

Luật Đất đai sửa đổi: Định nghĩa lại cộng đồng dân cư

17:29 16/09/2022

Góp ý cho Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi theo NQ số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng Khóa XIII, GS. TSKH. Đặng Hùng Võ nêu: “Luật - cần phải định nghĩa lại cộng đồng dân cư. Nhóm hộ gia đình có thể được xác lập một cộng đồng dân cư, miễn là có luật tục, kế ước với nhau về việc sử dụng đất”.



Ảnh minh họa (Nguồn: Thời báo tài chính)

Cộng đồng dân cư thuần nhất

Theo GS. Đặng Hùng Võ, điều cần làm trong Luật Đất đai sửa đổi đối với đất không sử dụng hết công suất, sử dụng không hiệu quả, để hoang hóa mà có nguồn gốc từ các nông lâm trường quốc doanh, thì có thể giao cho cộng đồng dân cư. Giao như vậy, cộng đồng dân cư không có quyền bán. Tức là - tránh được trường hợp người dân được giao lần thứ hai, sau đó mang đi bán. Đây là cách thức rất tốt, đúng ra chúng ta phải làm.

Tuy nhiên, GS. Đặng Hùng Võ đánh giá, nước ta có phần “ky” về cộng đồng dân cư. Nhưng thực tế, việc “ky” này cũng có lý, vì nhiều cộng đồng dân cư theo

thôn, làng, bản “vương” phải câu chuyện di cư, cộng đồng dân cư đó không thuần nhất theo một dân tộc nào đó, mà bị đan xen bởi những người di cư đến. Và chính họ là người phá luật tục.

Do đó, GS. Đặng Hùng Võ đề nghị, cần tạo ra những cộng đồng dân cư thuần nhất theo cùng luật tục. Đây là điều quan trọng để đủ điều kiện giao đất lần thứ hai. “Tôi tin rằng, họ sẽ không bán được, bởi đất thuộc quyền quản của cộng đồng thì được quản rất tốt, miễn sao cộng đồng đó có luật tục”, GS. Đặng Hùng Võ bày tỏ.

Từ kiến nghị đó, có được 02 giải pháp được đưa ra: Một là, giao đất lần thứ hai, không giao cho gia đình, mà giao cho cộng đồng dân cư tại các dân tộc thiểu số theo nghĩa có cùng luật tục, như vậy, họ sẽ là người bảo vệ đất đó và cũng không thể chuyển nhượng, tức là họ giữ và không ai đem bán. Hai là, lần thứ nhất, có thể giao cho hộ dân, nhưng nếu hết thì lần thứ hai chỉ nên giao cho cộng đồng dân cư, không giao cho hộ dân.

"Đặc biệt, cần có định nghĩa cụ thể hơn, hợp lý hơn, sát với thực tế hơn về cộng đồng dân cư. Bởi đây là điều rất quan trọng đối với đồng bào dân tộc thiểu số. Cộng đồng dân cư - đồng bào dân tộc thiểu số hiện nay đang bị “trà trộn” bởi tình trạng di cư thiếu kiểm soát. Vì vậy, việc tôn trọng cộng đồng dân cư thuần nhất rất có ý nghĩa, đặc biệt trong bảo vệ và phát triển rừng.

Ở miền xuôi, vấn đề nông nghiệp có thể ít hơn. Nhưng ở miền núi mà cụ thể là về rừng, thì việc xác lập cộng đồng dân cư mang tính luật tục, dựa trên luật tục là điều rất quan trọng. Chúng ta có thể giao đất cho cộng đồng dân cư và cũng có thể “phanh” được việc giao đất lần thứ hai sau đó bán", GS. Đặng Hùng Võ phân tích.

Về vấn đề giao đất lần thứ hai, GS. Đặng Hùng Võ nhắc lại, trước đó, Chính phủ đã quyết định làm năm 2005, khi đồng bào Tây Nguyên phản ánh là không có đất. Khi ấy, Chính phủ đã đưa ra gói 500 tỷ đồng, vừa hỗ trợ, vừa mua lại đất để giao cho đồng bào dân tộc thiểu số.

Tuy nhiên, chỉ sau 02 năm, đã có nhiều gia đình đồng bào dân tộc thiểu số bán đất giao lần thứ hai. Khi đó, tại Luật Đất đai 2013, những người được giao đất lần thứ hai không được bán đất trong vòng 10 năm. Nghĩa là, trong vòng 10 năm phải giữ đất do Nhà nước giao, không được bán. “Quy định này, thể hiện việc chúng ta lại dùng một cơ chế hành chính để quản lý. Nhưng tôi khẳng định, không thể quản lý nổi”, GS. Đặng Hùng Võ đề cập.

Hài hòa lợi ích các bên

Từ thực tế nêu trên, GS. Đặng Hùng Võ kiến nghị, Luật Đất đai sửa đổi cần phải đổi mới, không thể quy định “cấm đồng bào được giao đất nhưng không được bán”. Bởi vì, một khi họ bán trên thị trường phi chính thức, thị trường ngầm, thì chúng ta cũng không thể kiểm soát. Cần đưa ra một cơ chế nào đó sát thị trường hơn là một cơ chế mang tính hành chính. Đặc biệt, với đất đai thì càng khó làm.

Ở góc độ khác, liên quan đến Luật Đất đai sửa đổi, GS. Đặng Hùng Võ nói:

“Các dự án có mục tiêu lợi nhuận, thì đây chính là vấn đề nhạy cảm. Người dân khiếu kiện, vì cho rằng mình được bồi thường ít, trong khi nhà đầu tư bán đất sinh lời nhiều lần. Chúng ta cần quy định trong luật trọng điểm về nội dung này. Chỉ khi lợi nhuận của dự án có lợi nhuận quốc gia, gắn với lợi nhuận của chủ đầu tư bỏ tiền ra, thì đó là dự án vì lợi ích quốc gia.

Thêm vào đó, nên tập trung vào đấu thầu dự án có sử dụng đất. Hình thức đấu giá đất hiện nay, chỉ lựa chọn nhà đầu tư có vốn lớn, sau đó chậm triển khai, hiệu quả thấp. Bên cạnh đó, dự thảo luật cần xác định rõ thế nào là dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia công cộng, không nên liệt kê danh sách các dự án, mà cần đưa ra khái niệm mang tính khái quát.

Trường hợp chưa tìm ra cách triệt tiêu tham nhũng của cơ chế giao đất trực tiếp, thì nên xem xét cách thức giao đất thông qua đấu thầu dự án. Với phương thức đấu thầu dự án, có thể phân tích được tính toàn diện lợi ích của kinh tế, xã hội, môi trường... phản ánh yêu cầu của phát triển đất nước.

Trong phát triển, không nên chỉ chăm chăm chú trọng thu được lợi ích từ việc đấu giá đất, mà cần thiết kết hợp hài hòa lợi ích giữa kinh tế, xã hội và môi trường trên cơ sở giải bài toán chi phí lợi ích kinh tế. Một dự án, phải có tổng chi phí thấp hơn tổng lợi ích. Nói cách khác, lợi ích càng cao, dự án càng hiệu quả. Chúng ta nên đi theo cách đó. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, chính là ai trả cao thì người ấy thắng. Ngoài chuyện tăng chi phí sản xuất, giảm năng lực cạnh tranh của nền kinh tế, còn tiềm ẩn việc thao túng thị trường đất đai, đầu cơ thông qua đấu giá, làm hỏng cả thị trường”.

GS. Đặng Hùng Võ cho biết thêm, nếu đẩy mạnh giao đất qua đấu giá đất, sẽ có nhà đầu cơ giá đất thông qua đấu giá. Cơ chế đấu giá là không phù hợp, ít quốc gia sử dụng để giao đất, mà thường chỉ bán quyền phát triển theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Nhà đầu tư mua rồi, còn đầu tư dự án gì thì theo cung - cầu của thị trường. Ví dụ, khi mua được quyền phát triển, nhà đầu tư có thể triển khai dự án rạp chiếu phim thay vì trung tâm tiệc cưới, do thấy hiệu quả hơn...

