

Sửa Luật Đất đai, "vướng" đến 07 Luật khác thì sẽ như thế nào?

06:26 07/05/2022

Thực tế, vướng mắc về đất đai hiện nay không chỉ nằm ở Luật Đất đai 2013 mà còn nằm ở nhiều Luật khác như: Kinh doanh bất động sản, Nhà ở, Đầu tư, Đấu giá, Đấu thầu, Quy hoạch, Xây dựng... Vậy, sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai, những chỗ "vướng" với Luật khác thì sẽ như thế nào?

Tại nhiều hội thảo, tọa đàm về sửa Luật Đất đai 2013, nhiều nhà khoa học, chuyên gia, doanh nghiệp (DN) đã vạch ra những vướng mắc về đất đai hiện nay không chỉ nằm ở Luật Đất đai 2013 mà còn nằm ở nhiều luật khác. Những luật như Kinh doanh bất động sản, Nhà ở, Đầu tư, Đấu giá, Đấu thầu, Quy hoạch, Xây dựng... đều có những quy định liên quan đến đất đai và chồng chéo, thậm chí "vênh" với Luật Đất đai 2013, vậy, phải điều chỉnh thế nào?

Theo luật sư Hà Huy Phong, Đoàn Luật sư TP. Hà Nội thì, trong quá trình tư vấn cho các nhà đầu tư đúc kết: "Cửa ngõ" để thông qua một dự án đầu tư là phải thông qua các luật Đầu tư, Đấu thầu. Đa phần các dự án liên quan đến quyền sử dụng đất đều bị siết chặt. Luật sư Phong nêu vấn đề: "Luật Đầu tư 2014 không có quy định về hình thức lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu giá, đấu thầu, còn Luật Đầu tư 2020 thì có quy định rất rõ về việc này. Tuy nhiên, Luật Đất đai thì vẫn là luật năm 2013. Và từ năm 2020 đến nay, các DN gặp khá nhiều vướng mắc.



Sửa Luật Đất đai, "vướng" đến 07 Luật khác thì sẽ như thế nào? Ảnh internet.

Theo Luật Đầu tư 2020 và Nghị định 31/2021, để được hướng dẫn chấp thuận dự án đầu tư có sử dụng đất thì dự án phải thuộc danh mục mà HĐND cấp tỉnh phê duyệt nhưng Luật Đất đai thì không quy định. Luật Đấu thầu quy định điều kiện để tham gia đấu thầu đối với các dự án có sử dụng đất thì không được vi phạm quy định về Luật Đất đai. Nhưng vi phạm ở mức độ nào, vi phạm như thế nào thì không quy định rõ".

Luật sư Phong nhận định, hầu như dự án nào cũng có vướng mắc giữa các luật Đầu tư, Đấu thầu và Đất đai. Có thể thấy giữa ba luật này chưa có sự tương thích và nếu còn tiếp tục thực hiện thì sẽ vướng mắc rất nhiều.

Ông Nguyễn Quốc Hiệp, Chủ tịch Hiệp hội Các nhà thầu xây dựng Việt Nam, thống kê: Các luật tác động vào bất động sản đang có khoảng 12 luật, còn ít nhiều có liên quan đến bất động sản thì có tới 60 luật.

"Nếu xét về thủ tục hành chính thì một dự án phải có 36 con dấu mới hoàn thành, thậm chí có tới 120 con dấu - nếu tính cả những quy định không chính thức. Có thể nói, thủ tục hành chính về bất động sản vô cùng phức tạp", ông Hiệp nói tại một hội thảo hồi cuối tháng Ba vừa qua.

GS Đặng Hùng Võ, nguyên Thứ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, nhận định: Pháp luật Việt Nam hiện nay vẫn rơi vào tình trạng cát cứ quyền lực. Giáo sư Võ thẳng thắn: "Thậm chí trong một bộ thì tổng cục, cục nào biết tổng cục và cục đấy. Quản lý ở các nước có bộ quy hoạch, họ quy hoạch mọi thứ trừ quy hoạch đô thị và nông thôn vì nó thuộc địa phương. Còn lại, kể cả quy hoạch sử dụng đất thì bộ quy hoạch làm. Tài chính đất đai dút khoát phải bộ tài chính làm để điều tiết chung nguồn thu ngân sách. Họ làm rành mạch, còn ta thì vướng víu là dồn về một bộ".

PGS.TS. Phạm Hữu Nghị, nguyên nghiên cứu viên cao cấp Viện Nhà nước và Pháp luật, đặt vấn đề: Những mâu thuẫn giữa Luật Đất đai và một số luật khác giả định có “lợi ích nhóm” chi phối thì phải chỉ ra được nó chi phối như thế nào, chi phối ở đâu.

Luật Đất đai thì chủ yếu là Bộ Tài nguyên và Môi trường soạn, Luật Quy hoạch thì Bộ Kế hoạch và Đầu tư soạn, Luật Xây dựng thì do Bộ Xây dựng soạn thảo...PGS Hữu Nghị cho rằng "thật ra “lợi ích nhóm” là động lực phát triển xã hội và không thể triệt tiêu nhưng cần kiểm soát để “lợi ích nhóm” hay “nhóm lợi ích” không khuynh đảo lợi ích xã hội".



Sửa Luật Đất đai, "vướng" đến 07 Luật khác thì sẽ như thế nào? Ảnh minh họa internet.

PGS Nghị nhận thấy, cần có “luật vận động hành lang” để công khai mọi ý kiến của các thành phần trong xã hội, bảo đảm minh bạch thì sẽ tránh được “đi đêm” khi xây dựng pháp luật. Mặt khác, cũng cần thay đổi cách làm luật hiện nay để không làm “méo mó” các quy định hoặc sinh ra những quy định “méo mó”.

Giữa các luật Đất đai, Quy hoạch, Xây dựng, cùng nhiều luật khác có các quy định liên quan đến đất đai đều rất nhiều bất cập, cần hoàn thiện. Chẳng hạn về thời hạn quy hoạch sử dụng đất. Trong Luật Đất đai quy định kỳ quy hoạch là 10 năm nhưng trong Luật Quy hoạch, tùy vào tính chất từng loại quy hoạch mà

luật quy định có thể là năm năm hoặc 10 năm, thậm chí là cao hơn.

Theo PGS.TS. Nguyễn Quang Tuyến, Trường Đại học Luật Hà Nội thì, cần hoàn thiện pháp luật để tránh chồng chéo, xung đột pháp luật. Trước hết cần tạo cơ sở, nâng cao chất lượng lập quy hoạch. Kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 và Kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2025 cần triển khai đồng bộ với quy hoạch đô thị, quy hoạch phân khu với lập kế hoạch đầu tư hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật để phát triển hệ thống nhà ở, công trình thương mại dịch vụ và những công trình khác.

Cần chỉnh sửa, bổ sung các quy định của pháp luật theo hướng đồng nhất hệ thống văn bản pháp luật, phân cấp quản lý thuận tiện cho công tác tổ chức quy hoạch và quản lý quy hoạch. Xây dựng hoàn thiện hệ thống quản lý đất đai, tích hợp với hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia để có thể truy xuất, sử dụng vào mục đích quản lý chung của các cơ quan quản lý Nhà nước.

Cần xem xét bổ sung thẩm quyền của thường trực HĐND tỉnh, cấp huyện quyết định một số nội dung như điều chỉnh cục bộ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất giữa hai kỳ họp HĐND.

Q.N (t/h)