

Hà Nội, ngày 22 tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO TÓM TẮT
Một số nội dung của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH

Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, tư liệu sản xuất cơ bản, là không gian phát triển và là nguồn lực to lớn của đất nước. Trong thời gian qua, thực hiện Luật Đất đai năm 2013, công tác quản lý, sử dụng đất đai đã đạt được những kết quả tích cực, góp phần quan trọng cho phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo quốc phòng, an ninh. Tuy nhiên, bên cạnh kết quả đạt được, quá trình tổ chức thi hành Luật đã bộc lộ những tồn tại, hạn chế; nguồn lực đất đai chưa được phát huy đầy đủ và bền vững; việc sử dụng đất còn lãng phí, hiệu quả thấp; khiếu nại, tố cáo, vi phạm pháp luật về đất đai còn 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, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch có liên quan chưa đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ; giá đất chưa phản ánh thực tế thị trường; việc thực hiện pháp luật về đất đai có lúc, có nơi còn chưa nghiêm...

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.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ ÁN LUẬT

1. Mục đích

Hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai phù hợp với thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa trong điều kiện hội nhập quốc tế; giải quyết các chồng chéo, vướng mắc phát sinh từ thực tiễn; tăng cường quản lý đất đai cả về diện tích, chất lượng, giá trị kinh tế,... hài hòa quyền, lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư. Thúc đẩy thương mại hóa quyền sử dụng đất, phát triển thị trường bất động sản lành mạnh. Phát huy nguồn lực đất đai, tạo động lực để nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao. Thiết lập hệ thống quản lý đất đai hiện đại, minh bạch, hiệu quả gắn với đẩy mạnh cải cách hành chính, chuyển đổi số; phát huy dân chủ, hạn chế tình trạng khiếu kiện về đất đai.

2. Quan điểm

- Luật Đất đai là đạo luật quan trọng, phức tạp, tác động đến mọi mặt của đời sống kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường của đất nước; giữ vai trò trung tâm trong hệ thống pháp luật về đất đai. Luật phải thể chế hóa đầy đủ, kịp thời các quan điểm, chủ trương của Đảng; thống nhất trong tổng thể các mối quan hệ pháp lý khác có liên quan đến đất đai.

- Đảm bảo sự nhất quán, ổn định, kế thừa của hệ thống pháp luật đất đai; thể chế hóa những vấn đề đã chín, đã đủ rõ, được thực tiễn chứng minh là đúng; sửa đổi, bổ sung các quy định chưa phù hợp đã được chỉ ra trong quá trình tổng kết thi hành Luật Đất đai.

- Đảm bảo đồng bộ, thống nhất, tổng thể, chiến lược, lâu dài của hệ thống pháp luật; hoàn thiện các chế định để quản lý đất đai theo chức năng là tài nguyên, tài sản, nguồn lực cả về diện tích, chất lượng và không gian sử dụng.

- Tiếp tục đẩy mạnh phân cấp, phân quyền đồng thời thiết lập công cụ kiểm soát quyền lực của cơ quan và người có thẩm quyền trong quản lý đất đai. Tăng cường vai trò giám sát của Quốc hội, Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội các cấp và Nhân dân.

- Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính; chuyển trọng tâm từ quản lý bằng các công cụ hành chính sang sử dụng hiệu quả các công cụ kinh tế để thúc đẩy sử dụng đất hợp lý, hiệu quả, bền vững.

- Hiện đại hóa, chuyển đổi số công tác quản lý đất đai dựa trên hệ thống thông tin, dữ liệu đất đai thống nhất, tập trung, phục vụ đa mục tiêu kết nối từ Trung ương đến địa phương, quản lý biến động đến từng thửa đất.

III. BỐ CỤC VÀ MỘT SỐ CHÍNH SÁCH MỚI CỦA DỰ THẢO LUẬT

Dự thảo Luật gồm 16 chương, 236 điều. Một số chính sách mới, quan trọng của dự thảo Luật Đất đai như sau:

1. Quy định cụ thể quyền và trách nhiệm của Nhà nước; quyền, nghĩa vụ của Công dân đối với đất đai (Chương II)

Dự thảo Luật đã hoàn thiện các chế định về quyền của Nhà nước, trách nhiệm của từng cơ quan trong quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; mục đích sử dụng đất; hạn mức sử dụng đất; thời hạn sử dụng đất; thu hồi đất, trưng dụng đất; giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; quyết định chính sách tài chính về đất đai; quy định quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất; điều tiết thị trường, điều tiết nguồn thu từ đất theo tinh thần của Nghị quyết số 18-NQ/TW. Phân cấp thẩm quyền gắn với kiểm tra, giám sát đảm bảo quản lý thống nhất từ Trung ương đến địa phương. Bổ sung quy định về vai trò, trách nhiệm của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên; quyền và nghĩa vụ của Công dân đối với đất đai.

Thể chế Nghị quyết 18-NQ/TW, dự thảo Luật đã bổ sung trách nhiệm của Nhà nước về đất đai đối với 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. Quy định 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. Quy định trách nhiệm của Thủ tướng Chính phủ trong việc ban hành Chính sách khung về hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số, trên cơ sở đó Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo điều kiện thực tế của địa phương để quy định cụ thể chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống trên địa bàn (Điều 17).

2. Hoàn thiện các quy định về quyền của người sử dụng đất (Chương III)

Bên cạnh các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn, quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định hiện hành, Chương III dự thảo Luật đã bổ sung quyền và nghĩa vụ sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm, trên không; quyền tự đầu tư trên đất và các quy định về góp quyền sử dụng đất để xây dựng, chỉnh trang đô thị phục vụ lợi ích chung của cộng đồng. Bổ sung quy định người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi để nâng cao hiệu quả sử dụng. Giải quyết vướng mắc liên quan đến công nhận quyền đối với hộ gia đình, cá nhân không có các giấy tờ về quyền sử dụng đất; giấy chứng nhận liên quan đến hộ gia đình sử dụng đất.

Đặc biệt, để thúc đẩy thương mại hóa quyền sử dụng đất theo chủ trương của Nghị quyết 18-NQ/TW, Điều 36 của dự thảo Luật 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. Đồng thời, Điều 50 của dự thảo đã quy định điều kiện thực hiện quyền này khi đảm bảo (1) đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư; (2) ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng mà chưa khấu trừ hết vào tiền thuê đất phải nộp.

3. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Chương V)

Dự thảo Luật đã có những quy định đổi mới để nâng cao chất lượng của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ; 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.

Quy định rõ các trường hợp điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Đồng thời, quy định điều chỉnh về quy mô, địa điểm và số lượng dự án, công trình mà không làm thay đổi về chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất và khu vực sử dụng đất theo chức năng trong quy hoạch sử dụng đất.

Về lấy ý kiến và công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: tại Điều 68 dự thảo Luật quy định về nội dung lấy ý kiến (gồm: báo cáo thuyết minh; hệ thống bản đồ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất), hình thức lấy ý kiến (thông qua các cơ quan có liên quan, Ủy ban MTTQ, trang thông tin điện tử của Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất; niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, điểm dân cư, tổ chức hội nghị, hội thảo, phát phiếu lấy ý kiến ...), quy định trách nhiệm tiếp thu, giải trình ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy định trách nhiệm, hình thức công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi được phê duyệt (Điều 73). Tại Điều 74 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 mà sau 3 năm không thực hiện.

4. Về thu hồi đất và chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (Chương VI và chương VII)

Dự thảo Luật đã quy định cụ thể các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và quy định rõ nội hàm dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (điều kiện, tiêu chí). Đồng thời, dự thảo Luật quy định cụ thể hơn về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để sau khi thu hồi đất thì người dân có đất bị thu hồi phải có chỗ ở, bảo đảm cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ; thực hiện có hiệu quả việc đào tạo nghề, tạo việc làm, tổ chức lại sản xuất, ổn định đời sống cho người có đất bị thu hồi. Cụ thể:

(1) Về các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

Điều 78 của dự thảo Luật quy định cụ thể các trường hợp Nhà nước thu hồi đất (1) 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 do Nhà nước đầu tư để tạo quỹ đất; dự án xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; (2) Dự án công trình để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, trong đó có trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương mại. Quy định về điều kiện, tiêu chí thu hồi đất (chỉ thu hồi đất để tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất; Dự án khai thác khoáng sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép; Dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, khu dân cư bị ô nhiễm môi trường, có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi thiên tai có nguy cơ đe dọa đến tính mạng của người dân; hoặc để di dời các công trình, cơ sở sản xuất kinh doanh thuộc trường hợp phải di dời do ô nhiễm môi trường theo quy định hoặc để bố trí tái định cư; khu dân cư bị xuống cấp nghiêm trọng về hạ tầng và không phù hợp với quy hoạch).

(2) Về việc lấy ý kiến phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Điều 85 của dự thảo Luật quy định cụ thể về việc lấy ý kiến người dân về

phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm: (1) hình thức lấy ý kiến (họp trực tiếp với người dân, niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi); (2) trách nhiệm lấy ý kiến và tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; (3) thời gian, đối tượng, nội dung lấy ý kiến.

(3) Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

Khoản 2 Điều 89 của dự thảo Luật quy định nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất 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 thông qua quy định trước khi thu hồi đất phải xây dựng khu tái định cư, đồng thời, quy định về các điều kiện để xây dựng các khu tái định cư (hạ tầng kỹ thuật; hạ tầng xã hội; phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền) và thứ tự ưu tiên lựa chọn địa điểm tái định cư (tại địa bàn cấp xã nơi có đất bị thu hồi; đến địa bàn cấp huyện thuộc tỉnh, thành phố nơi có đất thu hồi, rồi mới đến địa bàn khác có điều kiện tương đương).

Bổ sung, hoàn thiện các chính sách hỗ trợ ổn định đời sống, đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp, ổn định sản xuất kinh doanh, đảm bảo diện tích tái định cư tối thiểu và các cơ chế điều tiết cho người có đất bị thu hồi, hỗ trợ đầu tư hạ tầng cho cộng đồng dân cư nơi có đất bị thu hồi. Hỗ trợ cho người bị hạn chế khả năng lao động khi Nhà nước thu hồi đất.

Mở rộng thành phần Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư với sự tham gia của đại diện Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, người có đất bị thu hồi; quy định trách nhiệm, cách thức lấy ý kiến người có đất, tài sản trên đất bị thu hồi để đảm bảo khách quan, minh bạch.

5. Về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (Chương IX)

Thể chế Nghị quyết 18/NQ-TW, dự thảo đã 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. Cụ thể:

(1) 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

Tại Điều 125 dự thảo Luật quy định cụ thể các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất bao gồm: các trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất (Điều 118) và các trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, nhưng phải đáp ứng tiêu chí, điều kiện (*được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà chỉ có*

01 đối tượng đề nghị được giao đất, thuê đất; dự án khai thác khoáng sản và giao đất, cho thuê đất cho các đối tượng chính sách xã hội; cho thuê đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh đối với người được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm nhưng phải di dời; hỗ trợ cho thuê đất để tiếp tục sản xuất kinh doanh đối với trường hợp thu hồi đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của người đang sử dụng; cho thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập đã tự chủ về tài chính; cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc...).

(2) Các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất

Điều 126 của dự thảo Luật quy định cụ thể các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất gồm: (1) Đất do Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án để thực hiện dự án đô thị, dự án khu dân cư nông thôn, dự án xây dựng nhà ở thương mại. (2) Sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý, quỹ đất được tạo lập từ dự án tạo quỹ đất do Nhà nước đầu tư, quỹ đất do Nhà nước thu hồi; (3) Giao đất ở mà không thuộc trường hợp giao đất tái định cư, giao đất ở cho đối tượng là người có công. Đồng thời, dự thảo quy định điều kiện đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; điều kiện của người tham gia đấu giá; trách nhiệm công bố kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên Cổng thông tin đấu giá quyền sử dụng đất quốc gia, Cổng thông tin của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Tại Điều 127 của dự thảo Luật quy định điều kiện về đất để thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất (có trong kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt; thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 78 dự thảo Luật); tiêu chí đối với các trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất; điều kiện của tổ chức, cá nhân tham gia đấu thầu dự án có sử dụng đất (thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất; đảo đảm các điều kiện về giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu thầu).

(3) Các trường hợp Nhà nước cho thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê

Điều 120 của dự thảo Luật quy định cụ thể một số trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê phù hợp với tính chất, mục đích sử dụng đất, bảo đảm nguồn thu ổn định, gồm (1) sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; (2) sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao. Đối với các trường hợp còn lại thì Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để tạo ra nguồn thu ổn định, thường xuyên cho ngân sách nhà nước và giảm chi phí đầu vào cho các dự án sản xuất, kinh doanh.

(4) Các trường hợp thỏa thuận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

Điều 128 của dự thảo Luật quy định về các trường hợp sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư thông qua thỏa thuận về quyền sử dụng đất, bao gồm: (1) thỏa thuận về quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh

nông nghiệp; thỏa thuận về quyền sử dụng đất phi nông nghiệp để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn; (2) Thỏa thuận về quyền sử dụng đất nông nghiệp và chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn; (3) thỏa thuận về quyền sử dụng đất ở và các loại đất không phải là đất ở để chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn. Đồng thời quy định về điều kiện và trình tự sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư thông qua thỏa thuận về quyền sử dụng đất.

(5) Thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng

Điều 122 của dự thảo Luật quy định phân cấp cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác trước khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc sử dụng đất thực hiện dự án sử dụng vào đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đồng thời giao Chính phủ quy định về điều kiện, tiêu chí, chế tài để kiểm soát chặt chẽ việc chuyển mục đích này.

6. Về cơ chế, chính sách tài chính, giá đất.

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. Chương XI dự thảo Luật đã bỏ quy định khung giá đất, quy định cụ thể nguyên tắc định giá đất ((1) theo mục đích sử dụng đất định giá; (2) theo thời hạn sử dụng đất và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất; (3) phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường quyền sử dụng đất trong điều kiện bình thường; (4) tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất theo quy định của pháp luật; (5) bảo đảm tính độc lập về chuyên môn nghiệp vụ, trung thực, khách quan của kết quả định giá đất giữa cơ quan định giá, cơ quan thẩm định và cơ quan quyết định) (Điều 153)

Điều 154 của dự thảo Luật quy định bảng giá đất được ban hành hàng năm (công bố công khai và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm) để đảm bảo giá đất phù hợp với nguyên tắc thị trường, tránh trường hợp giá đất không phản ánh đúng giá đất thị trường, gây thất thu ngân sách nhà nước và khiếu kiện khi Nhà nước thu hồi đất. Quy định đối với khu vực đã có bảng giá đất tới từng thửa đất theo vùng giá trị đất, giá thửa đất chuẩn thì việc định giá đất cụ thể được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm định giá.

Mở rộng thành phần Hội đồng thẩm định giá đất với sự tham gia của đại diện Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức tư vấn, chuyên gia về giá đất để đảm bảo tính độc lập, khách quan. Phân cấp thẩm quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể phù hợp với thẩm quyền của cấp huyện trong giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích...

Hoàn thiện các quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, bỏ

sung các trường hợp miễn, giảm theo lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư, đối tượng chính sách... (*không miễn giảm đối với trường hợp sử dụng đất tại đô thị và khu vực quy hoạch phát triển đô thị, dự án có xây dựng nhà ở thương mại, dự án có sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ*).

Bổ sung quy định về điều tiết nguồn thu từ đất về ngân sách trung ương để hỗ trợ cho các địa phương bảo vệ đất trồng lúa, đất rừng, nguồn sinh thủy, hỗ trợ phát triển.

7. Về phát triển quỹ đất, thị trường quyền sử dụng đất.

Dự thảo Luật bổ sung 01 chương về phát triển quỹ đất (chương VIII) với các cơ chế công khai, minh bạch, hiệu quả để Nhà nước tạo quỹ đất chủ động điều tiết cung - cầu của thị trường, đấu giá quyền sử dụng đất phát huy nguồn lực đất đai. Phát triển thị trường quyền sử dụng đất lành mạnh, ổn định thông qua các công cụ tài chính, chính sách thuế tăng thêm đối với các dự án chậm tiến độ, không đưa đất vào sử dụng; quy định các giao dịch về quyền sử dụng đất đối với các dự án kinh doanh bất động sản thông qua sàn giao dịch; bắt buộc đăng ký giá đất, tài sản gắn liền với đất.

8. Về quản lý, sử dụng đất nông nghiệp; giải quyết những tồn tại hạn chế trong quản lý đất có nguồn gốc nông, lâm trường

Thế chế hóa Nghị quyết số 18-NQ/TW về mở rộng đối tượng, hạn mức nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp; tạo điều kiện 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; dự thảo đã quy định:

(1) Mở rộng hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

Điều 171 của dự thảo Luật quy định mở rộng hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân lên không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp và giao trách nhiệm cho Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương. Quy định như dự thảo nhằm tạo thuận tiện áp dụng khoa học, công nghệ trong sản xuất hàng hoá, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và để hộ gia đình, cá nhân yên tâm đầu tư vào sản xuất. Đề nghị cho ý kiến đối với hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân.

(2) Về mở rộng đối tượng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa

Luật Đất đai năm 2013 đã quy định hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp và tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa để thực hiện dự án sản xuất nông nghiệp, điều này làm hạn chế việc đầu tư vào sản xuất nông nghiệp, chưa khuyến khích phát triển sản xuất nông nghiệp, huy động các nguồn lực đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp phù hợp với sản xuất

nông nghiệp hàng hóa tập trung, quy mô lớn. Dự thảo Luật đã sửa đổi theo hướng không hạn chế tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa. Tại khoản 4 Điều 49 của dự thảo quy định điều kiện tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng đất trồng lúa phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận. Có ý kiến đề nghị giới hạn đối tượng được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa này vì nếu mở rộng có thể sẽ ảnh hưởng đến việc đảm bảo đất sản xuất cho nông dân.

(3) Về đất có nguồn gốc nông, lâm trường

Điều 175 của dự thảo Luật quy định đối với việc xử lý diện tích đất có nguồn gốc nông, lâm trường mà tổ chức sử dụng đất đã giải thể và diện tích đất các nông, lâm trường bàn giao cho địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tiếp nhận phần diện tích đất này và quyết định việc sử dụng vào mục đích theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, trong đó ưu tiên giao đất, cho thuê đất cho đồng bào dân tộc thiểu số; cho cá nhân ở địa phương không có đất hoặc thiếu đất sản xuất; công nhận quyền sử dụng đất cho người đang nhận khoán, người đang thuê đất của các công ty nông, lâm nghiệp để sử dụng và xác định quỹ đất để sử dụng vào mục đích công cộng, các mục đích khác của địa phương theo quy định của pháp luật, đồng thời xử lý thu hồi đất đối với các trường hợp đang cho thuê, cho mượn trái pháp luật, bị lấn, bị chiếm.

(4) Về tập trung, tích tụ đất nông nghiệp

Thế chế chủ trương tại Nghị quyết 18-NQ/TW, dự thảo đã bổ sung 02 điều (Điều 185 và Điều 186) quy định về nguyên tắc, điều kiện, hình thức tập trung, tích tụ đất đai cho sản xuất nông nghiệp. Đồng thời, Nhà nước có chính sách khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện tập trung đất để sản xuất nông nghiệp; ứng dụng khoa học, công nghệ để sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất đã tập trung. Kinh phí cho công tác đo đạc, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất để thực hiện tập trung đất để sản xuất nông nghiệp do ngân sách nhà nước bảo đảm.

9. Quy định về quản lý, sử dụng đất đa mục đích

Dự thảo Luật bổ sung quy định một số loại đất được sử dụng kết hợp với mục đích khác nhằm phát huy nguồn lực, tiềm năng đất đai, phù hợp với thể chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa như đất ở kết hợp với thương mại, dịch vụ; đất nông nghiệp kết hợp với thương mại, dịch vụ; 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; đất quốc phòng, an ninh kết hợp với kinh tế... và tại Điều 209 quy định về nguyên tắc sử dụng đất đa mục đích (không làm thay đổi mục đích sử dụng đất chính; không làm ảnh hưởng đến việc bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, cảnh quan môi trường; không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của các thửa đất liền kề;...). Tại các điều 178, 179, 180, 182, 193... đã quy định sử dụng đất đa mục đích đối với các này.

10. Về chuyển đổi số và cải cách hành chính. Dự thảo Luật đã quy định hành lang pháp lý cho xây dựng, cập nhật, quản lý vận hành hệ thống thông tin, dữ liệu đất đai quốc gia tập trung, thống nhất, đa mục tiêu và kết nối liên thông trên phạm vi cả nước. Cải cách hành chính, tăng cường phân cấp, phân quyền trong việc lập quy hoạch, chuyển mục đích sử dụng đất lúa, đất rừng phòng hộ, quyết định giá đất cụ thể... Nâng cao chỉ số tiếp cận đất đai, cắt giảm khâu trung gian, thực hiện các thủ tục hành chính trên môi trường điện tử.

11. Phân cấp, giám sát, kiểm soát quyền lực

Thể chế hóa các quan điểm, chủ trương, giải pháp của Nghị quyết số 18-NQ/TW, dự thảo Luật đã sửa đổi bổ sung theo hướng:

(1) Bổ sung quy định kiểm toán về đất đai, sửa đổi quy định về theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai và trách nhiệm quản lý hệ thống theo dõi và đánh giá; bổ sung quy định về kiểm tra chuyên ngành đất đai nhằm đẩy mạnh phân cấp, phân quyền đi đôi với giám sát, kiểm soát quyền lực, đồng thời 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.

(2) Bổ sung vai trò và trách nhiệm của Mặt trận tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên trong tham gia xây dựng, phản biện chính sách pháp luật về đất đai; cho ý kiến đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; tham gia ý kiến đối với dự án có sử dụng đất do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư; trường hợp thu hồi đất; phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; cưỡng chế khi thực hiện thu hồi đất; tham gia xây dựng bảng giá đất, hội đồng thẩm định giá đất; tham gia hòa giải, giải quyết tranh chấp về đất đai theo quy định của pháp luật.

(3) Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai: Điều 225 của dự thảo Luật quy định thẩm quyền giải quyết tranh chấp về đất đai theo hướng chuyển toàn bộ sang cho Tòa án nhân dân giải quyết; Ủy ban nhân dân các cấp không giải quyết tranh chấp đất đai mà chỉ cung cấp hồ sơ, tài liệu có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất để làm căn cứ cho Tòa án nhân dân giải quyết. Việc quy định như dự thảo Luật để phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của cơ quan hành pháp và cơ quan tư pháp; đảm bảo tính nghiêm minh, thống nhất của pháp luật, một việc chỉ giao cho một cơ quan giải quyết; phù hợp với chiến lược cải cách tư pháp của Nhà nước, thông lệ, luật pháp quốc tế.

Ngoài các nội dung cơ bản nêu trên, để khắc phục sự chông chéo, thiếu thống nhất giữa các luật có liên quan đến đất đai, dự thảo Luật đã bổ sung một điều (Điều 4) để làm rõ phạm vi quy định của Luật Đất đai với các Luật khác có liên quan. Sửa đổi theo hướng cá thể hóa quyền và trách nhiệm của các thành viên trong hộ gia đình để khắc phục các tồn tại, bất cập hiện nay.

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG