TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Luật Đất đai 2024 “cởi trói” cho đất nông nghiệp?

11:04 09/08/2024

Luật Đất đai sẽ có quy định nhiều điểm mới liên quan đến đất nông nghiệp. Điều này được chuyên gia và cơ quan quản lý đánh giá cao.

Ông Lê Văn Bình, Phó vụ trưởng Vụ Đất đai, Bộ Tài nguyên Môi trường cho biết, trước đây, khi bàn đến bất động sản, chúng ta chủ yếu bàn nhà ở, bất động sản công nghiệp, đất dịch vụ thương mại. Tuy nhiên, qua Luật Đất đai lần này, quyền sử dụng đất nông nghiệp sẽ được quan tâm hơn.

Chúng ta quy định doanh nghiệp được sử dụng quyền sử dụng đất nông nghiệp để làm dự án nông nghiệp, với điều kiện họ có phương án sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận. Như vậy, doanh nghiệp như trước đây, muốn đầu tư vào nông nghiệp, thì Luật hướng tiếp cận họ tốt hơn trong Luật Đất đai lần này.



Chuyên gia kỳ vọng luật mới sẽ cởi trói cho đất nông nghiệp

“Đất lúa, trước đây chúng ta chỉ cho người trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp mới được nhận quyền sử dụng đất lúa. Nay cho cả cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nếu có điều kiện, có khả năng trồng lúa, cũng được nhận

quyền chuyển nhượng, đầu tư sản xuất lúa. Với điều kiện nếu nhận hạn mức giao đất của địa phương, nếu vượt quá hạn mức, thì chuyển cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp nhận.

Như vậy, đất nông nghiệp sẽ có giá trị. Tôi nghĩ có sự sôi động phát triển thị trường. và tôi đánh giá đó là tốt, có giá trị, người dân trân trọng hơn, đầu tư đất đai, nắm giữ, chuyển nhượng và tôn trọng quyền sử dụng đất hơn, cải tiến khoa học kỹ thuật, gia tăng giá trị cho sản xuất", ông Bình cho hay.

Thạc sỹ Nguyễn Văn Đỉnh, Chuyên gia pháp lý bất động sản cho rằng, đất nông nghiệp là vấn đề vẫn còn trăn trở với các cơ quan quản lý. Hiện nay, người dân không thể ngồi yên sử dụng đất ruộng chỉ để trồng lúa khi thị trường bất động sản sôi động như vậy. Do đó, người dân có nhu cầu về tích trữ ruộng đất, kết hợp với kinh doanh sản xuất. Trong khi hiện nay đất nông nghiệp đang sử dụng lãng phí vì bỏ hoang.

Ông Đỉnh kỳ vọng luật mới sẽ "cởi trói" cho đất nông nghiệp. Một ví dụ điển hình là khi người dân kết hợp đất nông nghiệp với nuôi trồng tuy không đúng nhưng doanh thu nuôi tôm doanh thu gấp 30 lần trồng lúa nên người dân sẽ tìm cách để làm.

Theo ông Đỉnh, Luật Đất đai phát triển cân bằng với vùng miền, các chủ thể khác nhau. Trồng lúa để đảm bảo an ninh lương thực quốc gia, nhưng người trồng lúa cần cơ chế để đảm bảo quyền lợi. Bên cạnh đó, có những tỉnh nghèo nên đã có cơ chế làm sân golf, khu đô thị, khu công nghiệp đã trở nên giàu.

"Tôi đánh giá cao luật về sự phát triển cân đối. Đặc biệt, có quy hoạch tỉnh nào trồng lúa để giữ ruộng, có công cụ về điều tiết ngân sách theo các luật liên quan để hỗ trợ ngân sách cho các tỉnh đó.

Ngoài ra, cân đối giữa các đối tượng, tôi đánh giá cao vì luật lần này có sự mở rộng về không gian sử dụng đất, tạo hành lang pháp lý cho lấn biển, mở rộng đất về phía biển, tăng sử dụng đất theo chiều ngang, có những cơ chế về sử dụng đất không gian ngầm, trên không hay tăng kích thước sử dụng đất theo chiều dọc", ông Đỉnh cho biết.

Cũng theo ông Đỉnh, nếu không tăng diện tích sử dụng đất theo chiều ngang/dọc thì chúng ta tăng chất lượng sử dụng đất. "Do đó, tôi đánh giá vấn đề sử dụng đất đa mục đích là vấn đề rất hay trong luật mới lần này".

Một điểm nữa trong luật được chuyên gia đánh giá cao là người dân được sử dụng kết hợp trồng lúa và kinh doanh với những mô hình như cafe ruộng mang lại lợi ích rất nhiều khi doanh thu 1 tháng có thể bằng trồng lúa cả năm, nhưng

trước kia không có khung pháp lý nên đây được coi là hành vi trái phép. Do đó, trong luật lần này chúng ta hợp thức hoá vấn đề đó trên cơ sở hài hoà lợi ích các chủ thể trong xã hội.

Tuy nhiên, ông Đỉnh cho rằng, người dân phải có phương án trình cơ quan quản lý để có sự quản lý chặt chẽ khi dùng đất nông nghiệp kết hợp thương mại dịch vụ. Khi đó, sẽ hài hoà lợi ích các chủ thể, nhà nước và người dân. Vấn đề nữa là làm sao để có biện pháp thu ngân sách để đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của người dân. Điều đó đảm bảo người dân hưởng lợi sử dụng đất kết hợp thương mại dịch vụ thì cần chi 1 phần vào ngân sách Nhà nước để cho các chủ thể khác sẽ được hưởng lợi thêm từ việc kinh doanh đó.

“Tôi cho rằng, đây là vấn đề rất quan trọng trong quá trình triển khai thực hiện Luật Đất đai.

Làm sao để kết hợp đất ruộng với kinh doanh, nhưng tránh việc chuyển mục đích sử dụng xây nhà kiên cố bằng bê tông cốt thép sẽ không thể quay lại đất trồng lúa. Do đó, đây là vấn đề chấp chới giữa sử dụng đất kết hợp và chuyển mục đích sử dụng đất trái phép”, ông Đỉnh cho hay.

Thuỳ An