

QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT: NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN THIẾT PHẢI HOÀN THIỆN TRONG DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI)

NGUYỄN QUANG TUYẾN¹, NGUYỄN THỊ YẾN²

¹Phó Chủ tịch Hội đồng Trường kiêm Trưởng Khoa Pháp luật Kinh tế - Trường Đại học Luật Hà Nội

²Ủy ban Kiểm tra Trung ương

Theo Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi (Dự thảo Luật), các quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được đề cập tại Chương V. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Bên cạnh việc kế thừa những điểm hợp lý, tích cực của Luật Đất đai năm 2013 đã được kiểm chứng qua thực tiễn thi hành, Dự thảo Luật còn bổ sung một số quy định mới về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Tuy nhiên, qua nghiên cứu, tìm hiểu những quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Dự thảo Luật cho thấy còn tồn tại một số điểm thiếu cụ thể, không tương thích, chồng chéo hoặc mâu thuẫn... Nội dung bài viết xoay quanh việc góp ý về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong Dự thảo Luật nhằm góp phần hoàn thiện chế định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nói riêng và nâng cao chất lượng của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) nói chung.

Trong Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định tại Chương V (từ Điều 60 - Điều 76) với các nội dung về nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thời kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh; trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; báo cáo thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; giải quyết phát sinh về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi Luật này có hiệu lực thi hành. Sau khi nghiên cứu, tìm hiểu những nội dung này của Chương V Dự thảo Luật, nhóm tác giả có một số ý kiến góp ý về các quy định liên quan đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Dự thảo Luật như sau:

1. Điều 60. Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Một là, khoản 6 quy định một trong những nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là: “Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả; khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và BVMT; thích ứng với biến đổi khí hậu;

bảo vệ, tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh”. Quy định này là cần thiết nhưng chưa đủ; bởi lẽ, việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm phân bổ đất đai hợp lý cho các nhu cầu sử dụng đất khác nhau của xã hội mà nội dung khoản 6 này chưa thể hiện được hết tinh thần này. Xin góp ý bổ sung về khoản 6 này như sau: “Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả; khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và BVMT; thích ứng với biến đổi khí hậu; bảo vệ, tôn tạo, di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; phân bổ quỹ đất đai hợp lý cho các nhu cầu sử dụng đất của xã hội”.

Hai là, khoản 8 quy định một trong các nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là: “Dân chủ, công khai, minh bạch”. Đề nghị sửa đổi, bổ sung nội dung của khoản này là “Dân chủ, công khai, minh bạch, khoa học, khả thi” để nhấn mạnh tính khoa học, tính khả thi trong lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; khắc phục từng bước tình trạng quy hoạch treo (quy hoạch được lập, thẩm định, xét duyệt nhưng không thực hiện trên thực tế gây lãng phí tài nguyên đất đai; lãng phí thời gian, nguồn lực, tiền của, công sức đầu tư của xã hội).

Ba là, nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa thể hiện hết tinh thần của Luật Di sản văn hóa về bảo tồn, tôn tạo, phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh. Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là “Bảo vệ, tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh”, đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản này cho tương thích, thống nhất với quy định của Luật Di sản văn hóa; cụ thể: “Bảo vệ, tôn tạo, phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh”.

2. Các điều quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh được quy định tại Điều 63, Điều 64, Điều 65, Điều 66 của Dự thảo Luật. Tuy nhiên, nghiên cứu nội dung các điều Luật này cho thấy, nội dung này chưa làm nổi bật tính đặc thù hay nói cách khác là sự khác biệt cơ bản về nội dung giữa các loại quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh. Về vấn đề này, nhóm tác giả có một số bình luận như sau:

Thứ nhất, nét đặc thù về nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia là phải tích hợp, kết nối đảm bảo hài hòa về nhu cầu sử dụng đất của các ngành, địa phương đặt trong một tổng thể chung của quy

hoạch phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia phải đảm bảo vấn đề đất đai cho những nhu cầu, cân đối lớn của quy hoạch tổng thể quốc gia. Đồng thời, tạo điều kiện để thúc đẩy các vùng, địa phương khai thác hiệu quả tiềm năng, thế mạnh đất đai của từng địa phương thông qua công cụ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Thứ hai, nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phải thể hiện được tính đặc thù, tiềm năng, thế mạnh về đất đai của từng địa phương gắn với những lợi thế về vị trí địa lý, địa hình, địa mạo; chất lượng đất đai, điều kiện nông hóa thổ nhưỡng... nhằm xây dựng, phát triển những ngành kinh tế, công nghiệp, dịch vụ, thương mại, văn hóa... phù hợp với điều kiện đặc thù của các địa phương.

Thứ ba, trong khi đó, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện phải cụ thể, chi tiết hóa quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đối với từng thửa đất. Vì vậy, đặc trưng cơ bản nhất của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện là phải thể hiện chi tiết đến từng thửa đất. Điều này có nghĩa là quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện phải phản ánh đầy đủ, chính xác, kịp thời,



Phân bổ quỹ đất đai hợp lý cho các nhu cầu sử dụng đất của xã hội

cụ thể các thông tin của từng thửa đất như số hiệu thửa đất, vị trí địa lý, người sử dụng đất, mục đích sử dụng đất; tọa độ gốc; tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2.000 ...

Thứ tư, nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh phải gắn trực tiếp với việc thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh và đảm bảo bí mật quốc gia. Đồng thời, thống nhất, đồng bộ, tích hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

3. Điều 68. Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Việc lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia; về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện; về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh tập trung vào các đối tượng gồm nhóm các cơ quan nhà nước và nhóm cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân khác có liên quan về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Trong đó, nhóm đối tượng được lấy ý kiến là các cơ quan nhà nước được Dự thảo Luật quy định chi tiết, cụ thể. Ngược lại, nhóm đối tượng lấy ý kiến là cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân khác có liên quan về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì Dự thảo Luật quy định rất chung chung, mơ hồ. Để tránh tính hình thức và không hiệu quả trong việc lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để nghị Ban Soạn thảo cần quy định rõ cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân khác có liên quan về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thuộc đối tượng được lấy ý kiến trong Điều Luật này là những cơ quan, tổ chức cụ thể nào; cộng đồng, cá nhân có liên quan về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là những người chịu ảnh hưởng trực tiếp của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hay những người nằm trong hay bên ngoài khu vực quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Bên cạnh đó, nguyên tắc đồng thuận tương đối không được thể hiện trong nội dung của Điều này. Có nghĩa là Điều 68 không quy định tỷ lệ bao nhiêu % ý kiến góp ý không tán thành với dự thảo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì được xác định là không đồng thuận và ngược lại. Trong trường hợp, các ý kiến không đồng thuận với dự thảo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền lập có sửa đổi nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hay không (sửa đổi toàn bộ hay sửa đổi một phần nội dung). Trong trường hợp bảo lưu Dự thảo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì trách nhiệm giải trình được thực hiện như thế nào?

Chế tài xử lý trách nhiệm của người có thẩm quyền không thực hiện việc giải trình sẽ ra sao? ... Nếu những vấn đề này không được quy định đầy đủ, chi tiết thì nội dung của Điều luật này chỉ mang tính hình thức và việc lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không hiệu quả, mất thời gian và gây tổn kém nguồn lực của xã hội.

4. Điều 69. Thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Đề nghị bổ sung quy định về nguyên tắc thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để đảm bảo tính chặt chẽ của hoạt động thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đảm bảo sự tương thích với quy định về nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại Điều 60.

5. Điều 71. Rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là điều khó tránh khỏi; bởi vì, khi tình hình phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng thời kỳ phát triển có sự thay đổi hoặc do yêu cầu của quốc phòng - an ninh... thì việc rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng cho phù hợp là cần thiết. Tuy nhiên, nếu các nhà làm Luật không quy định chi tiết, chặt chẽ các điều kiện, trình tự, thủ tục, thẩm quyền, vấn đề giám sát; chế tài xử lý vi phạm... thì dễ tiềm ẩn việc lợi dụng rà soát, điều chỉnh để thay đổi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có lợi cho một nhóm người trong xã hội hoặc phát sinh tham nhũng, tiêu cực làm ảnh hưởng, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Như vậy, kỷ luật tuân thủ quy hoạch không nghiêm và rất dễ bị vi phạm. Để nâng cao chất lượng nội dung của Điều luật này, xin kiến nghị:

Một là, bổ sung một điều khoản về nguyên tắc của việc rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm tương thích với nội dung về nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 60; bởi lẽ, xét về bản chất, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cũng có vai trò quan trọng như lập, thẩm định, xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong việc làm thay đổi toàn bộ hoặc một phần nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Mặt khác, quy định nguyên tắc của việc rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất còn đảm bảo nâng cao tính chặt chẽ, thận trọng trong việc thay đổi, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; đảm bảo tuân thủ nghiêm kỷ luật thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Hai là, bổ sung quy định về các tiêu chí cơ bản để thực hiện việc rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm hạn chế việc thay đổi, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong trường hợp không thực sự cần thiết.

Ba là, bổ sung quy định về chế tài xử lý đối với tổ chức, cá nhân có thẩm quyền trong việc vi phạm về rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất với các mức xử lý đủ sức răn đe, nghiêm minh góp phần nâng cao ý thức chấp hành quy định về thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Bốn là, khoản 4, Điều 71 quy định: “Việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất được thực hiện khi có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, điều chỉnh kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội hoặc có sự thay đổi về khả năng thực hiện kế hoạch sử dụng đất” còn khái quát, chung chung. Đề nghị Ban Soạn thảo bổ sung quy định cụ thể, chi tiết, đầy đủ các trường hợp được điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm ngăn ngừa việc lợi dụng để điều chỉnh, thay đổi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mang tính chất lợi ích nhóm và đảm bảo để áp dụng khi Dự thảo Luật có hiệu lực thi hành.

6. Điều 73. Công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Thứ nhất, theo khoản 2, Điều 73 của Dự thảo Luật, việc công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia, của cấp tỉnh, cấp huyện được thực hiện tại trụ sở Bộ TN&MT và trên cổng thông tin điện tử của Bộ TN&MT; trụ sở UBND cấp tỉnh và trên cổng thông tin điện tử của UBND cấp tỉnh; trụ sở UBND cấp huyện, trên cổng thông tin điện tử của UBND cấp huyện và công bố công khai nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện có liên quan đến xã, phường, thị trấn tại trụ sở UBND cấp xã. Như vậy, theo quy định này thì việc công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp được công bố tại trụ sở cơ quan nhà nước có thẩm quyền và trên cổng thông tin điện tử của các cơ quan này. Quy định này là cần thiết nhưng chưa thực sự phù hợp với thực tiễn; bởi lẽ: Trên thực tế không phải bất cứ người dân nào có nhu cầu được cung cấp thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cũng đến trụ sở UBND các cấp hoặc trụ sở Bộ TN&MT để truy cập, tra cứu thông tin. Họ chỉ đến các cơ quan nhà nước này khi có nhu cầu cần giải quyết công việc hoặc khiếu nại, tố cáo. Vì vậy, Dự thảo Luật quy định việc công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp tại trụ sở Bộ TN&MT, UBND các cấp và trên cổng thông tin điện tử của các cơ quan này là không phù hợp với thực tế. Với quy định này sẽ có nhiều người

dân không tiếp cận được thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Quy định này dường như tạo ra sự “khép kín” thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong một số cơ quan quản lý nhà nước về đất đai. Trong khi đó, nhiều khu vực vùng sâu, vùng xa, miền núi, hải đảo còn có nhiều khó khăn về điều kiện kinh tế - xã hội. Các hộ đói nghèo, người nghèo ở những khu vực này còn chiếm tỷ lệ đáng kể. Việc đầu tư phát triển chủ yếu dựa vào ngân sách nhà nước mà ngân sách nhà nước còn hạn chế và phải chi đầu tư cho nhiều mục đích khác nhau. Vì vậy, người dân ở khu vực vùng sâu, vùng xa, miền núi, hải đảo lo cái ăn còn chưa đủ huống chi đầu tư để có hạ tầng internet, máy tính. Do đó, Dự thảo Luật quy định việc công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện trên cổng thông tin điện tử của Bộ TN&MT, UBND cấp tỉnh, UBND cấp huyện sẽ khiến số đông đồng bào dân tộc thiểu số, người dân sinh sống tại vùng sâu, vùng xa, miền núi, hải đảo không có điều kiện tiếp cận, tìm hiểu thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Thứ hai, để khắc phục sự bất cập này của khoản 2, Điều 73 thì điều khoản này cần sửa đổi, bổ sung như sau: “Trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định như sau: a) Bộ TN&MT có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia tại trụ sở cơ quan và trên cổng thông tin điện tử của Bộ TN&MT; trên các phương tiện thông tin đại chúng; b) UBND cấp tỉnh có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh tại trụ sở cơ quan và trên cổng thông tin điện tử của UBND cấp tỉnh; trên các phương tiện thông tin đại chúng; c) UBND cấp huyện có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện tại trụ sở cơ quan, trên cổng thông tin điện tử của UBND cấp huyện và công bố công khai nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện có liên quan đến xã, phường, thị trấn tại trụ sở UBND cấp xã; trên các phương tiện thông tin đại chúng, tại điểm sinh hoạt dân cư cộng đồng, nhà văn hóa của thôn, tổ dân phố, bản, ấp, bản, buôn, làng”.

7. Điều 74. Tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Thứ nhất, khoản 2 quy định: “Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật”. Để nâng cao tính chi tiết của nội dung khoản này cần sửa đổi như sau: “Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công

bổ mà chưa có kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được UBND cấp tỉnh xét duyệt thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật”.

Thứ hai, bổ sung, sửa đổi cụm từ “cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép” bằng cụm từ “UBND cấp tỉnh, UBND cấp huyện” để xác định cụ thể cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong điều khoản này. Nội dung khoản này được sửa đổi, bổ sung như sau: “Trường hợp đã có kế hoạch sử dụng đất cấp huyện thì người sử dụng đất trong khu vực phải chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất theo kế hoạch được tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm; nếu người sử dụng đất có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có thì phải được UBND cấp tỉnh, UBND cấp huyện cho phép theo quy định của pháp luật”.

Thứ ba, khoản 4 quy định: “Diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau 3 năm kể từ ngày phê duyệt và được tiếp tục cập nhật vào kế hoạch sử dụng đất của năm tiếp theo mà chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh hoặc hủy bỏ và phải công bố việc điều chỉnh hoặc hủy bỏ việc thu hồi hoặc chuyển mục đích đối với phần diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất”.

Trong trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố công khai thì người sử dụng đất không bị hạn chế về các quyền sử dụng đất đã được pháp luật quy định”. Để làm rõ hơn nội dung của khoản này xin góp ý bổ sung như sau: “Diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau 3 năm kể từ ngày phê duyệt và được tiếp tục cập nhật vào kế hoạch sử dụng đất của năm tiếp theo mà chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh hoặc hủy bỏ và phải công bố việc điều chỉnh hoặc hủy bỏ việc thu hồi hoặc chuyển mục đích đối với phần diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất tại trụ sở cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trên trang thông tin điện tử của cơ quan; trên các phương tiện thông tin đại

chúng; dán tại trụ sở UBND cấp xã nơi có đất thu hồi; tại nhà sinh hoạt cộng đồng khu dân cư nơi thu hồi đất để người dân được biết”. Trong trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố công khai thì người sử dụng đất không bị hạn chế về các quyền sử dụng đất đã được pháp luật quy định”. Quy định như vậy mới tạo điều kiện để người dân được tiếp cận, biết được thông tin về việc điều chỉnh hoặc hủy bỏ kế hoạch sử dụng đất. Việc nắm được thông tin về điều chỉnh hoặc hủy bỏ kế hoạch sử dụng đất là rất quan trọng đối với người sử dụng đất; bởi việc này ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích của họ trong sử dụng đất.

Thứ tư, khoản 5 quy định: “Hàng năm, UBND cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức rà soát, xử lý và công bố công khai việc hủy bỏ, thu hồi đất, chuyển mục đích đối với đất đã được ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện trên trang thông tin điện tử của UBND cấp tỉnh, Bộ TN&MT”. Quy định này mới chỉ đảm bảo về khía cạnh thống nhất quản lý nhà nước về đất đai mà chưa đảm bảo đầy đủ tính công khai minh bạch. Để khắc phục hạn chế này, khoản 5 cần sửa đổi, bổ sung như sau: “Hàng năm, UBND cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức rà soát, xử lý và công bố công khai việc hủy bỏ, thu hồi đất, chuyển mục đích đối với đất đã được ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện trên trang thông tin điện tử của UBND cấp tỉnh, Bộ TN&MT; trên trang thông tin điện tử của UBND cấp huyện; dán tại trụ sở UBND cấp xã; dán tại điểm sinh hoạt cộng đồng tại khu dân cư”.

Thứ năm, đề nghị bổ sung điều khoản xử lý trách nhiệm của tổ chức, cá nhân không thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt; không thực hiện việc xử lý “quy hoạch sử dụng đất treo” với những chế tài xử lý nghiêm khắc, đủ sức răn đe, giáo dục người vi phạm...

Ngoài ra, nội dung Chương V của Dự thảo Luật chưa quy định rõ vị trí của quy hoạch sử dụng đất trong hệ thống quy hoạch của quốc gia theo Luật Quy hoạch năm 2017. Đề nghị Ban Soạn thảo bổ sung quy định này trong Chương V đảm bảo sự tương thích với Điều 5 của Luật Quy hoạch năm 2017...■

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Dự thảo Luật Đất đai năm 2013 sửa đổi - Bản công bố lấy ý kiến nhân dân ngày 5/1/2023.
2. Luật Đất đai năm 2013.