

Bảo đảm công khai, minh bạch trong tiếp cận, khai thác nguồn lực đất đai

15:51 19/10/2022

Theo các chuyên gia, thể chế hóa Nghị quyết 18 vào dự thảo Luật Đất đai sửa đổi sẽ giải quyết được bất cập thời gian qua. Theo đó, sẽ bảo đảm tính công khai, minh bạch, tính cạnh tranh trong tiếp cận, khai thác nguồn lực đất đai; bảo đảm nguồn thu cho ngân sách, tạo vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng.



Tọa đàm trực tuyến “Nghị quyết 18 và dự án Luật Đất đai sửa đổi”.

Ngày 19/10, tại Hà Nội, Báo Đại biểu Nhân dân phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường (TN&MT) tổ chức Tọa đàm trực tuyến “Nghị quyết 18 và dự án Luật Đất đai sửa đổi”.

Theo Bộ trưởng Bộ TN&MT Trần Hồng Hà, dự thảo Luật Đất đai sửa đổi đến nay là kết quả chung của các cơ quan của Quốc hội, Ban soạn thảo, Chính phủ và những ý kiến đóng góp của các nhà khoa học, các cơ quan quản lý Trung ương và địa phương, của các đại biểu Quốc hội. Có thể khẳng định, quá trình soạn thảo dự thảo Luật như một sự kiện pháp lý đặc biệt của Quốc hội Khóa XV, bởi Luật Đất đai là trung tâm trong quản lý về đất đai.

Mục đích sửa đổi Luật Đất đai là nhằm thể chế hóa Nghị quyết 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương khóa XIII 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" và một số Nghị quyết quan trọng khác của Đảng như Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII và các Nghị quyết của Bộ Chính trị, của Trung ương có liên quan đến đất đai.

Đồng thời, sửa đổi Luật Đất đai còn đề ra chủ trương mới, tư duy mới trong quản lý đất đai, đặc biệt trong thể chế hóa công tác quản lý đất đai phù hợp với thể chế phát triển kinh tế thị trường định hướng XHCN.

Liên quan quy hoạch quản lý đất đai, theo Bộ trưởng đây là công cụ để Nhà nước với tư cách là cơ quan đại diện cho người dân, cho sở hữu toàn dân, thực hiện quy hoạch đất đai góp phần phân bổ tài nguyên quốc gia cho các lĩnh vực phát triển kinh tế; bảo đảm hài hòa tài nguyên đất đai cho các đối tượng sử dụng; bảo đảm phân bổ hài hòa giữa các lĩnh vực kinh tế với bảo đảm an ninh quốc phòng, văn hóa, môi trường...

Luật Đất đai cùng các luật khác, như Quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch ngành quốc gia, quy hoạch ngành có sử dụng đất, quy hoạch tỉnh phải bảo đảm đồng bộ, thống nhất. Các quy hoạch này phải tương tác để mang lại hiệu quả tốt hơn cho quản lý sử dụng đất cũng như góp phần phát triển kinh tế - xã hội.

Về định giá đất đai, dự thảo Luật có 02 nội dung quan trọng. "Sẽ thay đổi lại toàn bộ phương pháp định giá đất đai. Hiện có 04 phương pháp theo thông lệ quốc tế song chưa mang lại hiệu quả. Chúng ta có rất nhiều bảng giá, khung giá, giá đất cụ thể, nhưng thực tế tính chính xác chưa cao. Lần này, đã bỏ đi khung giá đất và xác định bảng giá đất hàng năm, đặc biệt phải đổi mới phương pháp định giá để phù hợp giá thị trường. Muốn có giá đất theo giá thị trường, phải có cơ sở dữ liệu thông tin đất đai chính xác. Khi có bảng giá đất thị trường thì việc định giá cụ thể sẽ xác định được", Bộ trưởng cho biết.

Theo Bộ trưởng, công tác quản lý đất đai cũng sẽ chuyển sang giai đoạn mới. "Chúng ta cần thay đổi khái niệm "giải phóng mặt bằng", mà hình dung đó là quá trình chuyển dịch kinh tế đi đôi chuyển dịch sử dụng đất, có sự tham gia của người nông dân vào quá trình này", Bộ trưởng cho hay.

Bộ trưởng cũng cho biết, phải xem xét để các chính sách đền bù, bồi thường, tái định cư, bảo đảm sinh kế, thu nhập của người dân phải bằng, tốt hơn so với trước khi có dự án. Trong những chính sách và từng dự án phát triển phải tính ngay đến an sinh xã hội, bảo đảm công bằng, chia sẻ các lợi ích mang lại từ quá trình phát triển đó.

Theo Phó Chủ nhiệm Ủy ban Pháp luật Trần Hồng Nguyên, Nghị quyết 18 có đưa ra yêu cầu về việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá sử dụng đất và đấu thầu dự án có sử dụng đất. Nội dung này có ý nghĩa quan trọng, nhằm thể chế hóa quan điểm quản lý và sử dụng đất phải bảo đảm lợi ích chung của nhân dân. “Nhân dân được tạo điều kiện để tiếp cận, sử dụng đất một cách công bằng, công khai, hiệu quả và bền vững. Quan điểm là kiên quyết khắc phục tình trạng tham nhũng, tiêu cực, khiếu kiện về đất đai, đấu cơ và sử dụng đất đai một cách lãng phí”, Phó Chủ nhiệm Ủy ban Pháp luật cho biết.

Phó Chủ nhiệm Ủy ban Pháp luật cũng nêu rõ, Luật Đất đai hiện hành đã có quy định cụ thể các trường hợp giao đất, thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất và các trường hợp giao đất, thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, chúng ta chưa có quy định về giao đất, cho thuê đất cho người đấu thầu dự án có sử dụng đất. Quy định hiện nay trong Luật Đất đai chưa đề cập, do đó Nghị quyết 18 đưa ra định hướng về nội dung này rất cần thiết.

Theo Phó Chủ nhiệm Ủy ban Pháp luật, thời gian qua việc giao đất có thu tiền, cho thuê đất qua hình thức đấu giá đã được thực hiện ổn định, đóng góp về ngân sách.

Quy định này từng bước sàng lọc nhà đầu tư kém năng lực, khắc phục tình trạng chậm đưa đất vào sử dụng. Việc giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất được chú trọng thực hiện hơn đối với đất ở, góp phần quan trọng tăng nguồn thu ngân sách địa phương và giải quyết vấn đề xây dựng nhà ở thời gian qua.

Tuy nhiên, trong nghiên cứu tài liệu Chính phủ trình Quốc hội kèm theo dự thảo Luật, theo báo cáo của Bộ Tài nguyên và Môi trường cũng đánh giá, việc giao đất có thu tiền và cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất còn chưa được tổ chức sử dụng một cách triệt để.

Phó Chủ nhiệm Ủy ban Pháp luật cho biết: Chúng ta thể chế hóa Nghị quyết 18 vào dự thảo Luật sẽ giải quyết được bất cập thời gian qua. Theo đó, sẽ bảo đảm tính công khai, minh bạch, tính cạnh tranh trong tiếp cận, khai thác nguồn lực đất đai; bảo đảm nguồn thu cho ngân sách, tạo vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng. Đồng thời, đem lại hiệu quả kinh tế cao trong việc khai thác sử dụng đất đai thông qua việc lựa chọn nhà đầu tư có đủ năng lực, kinh nghiệm để thực hiện hiệu quả các dự án sử dụng đất.

Phương Thảo (t/h)