

Sửa Luật Đất đai: Bảo đảm quyền lợi người dân từ thu hồi đất đến giao dịch

13:35 29/10/2026

Sáng 29/10, Quốc hội thảo luận ở hội trường về dự án Luật Đất đai (sửa đổi). Nhiều đại biểu tập trung góp ý các quy định liên quan trực tiếp đến quyền lợi của người sử dụng đất, nhất là chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bảo đảm an toàn pháp lý trong giao dịch đất đai.

Cần bảo đảm sinh kế và quyền lợi của người dân sau thu hồi đất

Góp ý dự thảo luật, đại biểu Triệu Thị Ngọc Diễm (Đoàn thành phố Cần Thơ) đề nghị làm rõ trách nhiệm phục hồi sinh kế, bồi thường tài sản và bảo đảm quyền lợi của người dân khi áp dụng các chính sách chuyển tiếp.

Theo đại biểu, đối với các hộ trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản hoặc kinh doanh nhỏ, thu nhập thường biến động theo mùa vụ nên việc chỉ điều tra tại một thời điểm khó phản ánh đúng mức sống và thiệt hại khi bị thu hồi đất. Vì vậy, phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cần xác định rõ những trường hợp bị mất hoặc giảm đáng kể thu nhập, có biện pháp phục hồi sinh kế cụ thể về kinh phí, thời gian thực hiện và cơ quan chịu trách nhiệm.



Đại biểu Triệu Thị Ngọc Diễm (Đoàn thành phố Cần Thơ).

Đồng thời, cần quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong theo dõi đời sống, việc làm, thu nhập của người dân sau thu hồi đất và có chính sách hỗ trợ bổ sung khi cần thiết. Chính sách cũng cần quan tâm đến người thuê đất, thuê mặt bằng hợp pháp bị mất việc làm hoặc nguồn thu nhưng không thuộc diện được bồi thường quyền sử dụng đất.

Về bồi thường tài sản, đại biểu đề nghị bổ sung cơ chế xác định giá trị đối với những tài sản hợp pháp chưa có đơn giá hoặc đơn giá không còn phù hợp; tính toán đầy đủ chi phí tháo dỡ, đấu nối, lắp đặt để người dân có thể khôi phục hoạt động sản xuất sau di dời.

Liên quan đến chính sách chuyển tiếp, đại biểu đề nghị quy định rõ tiêu chí lựa chọn giữa phương án bồi thường cũ và phương án theo luật mới, tránh tình trạng các hộ dân có điều kiện tương đồng trong cùng dự án nhưng được hưởng quyền lợi khác nhau. Việc thay đổi chính sách không được làm giảm quyền lợi hợp pháp đã được xác lập của người dân chỉ vì cơ quan thực hiện chậm giải quyết.

Cùng quan tâm đến vấn đề bảo đảm sinh kế sau thu hồi đất, đại biểu Dương Khắc Mai (Đoàn Lâm Đồng) cho rằng việc bố trí tái định cư không chỉ dừng lại ở bảo đảm nhà ở, hạ tầng mà còn phải tính đến khả năng tiếp cận đất sản xuất, việc làm, trường học, y tế và sinh hoạt cộng đồng.



Đại biểu Dương Khắc Mai (Đoàn Lâm Đồng).

Theo đại biểu, khoản 5 Điều 41 của dự thảo đã xác định trách nhiệm bảo đảm sinh kế, trong khi điểm b khoản 4 Điều 47 cho phép bố trí tái định cư tại địa bàn khác có điều kiện tương đương. Tuy nhiên, cần làm rõ tiêu chí đánh giá điều kiện tương đương giữa nơi ở cũ và nơi tái định cư, đồng thời quy định trách nhiệm theo dõi, đánh giá kết quả phục hồi sinh kế.

Đại biểu nhấn mạnh, nếu chính sách chỉ xác định định hướng mà thiếu tiêu chí đo lường và đầu mối chịu trách nhiệm thì người dân có thể có chỗ ở mới nhưng lại mất nguồn sống, nhất là tại các địa bàn miền núi, vùng đồng bào dân tộc thiểu số.

Đại biểu Nguyễn Thị Việt Nga (Đoàn thành phố Hải Phòng) cũng đặt vấn đề, một hộ nông dân có thể được bố trí chỗ ở mới nhưng không còn đất sản xuất; một hộ kinh doanh được bồi thường về đất và tài sản nhưng mất địa điểm tạo ra nguồn thu nhập chính; một người lao động lớn tuổi nhận tiền hỗ trợ chuyển đổi nghề nhưng không còn khả năng tìm được việc làm phù hợp.

Theo đại biểu, trong những trường hợp ấy, việc hoàn thành chi trả bồi thường và bố trí tái định cư chưa đồng nghĩa với việc người dân đã ổn định cuộc sống. Chính sách thu hồi đất phải được đánh giá không chỉ bằng tiến độ giải phóng mặt bằng mà còn bằng khả năng ổn định đời sống và phục hồi sinh kế của những người bị ảnh hưởng.



Đại biểu Nguyễn Thị Việt Nga (Đoàn thành phố Hải Phòng).

Vì vậy, đại biểu đề nghị bổ sung vào Điều 46 nguyên tắc phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải xác định những nhóm người có nguy cơ mất nguồn sinh kế chủ yếu để có biện pháp hỗ trợ phù hợp, đặc biệt đối với hộ nghèo, người cao tuổi, người khuyết tật và người trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

Đồng thời, cần quy định trách nhiệm của cơ quan nhà nước trong tổ chức thực hiện, theo dõi và đánh giá kết quả phục hồi sinh kế. Những nội dung cụ thể về mức thu nhập, thời hạn hỗ trợ có thể giao Chính phủ quy định phù hợp với điều kiện từng địa phương, nhưng nguyên tắc về trách nhiệm của Nhà nước phải được xác lập ngay trong luật, tránh tình trạng chính sách được phê duyệt nhưng thiếu nguồn lực và không rõ trách nhiệm thực hiện.

Cũng quan tâm đến quyền lợi người dân sau thu hồi đất, đại biểu Nguyễn Ngọc Sơn (Đoàn Hải Phòng) đề nghị quy định chặt chẽ hơn điều kiện bố trí tạm cư tại khoản 4 Điều 41 của dự thảo.

Theo đại biểu, cần xác định rõ thời hạn tạm cư tối đa, tiêu chuẩn chỗ ở và trách nhiệm của cơ quan nhà nước khi chậm bố trí tái định cư chính thức. Không nên để một giải pháp mang tính tạm thời trở thành tình trạng kéo dài, khiến người dân chịu thiệt thòi sau khi đã bàn giao đất cho dự án.

Cần quy định ngay trong Luật Đất đai các giao dịch bắt buộc công chứng

Góp ý về khoản 4 Điều 21 của dự thảo Luật Đất đai liên quan đến quyền của người sử dụng đất, đại biểu Nguyễn Thị Hồng Hạnh (Đoàn Thành phố Hồ Chí Minh) đề nghị quy định trực tiếp trong luật những giao dịch bắt buộc công chứng, chứng thực, thay vì giao Chính phủ quy định.

Theo đại biểu, kết quả lấy ý kiến người dân trên VNeID cho thấy có 67% số ý kiến thuộc nhóm công chứng, chứng thực đề nghị quy định công chứng bắt buộc. Tuy nhiên, nội dung lấy ý kiến không đề cập đến việc nên giao Chính phủ quy định hay quy định trực tiếp trong luật.

Tại phiên thảo luận tổ, trong số 39 ý kiến liên quan đến công chứng, chứng thực, có 37 ý kiến đồng tình với phương án quy định ngay trong Luật Đất đai nhằm bảo đảm an toàn pháp lý cho các giao dịch. Chỉ có hai ý kiến đồng thuận với phương án không quy định công chứng bắt buộc và giao nội dung này cho văn bản dưới luật.



Đại biểu Nguyễn Thị Hồng Hạnh (Đoàn Thành phố Hồ Chí Minh).

Về tính thống nhất của hệ thống pháp luật, đại biểu cho rằng Luật Đất đai có mối quan hệ chặt chẽ với Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Bộ luật Dân sự và Luật Công chứng.

Theo đại biểu, trong khi Luật Công chứng xác định các giao dịch bắt buộc công chứng phải được quy định trong luật, Điều 120 của Luật Nhà ở cũng quy định sáu loại giao dịch phải thực hiện công chứng, thì dự thảo Luật Đất đai lại giao Chính phủ quy định nội dung này. Cách tiếp cận như vậy cần được cân nhắc để bảo đảm sự thống nhất giữa các luật có liên quan.

Đại biểu cũng bày tỏ băn khoăn về tính khả thi khi giao Chính phủ quy định chi tiết. Qua rà soát hai dự thảo nghị định trong hồ sơ, với tổng cộng 411 điều, đại biểu nhận thấy chưa có điều khoản nào quy định cụ thể những giao dịch phải công chứng, chứng thực.

Từ những phân tích trên, đại biểu Nguyễn Thị Hồng Hạnh đề nghị quy định ngay trong Luật Đất đai các giao dịch bắt buộc công chứng, chứng thực, thay vì giao Chính phủ quy định, nhằm bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật và an toàn pháp lý cho người sử dụng đất.

Không yêu cầu người dân cung cấp lại dữ liệu đất đai Nhà nước đã có

Góp ý dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), đại biểu Tạ Đình Thi (Đoàn thành phố Hà Nội) đề nghị hoàn thiện các quy định về quản trị dữ liệu đất đai trong kỷ nguyên số, bảo đảm dữ liệu đúng, đủ, sạch, sống, thống nhất và dùng chung.

Theo đại biểu, dữ liệu đất đai không chỉ là thông tin hành chính mà còn là một loại tài sản đặc biệt, gắn với không gian, thời gian, giá trị và quyền tài sản. Vì vậy, dữ liệu phải được quản trị chặt chẽ, bảo toàn tính lịch sử, pháp lý nhưng vẫn bảo đảm khả năng kết nối, chia sẻ.

Đại biểu đề nghị luật hóa nguyên tắc dữ liệu đất đai là nguồn thông tin chính thức duy nhất. Theo đó, các giao dịch, thủ tục hành chính về đất đai phải được thực hiện trên nền tảng dữ liệu số, không yêu cầu người dân cung cấp lại những thông tin mà cơ quan nhà nước đã có. Điều này không chỉ giúp đơn giản hóa thủ tục mà còn góp phần hạn chế cơ chế xin-cho, giảm tham nhũng, lãng phí.

Bên cạnh đó, đại biểu đề nghị dữ liệu đất đai phải được cập nhật theo thời gian thực, kết nối liên thông với dữ liệu dân cư, thuế, công chứng và ngân hàng; bổ sung cơ chế một cửa số trong chia sẻ dữ liệu, đồng thời quy định rõ trách nhiệm của cơ quan quản lý trong bảo đảm chất lượng dữ liệu trước khi chia sẻ.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điện tử, đại biểu đề nghị làm rõ giá trị pháp lý khi thực hiện giao dịch dân sự, thế chấp tại ngân hàng hoặc giải quyết tranh chấp tại tòa án, bảo đảm sự công nhận thống nhất giữa các cơ quan, tổ chức.

Đồng thời, cần bổ sung quy định về chữ ký số, xác thực điện tử để người dân có thể thực hiện các thủ tục đất đai tại nhà, kể cả chuyển nhượng, thừa kế và thế chấp quyền sử dụng đất.

Theo đại biểu Tạ Đình Thi, xây dựng được hệ thống dữ liệu đất đai đúng, đủ, sạch, sống, thống nhất và dùng chung không chỉ là cải cách hành chính mà còn là thay đổi phương thức quản trị một nguồn tài nguyên đặc biệt của quốc gia.

Theo nhandan.vn