



Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và những điểm mới

ĐOÀN THỊ THANH MỸ - Vụ trưởng
Vụ Đất đai, Bộ TN&MT

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã có nhiều nội dung mới nhằm thể chế các định hướng trong Văn kiện Đại hội Đảng Khóa XIII, các Nghị quyết, kết luận của Đảng, Quốc hội, giải quyết các vấn đề đặt ra từ thực tiễn, phù hợp với xu thế phát triển.

SỰ CẦN THIẾT XÂY DỰNG DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI)

Đất đai là nguồn tài nguyên quý giá, là nguồn lực vô cùng to lớn để phát triển đất nước nhưng không phải là vô tận. Vì vậy, tăng cường quản lý, nâng cao hiệu lực, hiệu quả sử dụng đất đai là chủ trương quan trọng được Lãnh đạo Đảng, Nhà nước quan tâm chỉ đạo. Sau 10 năm thực hiện Luật Đất đai 2013, công tác quản lý, sử dụng đất đai đã đạt được những kết quả quan trọng, tạo ra hành lang pháp lý đồng bộ cho việc khai thác và sử dụng đất đai hiệu quả, khai thác nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội (KT-XH), tạo ra động lực mạnh mẽ cho phát triển đô thị. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (KHSDĐ) được thực hiện theo hướng tiếp cận tổng hợp, liên ngành và trở thành công cụ quan trọng để Nhà nước thống nhất quản lý, phân bổ và sử dụng đất đai; là cơ sở để Nhà nước thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng (QSD) đất. Nguồn lực đất đai được khai thác, sử dụng hiệu quả hơn cho phát triển KT-XH, bảo đảm quốc phòng, an ninh và BVMT; góp phần giải quyết các vấn đề xã hội...

Tuy nhiên, bên cạnh kết quả đạt được, quá trình tổ chức thi hành Luật Đất đai năm 2013 đã bộc lộ những tồn tại, hạn chế: Các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất chưa đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất với quy hoạch sử dụng đất. Chất lượng quy hoạch chưa cao, chưa có tầm nhìn dài hạn, chưa đảm bảo hài hòa giữa phát triển kinh tế, giải quyết các vấn đề xã hội và BVMT. Nguồn lực đất đai cơ bản đáp ứng được nhu cầu phát triển, nhưng chưa thực sự phát huy đầy đủ để trở thành nguồn nội lực quan trọng phục vụ phát triển KT-XH đất nước. Việc sử dụng đất ở nhiều nơi còn lãng phí, hiệu quả thấp; nhiều dự án chậm hoặc không đưa đất vào sử dụng; có tình trạng bỏ hoang đất nông nghiệp; khiếu nại, tố cáo, vi phạm pháp luật về đất đai diễn biến phức tạp; suy thoái, ô nhiễm, sạt lở đất ngày càng nghiêm trọng... Những tồn tại, bất cập nêu trên có nguyên nhân do hệ thống pháp luật thiếu đồng bộ, chưa phù hợp với thể chế kinh tế thị trường định hướng Xã hội Chủ nghĩa, yêu cầu phát triển của đất nước; quy hoạch, KHSDĐ và các quy hoạch có liên quan chưa đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ...



▲ Hội thảo Góp ý Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) thúc đẩy phát triển khu vực kinh tế tập thể

Vì vậy, việc sửa đổi Luật Đất đai là cần thiết nhằm khắc phục những tồn tại, hạn chế, phát huy nguồn lực đất đai, đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong giai đoạn mới theo tinh thần Nghị quyết Đại hội toàn quốc lần thứ XIII của Đảng, Nghị quyết số 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương khóa XIII 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.

Theo sự phân công của Thủ tướng Chính phủ, Bộ TN&MT đã chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan xây dựng Dự án Luật Đất đai (sửa đổi). Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) được xây dựng trên quan điểm bám sát Nghị quyết Đại hội lần thứ XIII của Đảng, Nghị quyết số 18- NQ/TW và các nghị quyết, kết luận khác có liên quan để thể chế hóa đầy đủ, kịp thời các quan điểm, chủ trương của Đảng về quản lý, sử dụng đất đai; sửa đổi, bổ sung các quy định và khắc phục những tồn tại, hạn chế trong thi hành Luật Đất đai năm 2013. Theo đó, Dự thảo Luật gồm 16 chương, 236 điều, trong đó giữ nguyên 28 điều; sửa đổi 184 điều; bổ sung mới 41 điều và bãi bỏ 8 điều. Dự thảo Luật đã thể chế các định hướng trong Văn kiện Đại hội Đảng Khóa XIII, các Nghị quyết, kết luận của Đảng, của Quốc hội. Đặc biệt đã thể chế hóa 3 mục tiêu tổng quát, 6 mục tiêu cụ thể, 6 nhóm giải pháp và 8 nhóm chính sách lớn tại Nghị quyết số 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương và giải quyết các vấn đề đặt ra từ thực tiễn, phù hợp với xu thế phát triển, Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) có nhiều nội dung mới, cụ thể:

(1) Đổi mới và nâng cao chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. 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. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập ở cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện, đáp ứng yêu cầu thực hiện Chiến lược phát triển KT-XH nhanh, bền vững; bảo đảm quốc phòng, an ninh; BVMT, thích ứng với biến đổi khí hậu. Nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã quy định khoanh định, bố trí không gian sử dụng đất theo 3 khu vực gồm khu vực quản lý nghiêm ngặt, khu vực hạn chế và khu vực được chuyển mục đích sử dụng đất; quy định kết hợp giữa chỉ tiêu sử dụng đất với không gian sử dụng đất và xác định vị trí, ranh giới, diện tích thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất đến từng thửa đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

(2) Hoàn thiện các quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất. Quy định chặt chẽ các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất. Cơ bản thực hiện hình thức cho thuê đất trả tiền hàng năm và quy định cụ thể các trường hợp thuê đất trả tiền một lần phù hợp với tính chất, mục đích sử dụng đất, bảo đảm nguồn thu ổn định. Quy định điều kiện giao đất, cho thuê đất, hạn mức sử dụng đối với các tổ chức tôn giáo phù hợp với quỹ đất hiện có của địa phương; tổ chức tôn giáo sử dụng đất vào mục đích khác phải trả tiền thuê đất cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

(3) Quy định cụ thể hơn về thẩm quyền, mục đích, phạm vi thu hồi đất, điều kiện, tiêu chí cụ thể thu hồi đất để phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng. Hoàn thiện quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải đi trước một bước, bảo đảm công khai, minh bạch, hài hòa lợi ích của Nhà nước, người có đất bị thu hồi và nhà đầu tư, để người dân có đất bị thu hồi phải có chỗ ở, bảo đảm cuộc sống bằng hoặc tốt hơn. Quy định cụ thể việc khai thác hiệu quả quỹ đất phụ cận để phát huy nguồn lực đất đai cho phát triển KT-XH và các cơ chế góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai, chỉnh trang đô thị và khu dân cư nông thôn.

(4) Hoàn thiện cơ chế xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường, các cơ chế kiểm tra, giám sát của Trung ương và Hội đồng nhân dân trong việc xây dựng bảng giá đất. Bổ sung, hoàn thiện các quy định bảo đảm công khai, minh bạch như: Công khai giá đất, giao dịch qua các sàn giao dịch đối với các dự án khu dân cư, khu đô thị, nhà ở thương mại.

(5) Hoàn thiện cơ chế, chính sách tài chính về đất đai bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư; có cơ chế điều tiết hợp lý, hiệu quả nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất giữa Trung ương và địa phương; điều tiết chênh lệch địa tô, bảo đảm công khai, minh bạch. Quy định mức thuế cao hơn đối với người sử

dụng nhiều diện tích đất, nhiều nhà ở, đầu cơ đất, chậm sử dụng đất, bỏ đất hoang. Thể chế chính sách ưu đãi thông qua việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phù hợp với lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư và các đối tượng chính sách.

(6) Hoàn thiện các quy định pháp luật có liên quan đến thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất. Đẩy mạnh thương mại hóa quyền sử dụng đất. Xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản gắn với thông tin đất đai; có chính sách khuyến khích phát triển thị trường quyền sử dụng đất, nhất là thị trường cho thuê đất nông nghiệp. Hoàn thiện các chế định về điều tiết của nhà nước để bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững. Thực hiện đăng ký bắt buộc về quyền sử dụng đất và đăng ký biến động đất đai, đồng thời có chế tài cụ thể, đồng bộ, ngăn chặn các trường hợp giao dịch không đăng ký tại cơ quan nhà nước.

(7) Hoàn thiện cơ chế, chính sách về quản lý, sử dụng đất nông nghiệp theo hướng mở rộng đối tượng, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp, quy định để người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi mục đích sản xuất cây trồng, vật nuôi, nâng cao hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp theo quy hoạch. Tăng cường quản lý chất lượng đất, khắc phục tình trạng thoái hóa, suy giảm chất lượng đất. Quy định về ngân hàng cho thuê đất nông nghiệp. Có các quy định để quản lý, sử dụng hiệu quả đất đai có nguồn gốc nông, lâm trường và giải quyết đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc.

(8) Quy định về quản lý và sử dụng đất kết hợp đa mục đích, đất ở kết hợp với thương mại, dịch vụ; đất nông nghiệp kết hợp với thương mại, dịch vụ; đất quốc phòng, an ninh kết hợp với kinh tế; đất dự án du lịch có yếu tố tâm linh; đất xây dựng công trình trên không, công trình ngầm, đất hình thành từ hoạt động lấn biển.

(9) Đẩy mạnh cải cách hành chính, chuyển đổi số trong lĩnh vực quản lý và sử dụng đất; bảo đảm quản lý, vận hành, kết nối và chia sẻ thông tin tập trung, thống nhất từ Trung ương đến địa phương. Đồng thời tiếp tục đẩy mạnh phân cấp, phân quyền đi đôi với giám sát, kiểm soát quyền lực.

(10) Đổi mới, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo liên quan đến đất đai.

Có thể nói, Dự án Luật Đất đai (sửa đổi) là một đạo luật quan trọng, phức tạp, giữ vai trò căn bản trong hệ thống pháp luật về đất đai, có mối quan hệ và ảnh hưởng sâu sắc đến việc thực thi các chính sách, quy định trong nhiều luật khác, tác động đến mọi mặt của đời sống KT-XH và các tầng lớp nhân dân. Để Dự thảo Luật đáp ứng yêu cầu thực tiễn, giải quyết được các vấn đề vướng mắc ở địa phương, với các quy định, chính sách có tầm nhìn xa, sức sống lâu dài, khả thi, cần sự tham gia đóng góp ý kiến của các chuyên gia, nhà khoa học và nhân dân cho Dự thảo. Qua đó, tạo sự thống nhất và đồng thuận của nhân dân đối với chủ trương, đường lối của Đảng và chính sách, pháp luật của Nhà nước về đất đai. ■