TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Luật Đất đai sửa đổi cần kiểm soát quyền lực, đảm bảo thượng tôn pháp luật

06:03 05/03/2023

Luật Đất đai sửa đổi cần xác định giá trị quyền sử dụng đất, cần kiểm soát quyền lực, đảm bảo thượng tôn pháp luật... nhằm tạo động lực cho phát triển đất nước.

Giáo sư, Tiến sỹ Trần Ngọc Đường nhận xét: Nhìn chung dự thảo Luật Đất đai lần này đã sửa đổi, bổ sung nhiều điều khoản theo tinh thần và nội dung của Hiến pháp năm 2013, đặc biệt là thể chế hóa các quan điểm chỉ đạo của Đảng về đất đai "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".



Luật Đất đai sửa đổi cần kiểm soát quyền lực, đảm bảo thượng tôn pháp luật. Ảnh minh họa internet.

Giáo sư, Tiến sỹ Trần Ngọc Đường phân tích: Ở một số điểm như khi đề cập tới nội dung của quản lý Nhà nước nói chung và quản lý Nhà nước về đất đai nói

riêng, cần phải chỉ ra được vấn đề gì thuộc Nhà nước Trung ương quản lý. Vấn đề gì thuộc chính quyền địa phương quản lý. Vấn đề gì cả Trung ương và địa phương cùng quản lý. Trong khi đó, Điều 21 của dự thảo Luật không phải là quy định nội dung quản lý nước về đất đai. Điều luật này mới chỉ liệt kê các công việc cần phải làm trong quản lý đất đai.

Cụ thể, cần thể hiện lại Điều 21 để quy định rõ trong quản lý Nhà nước về đất đai và sử dụng đất đai thì những vấn đề gì là phải quản lý theo ngành và vấn đề gì phải quản lý theo lãnh thổ, tức việc gì thuộc thẩm quyền của chính quyền Trung ương, vấn đề gì thuộc thẩm quyền của chính quyền địa phương; những vấn đề gì cả hai cùng làm. Có như vậy mới hình thành cơ sở để phân cấp, phân quyền minh bạch trong quản lý Nhà nước về đất đai và sử dụng đất đai quy định ở các chương sau.

"Qua rà soát dự thảo Luật, thấy nhiều điều luật có ủy quyền lập pháp cho Chính phủ và các bộ. Khi giao cho Chính phủ, các bộ ngành, hoặc chính quyền địa phương quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành trong các điều luật phải hết sức cân nhắc để tránh "luật khung, luật ống”, việc ủy quyền chỉ giao quy định chi tiết một điểm hoặc nhiều lắm là một khoản trong một điều luật và phải xác định rõ phạm vi, nội dung ủy quyền, tránh tình trạng một số dự án luật lâu nay có văn bản hướng dẫn quy định chi tiết trái với luật", Giáo sư, Tiến sỹ Trần Ngọc Đường góp ý.

Giáo sư, Tiến sỹ Hoàng Ngọc Hòa nhấn mạnh trong nội dung góp ý là nội dung quan trọng hàng đầu của Luật Đất đai sửa đổi là quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.



Luật Đất đai sửa đổi cần kiểm soát quyền lực, đảm bảo thượng tôn pháp luật. Ảnh minh họa internet.

Theo Giáo sư, Tiến sỹ Hoàng Ngọc Hòa, thực tế thời gian qua, công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở nước ta còn nhiều hạn chế, ảnh hưởng đến khai thác, sử dụng đất đai trong phát triển kinh tế - văn hóa - xã hội. Chương 4: Quy hoạch, Kế hoạch sử dụng đất của dự thảo Luật đất đai sửa đổi cần bổ sung, hoàn thiện.

Ví dụ, quy định liên quan đến nguyên tắc lập quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, cần phải xác định rõ: Lập quy hoạch sử dụng đất phải dựa trên những căn cứ khoa học, thực tiễn và dữ liệu chuẩn xác; theo đúng quy trình, tiến độ; khi đã được phê duyệt thì phải triển khai thực hiện nghiêm túc theo đúng quy hoạch, kế hoạch đã được phê duyệt; không được điều chỉnh tổng thể và điều chỉnh cục bộ, trừ trường hợp do yêu cầu bảo đảm quốc phòng, an ninh hoặc do tác động nặng nề của thiên tai và biến đổi khí hậu...

Phó Giáo sư, Tiến sỹ Vũ Văn Phúc nêu ý kiến, cách quy định trong dự thảo Luật Đất đai sửa đổi: Việc Nhà nước Việt Nam định giá quyền sử dụng đất phải bảo đảm nguyên tắc “Phù hợp với giá trị thị trường quyền sử dụng đất trong điều kiện bình thường” dễ gây khó hiểu và không xác thực bởi mỗi thửa đất có lợi thế khác nhau sẽ có giá khác nhau, vào các thời điểm khác nhau có giá khác nhau. Muốn có sự đồng thuận phải dựa trên cân bằng lợi ích hai bên thông qua việc trao đổi thông tin có tính thuyết phục, kể cả áp dụng các phương pháp định giá quyền sử dụng đất mà các thị trường bất động sản phát triển vẫn áp dụng...

Phó Giáo sư, Tiến sỹ Vũ Văn Phúc đề nghị, các giao dịch giữa cơ quan Nhà nước và người sử dụng đất cần dựa trên giá cụ thể được cơ quan tư vấn độc lập xác định bằng các phương pháp khoa học đi đôi với thỏa thuận giữa cơ quan nhà nước và người sử dụng đất thông qua việc cung cấp thông tin minh bạch và đối xử công bằng về lợi ích với các bên liên quan.

Hải Dương (t/h)