

Chính sách, pháp luật về đất đai phù hợp tạo môi trường ổn định, minh bạch, tạo nguồn lực phát triển

06:11 23/02/2023

Nhấn mạnh việc sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2013 là sự kiện chính trị pháp lý quan trọng của đất nước, Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà đánh giá cao việc tổ chức lấy ý kiến các tổ chức, nhà khoa học, nhà quản lý và các tầng lớp nhân dân. Đó là cơ sở quan trọng để hoàn thiện Luật Đất đai sửa đổi.

Phó Thủ tướng nêu rõ, quản lý đất đai là vấn đề hết sức rộng lớn, quan trọng, bao quát tất cả các lĩnh vực kinh tế, xã hội, an ninh, quốc phòng, ngoại giao... Luật Đất đai có thể coi là đạo luật gốc. Giải quyết đúng chính sách, pháp luật về đất đai góp phần kiến tạo môi trường pháp lý ổn định, minh bạch, giải phóng nguồn lực phát triển, bảo đảm an ninh-quốc phòng, ổn định chính trị, xã hội, bảo vệ môi trường, phát triển bền vững, bảo đảm quyền lợi chính đáng của người dân.



Các đại biểu, nhà khoa học, chuyên gia tham dự Hội nghị. Ảnh VGP.

Quá trình lấy ý kiến dự thảo Luật Đất đai sửa đổi cũng góp phần đánh giá năng lực của cơ quan hành pháp, lập pháp và hệ thống chính trị trong việc thể chế hoá những chủ trương lớn của Đảng, Nhà nước về lĩnh vực này, cụ thể là Nghị quyết số 18-NQ/TW, ngày 16/06/2022 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".

Theo Phó Thủ tướng, 08 nội dung của dự thảo Luật Đất đai sửa đổi được các chuyên gia, nhà khoa học, các tổ chức thành viên của Ủy ban Trung ương MTTQ Việt Nam và Liên hiệp các hội Khoa học kỹ thuật Việt Nam đóng góp ý kiến không chỉ có sự tâm huyết, trí tuệ, chuyên sâu mà còn thể hiện tinh thần dân chủ, tập thể.

Phó Thủ tướng mong muốn các nhà khoa học, nhà quản lý tiếp tục góp ý trực tiếp vào những điều, chương trong dự thảo Luật mà chưa thể chế hoá đầy đủ, khoa học, chặt chẽ, khả thi theo tinh thần Nghị quyết 18-NQ/TW; bảo đảm ngôn ngữ diễn đạt có tính đại chúng, dễ hiểu, dễ thực hiện.

Thứ nhất, là tính hiệu quả của các cơ chế kiểm soát, phân bổ, sử dụng đất đai được thiết kế trong dự thảo Luật Đất đai, cũng như khả năng giải quyết mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch quốc gia, liên ngành khác nhằm tạo ra những công cụ quản lý tốt hơn, không chồng chéo.

Thứ hai, là tính khả thi của các quy định về kinh tế đất đai, tài chính đất đai, định giá đất đai theo cơ chế thị trường.



Chính sách, pháp luật về đất đai phù hợp tạo môi trường ổn định, minh bạch, tạo nguồn lực phát triển. Ảnh minh họa internet.

Thứ ba, là cơ chế thu hồi đất, hỗ trợ, đền bù, tái định cư đã bảo đảm người dân có điều kiện sống, sinh kế tốt hơn sau tái định cư, được hưởng lợi từ các dự án trên cơ sở đánh giá toàn diện, đầy đủ các tác động kinh tế, xã hội, chuyển dịch lao động, mối quan hệ giữa Nhà nước và người dân.

Thứ tư, là chính sách chuyển, nhượng quyền thuê đất nhằm bảo đảm sự ổn định về tài chính, đưa nguồn lực đất đai vào phát triển, không tạo ra lợi ích nhóm, tư duy nhiệm kỳ.

Bên cạnh đó là những vấn đề về phân cấp, phân quyền, cơ chế kiểm soát hoạt động quản lý, sử dụng đất đai.

GS.TS Phan Trung Lý, nguyên Chủ nhiệm Ủy ban Pháp luật của Quốc hội đánh giá, dự thảo Luật Đất đai sửa đổi lần này được chuẩn bị công phu. Việc tổ chức lấy ý kiến rộng rãi đến các tầng lớp nhân dân về dự thảo Luật Đất đai sửa đổi lần này có ý nghĩa cực kỳ quan trọng trong điều chỉnh các quan hệ trực tiếp đến đời sống người dân.

Trên cơ sở đó, GS.TS Phan Trung Lý kiến nghị cần rà soát kỹ hơn để các quy định của Luật Đất đai lần này thực sự phù hợp với quy định của Hiến pháp, cụ thể hóa để thực hiện hiệu quả Điều 54 của Hiến pháp 2013 "Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước". Đây là yêu cầu trước hết và quan trọng nhất để bảo đảm phát huy giá trị của đất đai, phục vụ cho lợi ích quốc gia và phát triển đất nước.

Điều đó cũng có nghĩa là phải có các quy định chặt chẽ nhằm bịt các lỗ hổng pháp luật, khắc phục tình trạng khai thác giá trị đất đai phục vụ lợi ích riêng, lợi ích nhóm, ngăn chặn hiện tượng tham nhũng chính sách, lợi dụng chính sách đất đai để làm giàu cho cá nhân.

Theo GS.TS Phan Trung Lý, giá đất là vấn đề quan trọng và phức tạp nhất hiện nay, cần được quy định chặt chẽ và thể hiện rõ hơn trong luật với yêu cầu có cơ chế định giá đất theo nguyên tắc thị trường, bảo đảm khách quan, chính xác, đúng tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW.

Giá đất, khung giá đất, thời gian tính tiền sử dụng đất khi có quyết định giao đất, hiện đang là một trong những nguyên nhân dẫn đến tình trạng các dự án không thống nhất được số tiền sử dụng đất, từ đó không nộp được tiền, không cấp được giấy, không triển khai các thủ tục xây dựng, ách tắc việc giải ngân, dẫn tới mâu thuẫn, vướng mắc giữa cơ quan quản lý với người sử dụng đất.

Bên cạnh đó, GS.TS Phan Trung Lý cũng đề nghị, dự thảo Luật lần này làm rõ hơn địa vị pháp lý của chủ sở hữu đất đai, mối quan hệ giữa chủ sở hữu và đại diện chủ sở hữu...

PGS.TS Nguyễn Thị Nga, Phó Trưởng khoa Pháp luật Kinh tế, Đại học Luật Hà Nội phân tích: Một trong những mục tiêu đặt ra khi sửa đổi Luật Đất đai năm 2013 đó là đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất; thương mại hóa quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản, nâng cao năng lực của người sử dụng đất và hiệu quả trong đầu tư, khai thác và sử dụng đất. Trong dự thảo Luật Đất đai sửa đổi, có một số điểm mới, nổi bật về quyền của người sử dụng đất, đặc biệt đối với người thuê đất trả tiền hàng năm.

Cụ thể, PGS.TS. Nguyễn Thị Nga cho biết, trong dự thảo Luật Đất đai sửa đổi, các quyền lần đầu tiên được quy định gồm: Được quyền bán, cho thuê, thế chấp quyền thuê trong hợp đồng thuê đất. Theo đó, cho phép thực hiện quyền bán, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, thừa kế "quyền thuê trong hợp đồng thuê đất" và bên nhận "quyền thuê trong hợp đồng thuê đất" được tiếp tục sử dụng đất đã được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê hàng năm.

Điều này nhằm phát triển thị trường quyền sử dụng đất, tăng thu ngân sách Nhà nước, thúc đẩy các nhà đầu tư lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất hàng năm phù hợp với quan điểm của Nghị quyết số 18-NQ/TW mà không phá vỡ một trong những nguyên tắc chỉ phối đến việc xác lập các quyền cho người sử dụng phụ thuộc vào nghĩa vụ tài chính mà họ thực hiện.

Dự thảo quy định "cởi trói" như vậy là rất cần thiết để thúc đẩy hoạt động sản xuất, kinh doanh, là mong đợi của doanh nghiệp và người dân sử dụng đất đúng mục đích, có hiệu quả, nhưng đại biểu cũng cảnh báo, nếu không có các quy định chặt chẽ và điều kiện đi kèm về quản lý nhà nước và giám sát của nhân dân thì sẽ dẫn tình trạng đầu cơ đất, mua bán, chuyển nhượng để kiếm lời, trở thành hoạt động "đầu cơ" đất đai hơn là "đầu tư" sản xuất kinh doanh, thương mại dịch vụ để thúc đẩy sự phát triển.

PV (lược ghi)