghị bỏ việc quy định hạn mức nhận quyền SDD để giúp người dân thuận tiện

thực hiện tích tụ, tập trung đất đai và có khả năng ứng dụng công nghệ cao vào sản xuất nông nghiệp. Tuy nhiên, để quản lý, SDD được hiệu quả, cần đánh thuế SDD nông nghiệp.

Khoản d, khoản 1, Điều 192 quy định về người nhận quyền SDD nên xem xét, bổ sung một số trường hợp mà tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền SDD để thực hiện dự án đầu tư tại các địa bàn ổn định về chính trị nhằm phát triển kinh tế.

Chương XV. Giám sát, thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai

Khoản 3, Điều 129 quy định về giám sát của công dân đối với việc quản lý, SDD đai cần bổ sung việc giám sát việc SDD của người SDD nhằm hạn chế tình trạng lấn chiếm, hủy hoại đất đai hay SDD sai mục đích được giao, được thuê, được công nhận quyền SDD.

Điều 220 quy định kiểm toán về đất đai, cần bổ sung thêm hình thức kiểm toán định kỳ và quy định cụ thể thời gian thực hiện.

Điểm a, khoản 1, Điều 229 quy định các hành vi vi phạm trong quản lý đất đai, cần quy định cụ thể, chi tiết.

Điểm a, khoản 1, Điều 229 chưa quy định việc xử lý đối với trường hợp trường đoàn thanh tra, kiểm tra có hành vi vi phạm trọng quản lý đất đai, đề nghị bổ sung.

3. KẾT LUẬN

Đất đai có liên quan đến tất cả các lĩnh vực hoạt động của đời sống xã hội, Nhà nước của bất kỳ chế độ chính trị nào cũng xem trọng và đặt chính sách đất đai vào vị trí ưu tiên trong chiến lược phát triển kinh tế và ổn định xã hội. Vì vậy, Luật Đất đai mới được kỳ vọng sẽ dựa trên ý nguyện của người dân, tôn trọng các quy luật của nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; đồng thời, thể hiện đầy đủ, sâu sắc được “ý Đảng, lòng dân” về bản chất và trên thực tiễn là một chính thể hữu cơ, bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của người dân, để người dân nói chung, nông dân nói riêng thực sự là chủ thể, là trung tâm của nông nghiệp và nông thôn.

Chính sách hợp lòng dân sẽ tạo lập nên sức mạnh tinh thần cũng như vật chất trong từng con người, mỗi làng quê, ngõ xóm, vì chính sách này là của dân, từ dân, vì dân và người dân sẽ nhanh chóng hiện thực hóa khát vọng xây dựng nền nông nghiệp sinh thái, nông thôn hiện đại của những người nông dân văn minh, theo tinh thần của Đại hội Đảng lần thứ XIII. Nhờ thế, Luật đất đai mới không những chỉ theo kịp cuộc sống mà còn tạo ra động lực, nguồn lực mới để dẫn đường cho công cuộc phát triển và bảo vệ Tổ quốc, không ngừng nâng cao sức mạnh kinh tế, ổn định xã hội cũng như vị thế, tầm vóc của đất nước■