TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Luật Đất đai sửa đổi được rà soát, chỉnh sửa, bổ sung nhiều nội dung để hoàn thiện thể chế, chính sách

07:01 29/09/2023

Hiện, dự thảo Luật Đất đai sửa đổi tiếp thu, chỉnh lý báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội gồm 15 chương và 264 điều (bỏ 06 điều, bổ sung 07 điều so với dự thảo Luật đã trình Quốc hội tại kỳ họp thứ năm).

Buổi làm việc cuối của phiên họp thứ 26, chiều 28/09, Ủy ban Thường vụ Quốc hội nghe báo cáo về việc tiếp thu, giải trình, chỉnh lý dự án Luật Đất đai sửa đổi.



Ủy ban Thường vụ Quốc hội nghe báo cáo về việc tiếp thu, giải trình, chỉnh lý dự án Luật Đất đai sửa đổi. Ảnh VGP/ĐH.

Báo cáo một số vấn đề lớn tiếp thu, giải trình, chỉnh lý dự thảo Luật Đất đai sửa đổi do Chủ nhiệm Ủy ban Kinh tế Vũ Hồng Thanh trình bày tại phiên họp cho biết, tiếp thu ý kiến ĐBQH, dự thảo Luật đã được rà soát, chỉnh sửa, bổ sung nhiều nội dung nhằm thể chế hóa 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" (Nghị quyết số 18-NQ/TW).

Đối với những nội dung chưa được thể chế trong dự thảo Luật Đất đai sửa đổi vì không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật, Thường trực Ủy ban Kinh tế cho rằng, một số nội dung đã được Chính phủ nghiên cứu, thể chế hóa tại dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi trình Quốc hội tại kỳ họp thứ năm và đang được Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Một số nội dung khác về quy định mức thuế cao hơn đối với người sử dụng nhiều diện tích đất, nhiều nhà ở, đầu cơ đất, chậm sử dụng đất, bỏ đất hoang trong pháp luật về thuế; có cơ chế điều tiết hợp lý, hiệu quả nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất giữa Trung ương và địa phương trong pháp luật về ngân sách Nhà nước; rà soát chính sách, pháp luật về thuế sử dụng đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp, xây dựng chính sách, pháp luật về thuế sử dụng đất theo thông lệ quốc tế, phù hợp với trình độ phát triển, điều kiện cụ thể và lộ trình thích hợp: Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 37/NQ-CP ngày 17/03/2023 về Chương trình hành động thực hiện Nghị quyết số 18-NQ/TW, trong đó đã nêu nội dung rà soát, sửa đổi Luật Ngân sách Nhà nước, các luật thuế có liên quan đến đất đai.

Về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền hằng năm (Điều 34), Chủ nhiệm Ủy ban Kinh tế Vũ Hồng Thanh cho biết, tại Báo cáo số 2128/BC-UBKT15 báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội tại phiên họp thứ 25, Thường trực Ủy ban Kinh tế đã báo cáo về nội dung này. Trên cơ sở rà soát của các cơ quan dự thảo Luật thiết kế 02 phương án:

Phương án 1: Tiếp thu ý kiến ĐBQH, không quy định đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền hằng năm có quyền bán, quyền thế chấp và quyền góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê và quyền thuê trong hợp đồng thuê.



Chủ nhiệm Ủy ban Kinh tế Vũ Hồng Thanh cho biết, tiếp thu ý kiến đại biểu Quốc hội, dự thảo Luật đã được rà soát, chỉnh sửa, bổ sung nhiều nội dung. Ảnh VGP/ĐH.

Phương án 2: Giữ quy định như tại dự thảo Luật trình Quốc hội tại kỳ họp thứ năm, đơn vị sự nghiệp công lập thuê đất trả tiền hằng năm có đầy đủ quyền như tổ chức kinh tế thuê đất trả tiền hằng năm, bao gồm cả quyền bán, quyền thế chấp và quyền góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê và quyền thuê trong hợp đồng thuê.

Thường trực Ủy ban Kinh tế tiếp tục báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét, lựa chọn phương án 1.

Về quyền và nghĩa vụ về sử dụng đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất ở (điểm e khoản 1, Điều 28 và khoản 1, Điều 44), theo Chủ nhiệm Ủy ban Kinh tế Vũ Hồng Thanh, dự thảo Luật trình Quốc hội tại kỳ họp thứ tư quy định theo hướng mở rộng so với quy định của Luật Đất đai năm 2013, không giới hạn về nhận chuyển quyền sử dụng đất trong các dự án phát triển nhà ở đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở; tuy nhiên, tại các tài liệu hồ sơ dự án Luật chưa rõ nội dung đánh giá tác động cụ thể.

Dự thảo Luật trình Quốc hội tại kỳ họp thứ năm chỉnh sửa theo hướng giữ quy định như Luật Đất đai năm 2014; tuy nhiên, chưa có nội dung giải trình cụ thể về việc bổ sung lại quy định này. Nghị quyết số 18-NQ/TW không có nội dung về

quyền của người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận chuyển quyền sử dụng đất.

Đây là nội dung chính sách quan trọng của Đảng và Nhà nước, cần nghiên cứu kỹ lưỡng, có đánh giá tác động đầy đủ, có nội dung phản hồi ý kiến nhân dân thấu đáo, hợp lý, hợp tình và truyền thông thông tin đầy đủ. Vì vậy, Thường trực Ủy ban Kinh tế tiếp tục báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề nghị Chính phủ báo cáo rõ ràng quan điểm của Chính phủ về nội dung này; đồng thời, báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, cho ý kiến chỉ đạo.

Về thu hồi đất để phát triển kinh tế-xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (Điều 79), Chủ nhiệm Ủy ban Kinh tế Vũ Hồng Thanh cho biết, Điều 79 dự thảo Luật trình Quốc hội tại kỳ họp thứ năm quy định 03 nhóm trường hợp thu hồi đất: (1) Xây dựng công trình công cộng; (2) Xây dựng trụ sở cơ quan Nhà nước, công trình sự nghiệp; (3) Xây dựng dự án, công trình khác. Tuy nhiên, qua rà soát cho thấy, một số dự án, công trình được phân loại vào từng nhóm chưa tương thích với tính chất của nhóm, dẫn đến nhiều cách hiểu khác nhau. Vì vậy, dự thảo Luật đã được chỉnh lý theo hướng không phân nhóm các dự án, công trình mà quy định trực tiếp các trường hợp thu hồi đất để thực hiện các dự án, công trình cụ thể.

Thường trực Ủy ban Kinh tế nhận thấy, dự thảo Luật trình Quốc hội tại kỳ họp thứ năm quy định theo hướng vừa có tính khái quát, gắn với tính chất "nhằm phát huy nguồn lực đất đai, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, phát triển hạ tầng kinh tế-xã hội theo hướng hiện đại, thực hiện chính sách an sinh xã hội, bảo vệ môi trường và bảo tồn di sản văn hóa", vừa cụ thể về các trường hợp thu hồi đất để xây dựng các dự án, công trình để phát triển kinh tế-xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, không phân biệt về nguồn vốn, mà khi xem xét tổng thể dự án thì lợi ích quốc gia, công cộng là lợi ích chi phối cần cho sự phát triển của đất nước, của địa phương, đồng thời, phục vụ lợi ích chung của cộng đồng.



Ảnh chỉ có tính chất minh họa, ảnh internet

Quy định theo hướng liệt kê các trường hợp thu hồi đất có ưu điểm rõ ràng cho việc áp dụng thực hiện, đồng thời, khống chế các trường hợp thu hồi đất, bảo đảm chỉ thu hồi đất trong các trường hợp luật định, không thu hồi đất tràn lan. Bên cạnh đó, dự án, công trình thuộc trường hợp quy định tại Điều 79 không đồng nghĩa với việc đương nhiên Nhà nước được thu hồi, mà phải đáp ứng điều kiện cần và đủ quy định tại Điều 80 dự thảo Luật. Cùng với cơ chế chuyển dịch đất đai thông qua việc Nhà nước thu hồi đất, dự thảo Luật tiếp tục quy định tại Điều 127 về cơ chế chuyển dịch đất đai thông qua việc thỏa thuận giữa những người sử dụng đất về nhận quyền sử dụng đất.

Về các trường hợp cụ thể thu hồi đất để phát triển kinh tế-xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, tiếp thu ý kiến ĐBQH, dự thảo Luật đã chỉnh sửa: Bỏ quy định tại điểm i, khoản 3, Điều 79 dự thảo Luật trình Quốc hội tại kỳ họp thứ năm. Bổ sung trường hợp dự án bố trí đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số để thực hiện chính sách theo quy định tại Điều 16 của Luật này.

Chỉnh sửa nội dung về thu hồi đất để xây dựng cơ sở giáo dục, đào tạo được Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động, bao gồm: Nhà trẻ, trường mẫu giáo, trường mầm non, trường tiểu học, cơ sở giáo dục phổ thông, cơ sở giáo dục thường xuyên, trường chuyên biệt, cơ sở giáo dục đại học, cơ sở giáo dục nghề nghiệp để bảo đảm thống nhất với quy định của Luật Giáo dục, Luật Giáo dục đại học và Luật Giáo dục nghề nghiệp.

Bổ sung quy định thu hồi đất để xây dựng trung tâm cung cấp dịch vụ công tác xã hội, cơ sở bảo trợ xã hội; trung tâm chữa bệnh, giáo dục, lao động xã hội; trung tâm điều dưỡng người có công; cơ sở trợ giúp trẻ em; cơ sở tham vấn, tư vấn chăm sóc người cao tuổi, người khuyết tật, trẻ em có hoàn cảnh đặt biệt, người nhiễm HIV/AIDS, người tâm thần, người nghiện ma túy và cơ sở trợ giúp

xã hội khác...

Về cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp giao đất trái thẩm quyền (Điều 139), Chủ nhiệm Ủy ban Kinh tế Vũ Hồng Thanh cho hay, về nội dung này, dự thảo Luật thiết kế 02 phương án.

Phương án 1: Chỉnh sửa thời điểm công nhận đến thời điểm nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận. Để nâng cao hiệu quả của chính sách này, dự thảo Luật đã bổ sung quy định: "Nhà nước có trách nhiệm cấp giấy chứng nhận cho các trường hợp quy định tại Điều này. Trường hợp người sử dụng đất chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính khi cấp giấy chứng nhận thì trước khi thực hiện quyền của người sử dụng đất phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính được thực hiện theo quy định của pháp luật" tại khoản 10, Điều 139.

Phương án 2: Chỉnh sửa thời điểm công nhận đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành. Việc tiếp tục nới thời hạn này mỗi lần sửa đổi Luật Đất đai cho thấy quy định về thời hạn là chưa phù hợp với thực tiễn cuộc sống, có thể có tác dụng ngược, dẫn tới giảm tính nghiêm minh của quy định pháp luật, vì vậy, việc quy định hạn chế về thời hạn là không cần thiết.

Chủ nhiệm Ủy ban Kinh tế Vũ Hồng Thanh nhấn mạnh, với tính chất quan trọng và phức tạp của dự thảo Luật, quá trình tiếp thu, chỉnh lý dự thảo Luật tiếp tục nhận được nhiều ý kiến khác nhau.Các nội dung tại dự thảo Luật mới chỉ là dự kiến bước đầu, cần tiếp tục được rà soát kỹ lưỡng, cẩn trọng. Chính phủ cũng cần chỉ đạo khẩn trương sửa đổi đồng bộ dự thảo Nghị định và các văn bản hướng dẫn Luật.

Ngọc Thạch (t/h)