



QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT:

Một số góp ý cụ thể cho Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

TS. CHU THỊ HOA - Phó Viện trưởng
Viện Khoa học pháp lý, Bộ Tư pháp

Hoàn thiện thể chế, chính sách quản lý, sử dụng đất đai là một trong những nội dung được Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI đề ra tại Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 về Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao. Trong đó, công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là một trong những công cụ quan trọng để Nhà nước thống nhất quản lý toàn bộ đất đai, là tiền đề của việc triển khai các nội dung trong quá trình thực hiện quản lý Nhà nước đối với đất đai (điều chỉnh, phân bổ, phân bổ lại đất đai...), bảo đảm cho đất đai được sử dụng hợp lý, tiết kiệm và có hiệu quả. Do đó, các nhà lập pháp cần phải nghiên cứu một cách toàn diện vấn đề quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để có thể xây dựng khung pháp luật hoàn chỉnh, thực sự phù hợp với tình hình quản lý, sử dụng đất đai hiện nay và trong thời gian tới.

Sau khi nghiên cứu các nội dung quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thể hiện riêng ở Chương V (từ Điều 60 đến Điều 76) và các quy định khác có liên quan của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), tác giả có một số nhận định, góp ý nhằm hoàn thiện Dự thảo đáp ứng các yêu cầu nêu trên:

1. VỀ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG TRƯỜNG HỢP CÓ QUY ĐỊNH KHÁC NHAU GIỮA DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI) VÀ LUẬT QUY HOẠCH

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định quy hoạch sử dụng đất được lập ở 3 cấp: quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện. Nội dung này phù hợp với quan điểm tại Nghị quyết số 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương. Tuy nhiên, thời gian qua, thực hiện Luật Quy hoạch năm 2017, không có quy hoạch sử dụng cấp tỉnh (“Đối với cấp tỉnh, phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện là một nội dung của quy hoạch tỉnh”). Do đó, trong trường hợp Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) bổ sung quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thì cần bổ sung một số quy định sau để tránh xung đột pháp luật giữa 2 Luật:

Một là, tại điều khoản thi hành của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), cần bổ sung quy định bãi bỏ các quy định có liên quan tại Luật Quy hoạch, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch.

Hai là, bổ sung quy định điều khoản chuyển tiếp để xử lý đối với các quy hoạch có liên quan đến đất được lập, phê duyệt đang được các địa phương triển khai thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch.

Ba là, cần rà soát, chỉnh lý thêm các quy định về trình tự, thủ tục, căn cứ lập quy hoạch, để phù hợp giữa Luật Đất đai (sửa đổi) và Luật Quy hoạch, đồng thời, căn cứ lập quy hoạch cần bám sát và cụ thể hóa quan điểm chỉ đạo tại mục IV.2.2.1, Nghị quyết số 18-NQ/TU (Các quy hoạch quốc gia cũng như quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp, thống nhất, đồng bộ, gắn kết chặt chẽ, thúc đẩy lẫn nhau để phát triển; Nội dung quy hoạch sử dụng đất phải kết hợp giữa chỉ tiêu các loại đất gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất, hệ sinh thái tự nhiên, thể hiện được thông tin đến từng thửa đất).

2. VỀ THẨM QUYỀN PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CẤP TỈNH (KHOẢN 2, ĐIỀU 70 CỦA DỰ THẢO)

Khoản 2, Điều 70 của Dự thảo quy định “Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh...”, tuy nhiên, theo quy định tại điểm h, khoản 3, Điều 19, Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2019) thì thẩm quyền phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được giao cho Chính phủ. Do đó, cần nghiên cứu, rà soát và chỉnh sửa để thống nhất thẩm quyền phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh giữa Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và Luật Tổ chức chính quyền địa phương.

3. VỀ RÀ SOÁT, ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT (ĐIỀU 71 CỦA DỰ THẢO)

Ban soạn thảo Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cần rà soát kỹ từng căn cứ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, lưu ý, điểm đ khoản 2, Điều 71 Dự thảo Luật quy định căn cứ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất “do biến động bất thường của tình hình kinh tế - xã hội làm hạn chế nguồn lực thực hiện quy hoạch sử dụng đất”. Cần có quy định rõ thế nào là “bất thường” hoặc bổ sung quy định giao Chính phủ hướng dẫn cụ thể nội dung này, tránh tình huống thi hành luật sau khi được ban hành có nhiều cách hiểu và áp dụng “biến động bất thường” khác nhau ở mỗi địa phương.

Bên cạnh đó, theo quy định về việc rà soát quy hoạch sử dụng đất tại khoản 1, Điều 71 của Dự thảo thì việc rà soát nhằm mục đích điều chỉnh quy hoạch phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng



giai đoạn. Tuy nhiên, đối với các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã quá thời hạn thực hiện thì chưa có biện pháp xử lý dứt điểm để bảo đảm quyền lợi của người sử dụng đất và hiệu quả sử dụng đất. Do đó, các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã quá thời hạn cần được tiến hành điều chỉnh lại quy hoạch.

4. VIỆC LẤY Ý KIẾN VỀ QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT (ĐIỀU 68) VÀ CÔNG KHAI THÔNG TIN VỀ QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT (ĐIỀU 73) - NHÌN TỪ GÓC ĐỘ QUYỀN TIẾP CẬN THÔNG TIN CỦA NGƯỜI DÂN

Thứ nhất, về hình thức lấy ý kiến và công khai thông tin, Dự thảo cần quy định các nội dung về lấy ý kiến và công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên Cổng/Trang thông tin điện tử là bắt buộc từ cấp huyện trở lên, song song với hình thức niêm yết tại trụ sở cơ quan, điểm dân cư...

Bên cạnh đó, Điều 73, Dự thảo quy định về việc công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tương tự như quy định của Luật Đất đai hiện hành. Thực tiễn triển khai thi hành Luật Đất đai thời gian qua cho thấy một bộ phận người dân vẫn chưa tiếp cận được quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất do hiện nay, việc công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chủ yếu dưới hình thức trên Cổng thông tin điện tử và trụ sở của cơ quan quản lý nhà nước (Bộ/Sở TN&MT, UBND các cấp,...). Luật Thực hiện dân chủ ở cơ sở năm 2022 đã quy định có 10 hình thức công khai thông tin (Điều 12). Vì vậy, Dự thảo Luật Đất đai cũng nên tham khảo và mở rộng hình thức công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để tạo điều kiện thuận lợi hơn cho người dân trong tiếp cận thông tin về đất đai. Ngoài ra, cần cần nhắc bổ sung nội dung “các cấp chính quyền có trách nhiệm công khai, cung cấp các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khi người dân có yêu cầu”.

Thứ hai, cần quy định cụ thể: quy hoạch sử dụng đất ở đâu thì phải công khai ở Cổng/Trang thông tin của địa phương đó và phải có kế hoạch truyền thông cụ thể đến người dân (việc bổ sung này nhằm đảm bảo thuận lợi cho người dân trong tiếp cận thông tin quy hoạch sử dụng đất).

Thứ ba, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất liên quan đến người dân thì cần có thời gian cụ thể để tránh quy hoạch treo, ảnh hưởng đến sinh kế của người dân.

Thứ tư, đề nghị Ban soạn thảo nghiên cứu, bổ sung và làm rõ hơn những quy định có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của người dân tại Mục 3, Chương II (Quyền và trách nhiệm của Nhà nước và công dân đối với đất đai) như: Việc tham gia góp ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, tham gia góp ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giám sát việc tổ chức thực hiện chính sách pháp luật về đất đai, tham gia thảo luận, kiến nghị với cơ quan nhà nước về công tác quản lý, sử dụng đất đai nhằm tạo điều kiện để người dân dễ tiếp cận và thực hiện Luật.

5. SỰ TƯƠNG THÍCH GIỮA DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI) VỚI DỰ THẢO LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI) - TRÁNH XUNG ĐỘT VỀ CHÍNH SÁCH

Ngày 17/3/2023, Ủy ban Thường vụ Quốc hội vừa cho ý kiến về Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi). Theo Tờ trình của Chính phủ tại phiên họp, Dự thảo Luật lần này đã sửa đổi, bổ sung nhiều nội dung mới quan trọng, trong đó có chính sách nhà ở xã hội (NOXH) và nhà ở cho công nhân. Theo đó, Chương VI - Chính sách về NOXH gồm 37 Điều (từ Điều 73 đến Điều 109). So với Luật Nhà ở năm 2014, Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đã sửa đổi, bổ sung thêm các quy định về: đối tượng, hình thức và điều kiện thụ hưởng chính sách NOXH; loại hình dự án đầu tư xây dựng NOXH; loại NOXH; đất để xây dựng NOXH; lựa chọn và ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng NOXH; xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua NOXH không phải do Nhà nước đầu tư xây dựng; nguyên tắc bán, cho thuê, cho thuê mua, cho thuê NOXH. Bổ sung thêm các quy định về: hình thức phát triển NOXH; yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng NOXH; xác định giá bán NOXH do Nhà nước đầu tư; thời điểm thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua NOXH; trách nhiệm của Bộ Xây dựng và chính quyền địa phương; bổ sung mới các quy định (2 mục mới) về chính sách phát triển nhà lưu trú công nhân và nhà ở cho lực lượng vũ trang.

Thực tiễn triển khai nhà chính sách NOXH và nhà ở cho công nhân trong thời gian qua cho thấy còn nhiều bất cập trong tiếp cận quỹ đất dành để phát triển NOXH. Tuy nhiên, rà soát toàn bộ Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), nhất là quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thể hiện riêng ở Chương V (từ Điều 60 đến Điều 76) và các quy định khác có liên quan của Dự thảo cho thấy, trong các căn cứ lập/điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp chưa có sự kết nối với chính sách phát triển NOXH và nhà ở cho công nhân để đảm bảo mục tiêu an sinh xã hội mà Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) hướng tới. Hơn nữa, nguyên tắc bảo đảm an sinh xã hội cũng là một trong những nguyên tắc mà Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cần quan tâm coi trọng khi thiết kế chính sách. Để đạt được mục tiêu này, Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cần thiết kế quy định bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân trong các kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện. Quy định này sẽ tạo thuận lợi và gỡ vướng các dự án bất động sản; đẩy mạnh phát triển NOXH, nhà ở cho công nhân.

6. KỸ THUẬT LẬP PHÁP

Thứ nhất, về ủy quyền lập pháp: Dự thảo còn một số quy định được thiết kế theo công thức là quy định chung mang tính chất là quy định “luật khung”/ “luật ống”. Chẳng hạn, một số quy định giao trách nhiệm cho Chính phủ quy định chi tiết như: “Chính phủ quy định chi tiết việc lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất” (Điều 68, Dự thảo); hoặc



“Chính phủ quy định trình tự, thủ tục lập, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất” (Điều 71 Dự thảo); “Chính phủ quy định điều kiện của tổ chức, cá nhân hoạt động tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Chính phủ quy định chi tiết về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp” (Điều 72, Dự thảo).

Việc ủy quyền lập pháp (giao Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung trong Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)) là điều không tránh khỏi trong quá trình xây dựng luật. Tuy nhiên, rà soát toàn bộ nội dung Dự thảo cho thấy, hiện Dự thảo đang thiếu các nội dung quy định chi tiết, cụ thể về cơ chế thực thi việc lập, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Đặc biệt, Dự thảo Luật chưa đưa ra quy định về quy trình, thủ tục, thời gian lập và hoàn thành quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho từng loại (trong hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được liệt kê ở Điều 61); chưa quy định cụ thể về thời gian hoàn thành việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất từ quy hoạch sử dụng đất của cơ quan nhà nước cấp trên cho cơ quan nhà nước cấp dưới làm cơ sở lập kế hoạch sử dụng đất của cấp dưới. Việc thiếu các quy định nêu trên, Dự thảo Luật sau khi được Quốc hội thông qua sẽ phải chờ Nghị định của Chính phủ và Thông tư của các Bộ có liên quan hướng dẫn thi hành mới có thể đi vào cuộc sống. Do đó, nên chăng các quy định trong Dự thảo Luật nói chung và quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nói riêng cần cụ thể hơn để hạn chế đến mức thấp nhất tình trạng ủy quyền lập pháp (giao tiếp nhiệm vụ cho Chính phủ hay các Bộ, ngành liên quan ban hành quy định chi tiết).

Thứ hai, về Điều 60, Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi): Khoản 1, Điều 60, Dự thảo quy định về nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: “Quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất quốc gia và quy hoạch sử dụng đất cùng cấp đã được phê duyệt”. Quy định này sẽ tạo ra một số câu hỏi như: Các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất gồm ngành nào, lĩnh vực nào? Căn cứ cơ sở xác định các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất bao gồm những gì? (Dự thảo Luật hiện chưa đưa ra quy định giải thích thế nào là quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất). Hơn nữa, cách quy định như khoản 1, Điều 60 có thể tạo ra sự chồng chéo, sự nhầm lẫn giữa nhiều thuật ngữ về quy hoạch mà đã được đề cập trong Luật Quy hoạch năm 2017. Ngoài ra, toàn bộ Điều 60 Dự thảo cũng cần rà soát và viết gọn theo hướng giảm thiểu sự trùng lặp giữa các khoản, đặc biệt là một số nguyên tắc như: đảm bảo tính đặc thù, liên kết vùng; bảo đảm cân đối hài hòa/hay cân bằng giữa nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, địa phương... Hiện các nguyên tắc này đang được lặp đi lặp lại ở các khoản trong cùng một điều luật là Điều 60 của Dự thảo. Xét về kỹ thuật lập pháp trong trường hợp này, có thể thiết kế lại theo hướng quy định dẫn chiếu để tránh trùng lặp.

Mặt khác, cần tách riêng quy định về nguyên tắc lập quy hoạch sử dụng đất và nguyên tắc lập kế hoạch sử dụng

đất trong Điều 60 Dự thảo giống như quy định của pháp luật hiện hành. Có thể thấy, việc Dự thảo quy định hệ thống các nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được hiểu là sẽ áp dụng chung cho cả việc lập quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất. Tuy nhiên, trong thực tế có đến 1/3 tổng số nguyên tắc (3/9 nguyên tắc) được quy định tại Điều 6 chỉ áp dụng cho việc lập quy hoạch sử dụng đất đó là các khoản 1, 2, 5, Điều 60. Bên cạnh đó, trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất sẽ có những yếu tố đặc thù riêng tác động thể hiện rõ ở khái niệm của nó (Quy hoạch sử dụng đất là việc phân bổ và khoanh vùng đất đai theo không gian sử dụng cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực đối với từng vùng kinh tế - xã hội và đơn vị hành chính trong một khoảng thời gian xác định; Kế hoạch sử dụng đất là việc phân kỳ quy hoạch sử dụng đất theo thời gian để thực hiện. Như vậy quy hoạch sử dụng đất chính là cái tổng thể, còn kế hoạch sử dụng đất là cái cụ thể, cái chi tiết), dẫn đến việc hình thành các nguyên tắc riêng thể hiện bản chất của quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất.

Thứ ba, cần bổ sung nội dung về nguyên tắc đồng thuận tương đối trong quá trình lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Theo đó, Dự thảo nên quy định tỷ lệ % 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.

Thứ tư, cần bổ sung quy định về mối quan hệ giữa các loại quy hoạch (chẳng hạn, mối quan hệ giữa 5 quy hoạch sử dụng đất trong hệ thống quy hoạch sử dụng đất ở Điều 61 của Dự thảo; hay mối quan hệ giữa 5 quy hoạch sử dụng đất với các loại quy hoạch đề cập trong Luật Quy hoạch năm 2017), trong đó, xác định rõ quy hoạch nào là quy hoạch cùng cấp, quy hoạch nào là quy hoạch cao hơn để từ đó xác định tính phù hợp của từng loại quy hoạch (quy hoạch cấp thấp hơn phải phù hợp với quy hoạch ở cấp cao hơn, đồng thời, cũng xác định được nguyên tắc khi có sự mâu thuẫn giữa các loại quy hoạch, (theo đó quy hoạch ở cấp thấp hơn phải điều chỉnh và thực hiện theo quy hoạch ở cấp cao hơn, hay quy hoạch nào ban hành sau thì có giá trị áp dụng và làm vô hiệu quy hoạch ban hành trước đó (theo cách hiểu của Điều 4 về áp dụng pháp luật trong Dự thảo hiện nay)?

Luật Quy hoạch năm 2017 có đề cập “Quy hoạch tổng thể quốc gia là cơ sở để lập quy hoạch không gian biển quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc gia...” (khoản 1, Điều 6). Vậy quy hoạch sử dụng đất quốc gia theo Dự thảo Luật Đất đai lần này có cần phải tuân thủ nguyên tắc đảm bảo phù hợp với quy hoạch tổng thể quốc gia hay không (gần đây Quốc hội đã ban hành Nghị quyết số 81/2023/QH15 về quy hoạch tổng thể quốc gia thời kỳ 2021 -2030, tầm nhìn đến năm 2050)? Hiện nay, Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) mới chỉ đề cập “Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập ở cấp



▲ *Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường tổ chức Tọa đàm góp ý Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)*

quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện phải đáp ứng yêu cầu thực hiện chiến lược phát triển kinh tế - xã hội nhanh, bền vững; bảo đảm quốc phòng, an ninh” mà không đề cập tới Quy hoạch tổng thể quốc gia (trong khi đó, quy hoạch tổng thể quốc gia được xác định là quy hoạch cấp quốc gia, mang tính chiến lược theo hướng phân vùng và liên kết vùng của lãnh thổ (bao gồm đất liền, các đảo, quần đảo, vùng biển và vùng trời; hệ thống đô thị và nông thôn; kết cấu hạ tầng; sử dụng tài nguyên và bảo vệ môi trường; phòng chống thiên tai ứng phó với biến đổi khí hậu, bảo đảm quốc phòng an ninh và hội nhập quốc tế).

Thứ năm, khoản 2, Điều 71 có đề cập tới căn cứ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, theo đó có đề cập tới 7 căn cứ. Vậy việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất phải đáp ứng cả 7 căn cứ đã nêu tại khoản 2 hay chỉ cần đáp ứng tối thiểu bao nhiêu căn cứ là vấn đề hiện còn chưa rõ. Bên cạnh đó, trong 7 căn cứ, có căn cứ “do sự phát triển của khoa học, công nghệ làm thay đổi cơ bản việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất”, tuy nhiên, khoa học, công nghệ hiện thay đổi và phát triển rất nhanh, nếu lấy đó làm căn cứ thì gây khó cho công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và làm cho quy hoạch/kế hoạch sử dụng đất thiếu tính ổn định. Nếu quy hoạch, kế hoạch thường xuyên điều chỉnh, không đảm bảo tính ổn định thì công tác quản lý sẽ gặp khó khăn, phá vỡ quy hoạch tổng thể. Hơn nữa, căn cứ này khá mơ hồ, khó xác định chính xác được thế nào là thay đổi cơ bản, dẫn đến cần điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Vì vậy, về kỹ thuật lập pháp, khoản 2, Điều 71, Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) nên được thiết kế theo

hướng phân loại căn cứ mang tính chất quyết định và căn cứ mang tính bổ trợ, tham khảo; trong đó, căn cứ về “do sự phát triển của khoa học, công nghệ làm thay đổi cơ bản việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất” chỉ nên được coi là căn cứ mang tính bổ trợ, tham khảo, chứ không phải là căn cứ mang tính chất quyết định.

Thứ sáu, Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cần chỉnh lý một số lỗi về mặt kỹ thuật nhưng lại có ảnh hưởng đến cách hiểu và áp dụng pháp luật về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tương lai. Ví dụ, việc sử dụng sai dấu câu dẫn đến cách hiểu khác nhau về quy định trong Dự thảo. Chẳng hạn, Dự thảo sử dụng dấu “;” phía sau cụm từ “cấp tỉnh” tại khoản 1 Điều 62: “Tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất quốc gia, tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất an ninh là từ 30 năm đến 50 năm; tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là từ 20 năm đến 30 năm” dẫn đến nhiều cách hiểu khác nhau. Việc sử dụng dấu “;” của Dự thảo phía sau cụm từ “cấp tỉnh” có thể dẫn đến cách hiểu khoảng thời gian tầm nhìn quy hoạch của cấp tỉnh và cấp huyện là khác nhau, điều này cũng dẫn đến yêu cầu về việc bổ sung khoảng thời gian cụ thể của tầm nhìn đối với quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh trong quy định này. Theo quan điểm cá nhân, tác giả nhận thấy Dự thảo muốn nói đến khoảng thời gian tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và cấp huyện là như nhau, đều từ 20 năm đến 30 năm, do đó, nếu mục đích của Dự thảo hướng tới theo nội dung này thì cần thay dấu “;” được sử dụng ở đây thành dấu “,” ■