

Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, tích hợp thông tin đất đai với thông tin thị trường bất động sản

19:03 18/11/2025

Tiếp tục chương trình Kỳ họp thứ 10, chiều 18/11, dưới sự điều hành của Phó Chủ tịch Quốc hội Nguyễn Khắc Định, Quốc hội nghe trình bày Tờ trình và Báo cáo thẩm tra về dự thảo Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.



Quốc hội nghe trình bày Tờ trình và Báo cáo thẩm tra về dự thảo Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai

Đề cập về sự cần thiết, mục đích ban hành và quan điểm xây dựng Nghị quyết, thừa ủy quyền của Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường Trần Đức Thắng cho biết, qua hơn 01 năm triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật cho thấy, các chính sách mới trong các văn bản đã bước đầu mang lại hiệu quả, góp phần giải phóng

nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Bên cạnh những kết quả đạt được, xuất phát từ những yêu cầu trong tình hình mới, cần thiết phải ban hành Nghị quyết của Quốc hội để tiếp tục thể chế các quan điểm, định hướng của Đảng, đồng thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thi hành Luật Đất đai.

Mục đích ban hành Nghị quyết nhằm thể chế hóa đầy đủ, kịp thời các quan điểm, chủ trương của Đảng và Nhà nước về chính sách đất đai; tháo gỡ kịp thời những “điểm nghẽn”, vấn đề mới phát sinh từ thực tiễn, góp phần thực hiện mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý, sử dụng đất, tạo động lực đưa đất nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao, cho phù hợp với yêu cầu quản lý mới.



Phó Chủ tịch Quốc hội Nguyễn Khắc Định

Quan điểm xây dựng dự thảo Nghị quyết bám sát chủ trương, chính sách tại Nghị quyết, Kết luận của Bộ Chính trị, Ban Bí thư được ban hành trong các năm 2023, 2024 và năm 2025, đặc biệt là Nghị quyết số 69-NQ/TW; đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính về đất đai, chuyển đổi số dựa trên hệ thống thông tin đất đai thống nhất, tích hợp thông tin đất đai với thông tin thị trường bất động sản, cơ sở dữ liệu về dân cư và các cơ sở dữ liệu có liên quan.



Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường Trần Đức Thắng

Theo Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường Trần Đức Thắng, dự thảo Nghị quyết được bố cục thành 03 Chương, 13 điều. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết gồm 03 nhóm. Nhóm thứ nhất, các nội dung thể chế quan điểm, mục tiêu, nhiệm vụ, giải pháp theo Nghị quyết của Ban Chấp hành Trung ương Kết luận của Bộ Chính trị. Nhóm thứ hai, các nội dung giải quyết “điểm nghẽn” đã được chỉ ra tại Thông báo số 08-TB/BCĐTW của Ban Chỉ đạo Trung ương về hoàn thiện thể chế, pháp luật. Nhóm thứ ba, các nội dung để tiếp tục tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình thi hành Luật Đất đai.

Đề nghị làm rõ hơn căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Thay mặt cơ quan thẩm tra, Chủ nhiệm Ủy ban Kinh tế và Tài chính Phan Văn Mãi khẳng định, căn cứ các cơ sở chính trị, pháp lý và thực tiễn tại Tờ trình của Chính phủ và hồ sơ dự án Nghị quyết kèm theo, Ủy ban Kinh tế và Tài chính tán thành sự cần thiết ban hành Nghị quyết. Ủy ban đề nghị tiếp tục rà soát, hoàn thiện dự thảo Nghị quyết để phù hợp với các chủ trương, quan điểm cụ thể của cấp có thẩm quyền; bảo đảm tính hợp hiến, hợp pháp, tính thống nhất với hệ thống pháp luật. Ủy ban đề nghị tiếp tục rà soát các quy định phải bảo đảm phù hợp quy định của Hiến pháp, bảo đảm tính khả thi, công bằng, minh bạch, không gây khiếu kiện, khiếu nại, ảnh hưởng đến quyền lợi của người dân.

Về các trường hợp Nhà nước thu hồi đất (Điều 3): Đa số ý kiến Ủy ban Kinh tế và Tài chính cho rằng, đây là một đề xuất chính sách nhằm tháo gỡ “nút thắt”

trong việc thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất. Cơ chế này tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư khi đã đàm phán được phần lớn diện tích đất nhưng gặp khó khăn không hoàn thành được việc giải phóng mặt bằng triển khai dự án đúng tiến độ. Ủy ban Kinh tế và Tài chính đề nghị làm rõ hơn cơ sở đề xuất tỷ lệ diện tích và tỷ lệ số người đồng thuận; cơ chế xử lý đối với diện tích còn lại của dự án khi nhà đầu tư đã thỏa thuận được trên 75% diện tích và nhận được sự đồng thuận của trên 75% số lượng chủ sử dụng đất trong phạm vi thực hiện dự án.

Việc xử lý diện tích đất còn lại và số người có đất còn lại cần phải bảo đảm quyền con người, quyền công dân theo quy định của Hiến pháp; hạn chế phát sinh khiếu nại, khiếu kiện. Ủy ban đề nghị cần có quy định hài hòa lợi ích khi tính tiền bồi thường, tránh khả năng phát sinh khiếu nại, khiếu kiện khi áp dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh để tính tiền bồi thường đối với những trường hợp còn lại vì giá đất trong bảng giá thường thấp hơn mức giá trung bình đã thỏa thuận.

Một số ý kiến cho rằng, việc bổ sung các trường hợp thu hồi đất cần được cân nhắc thận trọng, bảo đảm quy định của Hiến pháp, tránh ảnh hưởng đến quyền của người dân, không nên áp dụng đại trà trước khi có đánh giá tác động cụ thể, có thể báo cáo cấp có thẩm quyền cho phép áp dụng cơ chế thí điểm đối với một số trường hợp Chính phủ đề xuất bổ sung tại các địa phương có Nghị quyết của Quốc hội về cơ chế, chính sách đặc thù, để có căn cứ sửa đổi toàn diện Luật Đất đai trong thời gian tới.



Chủ nhiệm Ủy ban Kinh tế và Tài chính Phan Văn Mã trình bày Báo cáo thẩm tra về dự thảo Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai

Về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (Điều 4): Ủy ban Kinh tế và Tài chính tán thành việc được lựa chọn hình thức thuê đất như dự thảo Nghị quyết để bảo đảm tính linh hoạt, phù hợp hơn với thực tiễn phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Các quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất là những nội dung quan trọng, là quy định mới so với Luật Đất đai hiện hành. Do đó, cần hết sức cân nhắc, thận trọng và phải bảo đảm: phù hợp với chế độ sở hữu toàn dân về đất đai do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý, nhất là quyền định đoạt của chủ sở hữu; điều hành chính sách phát triển kinh tế - xã hội dựa trên nguồn lực đất đai, phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước; nguồn thu ngân sách nhà nước.

Về căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, thời điểm xác định giá đất dự kiến của quỹ đất thanh toán dự án BT (Điều 5): Ủy ban Kinh tế và Tài chính thống nhất với quan điểm tiếp cận nêu tại Tờ trình của Chính phủ. Tuy nhiên, việc đề xuất áp dụng Bảng giá đất (thay cho giá đất cụ thể) để tính thu nghĩa vụ tài chính và tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất cần phải bảo đảm mục tiêu chính của chính sách; bảo đảm tính hài hòa, minh bạch và hiệu quả, tránh gây gánh nặng tài chính cho người dân và doanh nghiệp. Đồng thời, Ủy ban đề nghị làm rõ hơn căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, bồi thường về đất, giá đất tái định cư là giá đất theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất có đáp ứng được yêu cầu của thực tiễn phát triển không, vì hệ số điều chỉnh giá đất có ưu điểm để tính toán nhưng căn cứ xác định chưa rõ ràng.

Về nguyên tắc định giá đất, thời điểm thu thập thông tin, phương pháp định giá đất (Điều 6): Ủy ban Kinh tế và Tài chính cho rằng, việc định giá đất theo nguyên tắc thị trường là cần thiết để hướng tới một thị trường bất động sản minh bạch và công bằng. Tuy nhiên, quá trình triển khai cần được thực hiện thận trọng, có lộ trình rõ ràng, với các phương pháp định giá khoa học và khách quan. Việc củng cố cơ sở dữ liệu và tăng cường vai trò giám sát của các cơ quan độc lập sẽ giúp giải quyết các thách thức hiện tại, đảm bảo sự thành công của chính sách.

Về Bảng giá đất (Điều 7) và hệ số điều chỉnh giá đất (Điều 8): Ủy ban Kinh tế và Tài chính thống nhất với quan điểm Nhà nước với vai trò đại diện chủ sở hữu về đất đai cần phải thực hiện quyền kiểm soát và quyết định giá đất. Đề nghị rà

soát quy định xử lý chuyển tiếp để bảo đảm không vướng mắc khi thực hiện, đáp ứng yêu cầu tháo gỡ bất cập trong áp dụng bảng giá đất và giá đất cụ thể theo Luật Đất đai hiện hành; nghiên cứu, bổ sung nội dung có tính nguyên tắc, định hướng cụ thể hơn trong ban hành hệ số điều chỉnh giá đất.

Ủy ban Kinh tế và Tài chính đề nghị rà soát, xác định đầy đủ, toàn diện các trường hợp cần chuyển tiếp, tránh tạo khoảng trống pháp lý hoặc xung đột pháp luật; bảo đảm đủ thời gian chuẩn bị các điều kiện cần thiết để thi hành Nghị quyết. Để tiếp tục hoàn thiện dự thảo Nghị quyết, Ủy ban Kinh tế và Tài chính đề nghị các ĐBQH tập trung thảo luận, cho ý kiến về các nội dung: Về bổ sung các trường hợp thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và điều kiện thu hồi đất (Điều 3); Về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (Điều 4); Về căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; thời điểm xác định giá đất của quỹ đất thanh toán dự án BT (Điều 5); Về nguyên tắc định giá đất, thời điểm thu thập thông tin, phương pháp định giá đất (Điều 6); (5) Về bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất (Điều 7 và Điều 8); Về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất (Điều 10); Về thực hiện quyền, chế độ sử dụng đất, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận, tách thửa đất, hợp thửa đất, hệ thống thông tin về đất đai (Điều 11); Những vấn đề khác mà đại biểu quan tâm.

Theo quochoi.vn