

KHỞI ĐỘNG QUY TRÌNH SỬA LUẬT ĐẤT ĐAI 2013

(PDN: Ghi chép lại diễn biến từ thông tin báo chí)

Tháng 3/2021

Sau Đại hội Đảng lần thứ XIII, Trung ương thành lập một Ban Chỉ đạo Trung ương tổng kết Nghị quyết số 19-NQ/TW về chính sách đất đai (ban hành 31/12/2012). Thường trực Ban Bí thư ban hành Quyết định số 01-QĐ/TW ngày 26/3/2021 thành lập Ban Chỉ đạo Tổng kết 10 năm thực hiện Nghị quyết số 19- NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương khoá XI. (Quyết định số 15-QĐ/TW, ngày 23-6-2021). (PDN: Nghị quyết 19-NQ/TW đã là căn cứ xây dựng Luật Đất đai 2013).

Văn kiện Đại hội lần thứ XIII của Đảng đã đưa ra định hướng quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội trong giai đoạn phát triển sắp tới của đất nước, bao gồm nội dung tiếp tục hoàn thiện đồng bộ thể chế phát triển đất nước trong giai đoạn 2020 - 2030, trong đó có lĩnh vực đất đai.

Ban Chấp hành Trung ương đã quyết định tổng kết Nghị quyết 19-NQ/TW, bao gồm việc tổng kết thực thi Luật đất đai năm 2013, từ đó xây dựng một Nghị quyết mới của Ban Chấp hành Trung ương, đảm bảo thể hiện đầy đủ chủ trương, đường lối, quan điểm của Đảng cũng như phù hợp với xu thế phát triển của đất nước trong bối cảnh hội nhập sâu rộng, xây dựng nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. (PDN: Ban chỉ đạo Trung ương do ông Phạm Minh Chính làm Trưởng ban. Phó Trưởng ban thường trực là ông Trần Tuấn Anh. Giúp việc có một Tổ biên tập).

Ngày 05/3/2021 Bộ trưởng Bộ TN&MT ban hành Quyết định số 390/BTNMT-TCQLĐ về Kế hoạch tổng kết thi hành và xây dựng dự án Luật Đất đai (sửa đổi). Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan lập đề nghị Dự án sửa Luật Đất đai 2013.

Tháng 6/2021

Xây dựng Đề án sửa Luật Đất đai 2013: Tại Phiên họp chuyên đề ngày 29/06/2021, Chính phủ đã thảo luận, thông qua đề nghị sửa LĐĐ 2013.

Căn cứ chính trị:

- Nghị quyết Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng đã xác định các khâu đột phá chiến lược, trong đó yêu cầu: “Tập trung ưu tiên hoàn thiện đồng bộ, có chất lượng và tổ chức thực hiện tốt hệ thống luật pháp, cơ chế, chính sách, tạo lập môi trường đầu tư kinh doanh thuận lợi, lành mạnh, công bằng cho mọi thành phần kinh tế, thúc đẩy đổi mới sáng tạo; huy động, quản lý và sử dụng có hiệu quả mọi nguồn lực cho phát triển, nhất là đất đai, tài chính”.

- Trong Văn kiện Đại hội Đảng lần thứ XIII, Báo cáo chính trị của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khoá XII tại Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng, đoạn IX- QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG HIỆU QUẢ ĐẤT ĐAI, TÀI NGUYÊN, BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG, CHỦ ĐỘNG THÍCH ỨNG VỚI BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU, có nêu: ""Xây dựng chiến lược, hoàn thiện hệ thống thể chế quản lý, sử dụng có hiệu quả tài nguyên, trọng tâm là đất đai. Hoàn thiện hệ thống luật pháp, chính sách về đất đai, nâng cao chất lượng công tác xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hiện đại hoá lĩnh vực địa chính, dịch vụ công về đất đai. Bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ, bền vững, hiệu quả, tiết kiệm trong sử dụng đất. Phát triển lành mạnh thị trường quyền sử dụng đất, chú trọng thị trường quyền sử dụng đất nông nghiệp, khắc phục tình trạng đầu cơ đất. Tiếp tục đổi mới cơ chế, chính sách thúc đẩy tích tụ, tập trung đất nông nghiệp, khắc phục tình trạng manh mún, tạo điều kiện thu hút đầu tư, ứng dụng cơ giới hoá và công nghệ cao vào sản xuất nông nghiệp. Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, ngăn chặn tình trạng đất hoang hoá, sử dụng đất lãng phí, tăng cường quản lý, khắc phục suy thoái đất. Quản lý chặt chẽ và sử dụng có hiệu quả đất công, đất có nguồn gốc nông, lâm trường. Tăng cường thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất, kịp thời phát hiện, xử lý dứt điểm các vi phạm, tranh chấp, lấn chiếm đất đai. Kiên quyết ngăn chặn, xử lý nghiêm các hành vi tham nhũng, trục lợi, làm thất thoát nguồn thu ngân sách liên quan đến đất. Hoàn chỉnh công tác điều tra cơ bản, đánh giá, xây dựng cơ sở dữ liệu về tài nguyên đất, nước, rừng, biển, khoáng sản và đa dạng sinh học""¹.
- Nghị quyết Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Khóa XII về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa;
- Kết luận số 36-KL/TW ngày 06 tháng 9 năm 2018 của Bộ Chính trị về đẩy mạnh thực hiện Nghị quyết Hội nghị Trung ương 6 (khoá XI) về tiếp tục đổi mới chính sách pháp luật đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại;
- Nghị quyết số 39-NQ/TW ngày 15 tháng 01 năm 2019 của Bộ Chính trị về nâng cao hiệu quả quản lý, khai thác, sử dụng và phát huy các nguồn lực của nền kinh tế;
- Kết luận số 81-KL/TW ngày 29 tháng 7 năm 2020 của Bộ Chính trị về đảm bảo an ninh lương thực quốc gia đến năm 2030.

Kế hoạch của Quốc hội: Ngày 14 tháng 6 năm 2019, Quốc hội ban hành Nghị quyết số 82/2019/QH14 về tiếp tục hoàn thiện, nâng cao hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch, quản lý, sử dụng đất đai tại đô thị, trong đó giao Chính phủ tiến hành tổng

¹ <https://tulieuvankien.dangcongsan.vn/ban-chap-hanh-trung-uong-dang/dai-hoi-dang/lan-thu-xiii/bao-cao-chinh-tri-cua-ban-chap-hanh-trung-uong-dang-khoa-xii-tai-dai-hoi-dai-bieu-toan-quooc-lan-thu-xiii-cua-3734>

kết, đánh giá việc thực hiện và trình Quốc hội sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2013 và các luật có liên quan đến quy hoạch, quản lý, sử dụng đất đai tại đô thị.

Tháng 7/2021

Ngày 16/07/2021 Chính phủ trình UBTVQH đưa dự án Luật Đất đai (sửa đổi) vào Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022. Tờ trình số 224/TTr-CP nêu 11 nhóm chính sách cần sửa.

Tờ trình 224/TTr-CP chỉ rõ, Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2014. Qua hơn 07 năm thi hành, bên cạnh những kết quả đạt được, Luật Đất đai đã bộc lộ một số tồn tại, hạn chế.

Theo đó, nguồn lực về đất đai chưa thực sự được khai thác, phát huy đầy đủ và bền vững để trở thành nguồn nội lực quan trọng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước; việc thu hồi giá trị tăng thêm từ đất chưa tương xứng với đầu tư của Nhà nước vào cơ sở hạ tầng; việc sử dụng đất ở nhiều nơi còn lãng phí, hiệu quả thấp; nhiều dự án chậm hoặc không đưa đất vào sử dụng; có tình trạng bỏ hoang đất nông nghiệp; tình trạng tham nhũng, trục lợi và thất thoát nguồn thu ngân sách liên quan đến đất đai vẫn còn diễn ra. Vi phạm pháp luật về đất đai còn xảy ra nhưng chưa được ngăn chặn, xử lý kịp thời.

Việc tiếp cận đất đai của tổ chức, cá nhân có những nơi còn khó khăn do chưa thực hiện đúng quy định. Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có nơi chưa đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người có đất thu hồi và nhà đầu tư. Thị trường bất động sản, trong đó có quyền sử dụng đất còn yếu kém, thiếu đồng bộ.

Quá trình tập trung, tích tụ đất nông nghiệp diễn ra còn chậm, chưa đáp ứng yêu cầu phát triển nông nghiệp hàng hóa quy mô lớn, công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp nông thôn nói riêng.

Nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế nêu trên là do: Quan hệ quản lý, sử dụng đất đai có tính lịch sử, phức tạp, liên quan đến nhiều đối tượng, thành phần, trải qua nhiều thời kỳ nhưng không được giải quyết dứt điểm, đồng bộ nên khó khăn trong xử lý theo pháp luật tại thời điểm hiện tại.

Một số quy định của Luật Đất đai còn bất cập, hạn chế; chưa đồng bộ, thống nhất với một số luật hiện hành như: Bộ luật Dân sự, Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Tín ngưỡng, tôn giáo, Luật Quy hoạch, Luật Lâm nghiệp, Luật Quản lý tài sản công, Luật Tổ chức Chính quyền địa phương...

Xu thế toàn cầu hóa cùng với việc Việt Nam đang trong giai đoạn phát triển kinh tế - xã hội với yêu cầu đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa, thu hút đầu tư, đặt ra nhiều vấn đề mới, cấp bách nhưng chính sách pháp luật đất đai chưa kịp thể chế hoá; một số nội dung phát sinh mới trong thực tiễn nhưng pháp luật chưa có quy định điều chỉnh.

Việc tổ chức thi hành pháp luật ở nhiều nơi còn chưa nghiêm, trong khi công tác thanh tra, kiểm tra, theo dõi thi hành pháp luật chưa thực sự có hiệu quả. Ở một số địa phương chưa quan tâm đúng mức, chỉ đạo cụ thể, sát sao và thường xuyên; việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai chưa được thực hiện tốt.

Hệ thống tổ chức, bộ máy quản lý, hệ thống thông tin đất đai chưa đảm bảo yêu cầu quản lý nhà nước thống nhất về đất đai, chưa tương xứng với yêu cầu, nhiệm vụ quản lý nhà nước; cơ sở vật chất trang thiết bị còn thiếu và lạc hậu; cơ chế và nguồn lực đầu tư chưa tương xứng với yêu cầu đề ra.

Chính phủ cho rằng, các vấn đề chính trị, pháp lý và thực tiễn đặt ra liên quan đến chính sách quản lý, sử dụng đất đai là những vấn đề hết sức quan trọng, đòi hỏi phải được nghiên cứu, xử lý thỏa đáng, bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước - người dân, doanh nghiệp và xã hội. Những chính sách lớn, cần phải chờ tổng kết Nghị quyết trung ương và xin ý kiến của cơ quan có thẩm quyền thì Chính phủ sẽ tiếp tục nghiên cứu; sau khi có kết quả tổng kết và ý kiến của cơ quan có thẩm quyền, Chính phủ sẽ đề xuất bổ sung trong quá trình soạn thảo dự án Luật Đất đai (sửa đổi) và thực hiện đánh giá tác động bổ sung theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Chính phủ đề nghị đưa dự án Luật Đất đai (sửa đổi) vào Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022, trình Quốc hội cho ý kiến tại Kỳ họp thứ 3 (tháng 5 năm 2022) và thông qua tại Kỳ họp thứ 4 (tháng 10 năm 2022) nhằm sửa đổi, bổ sung 11 nhóm chính sách đã được xác định rõ ràng phương án xử lý, tổng kết thực tiễn, đánh giá tác động kỹ lưỡng để giải quyết những yêu cầu thực tiễn cấp bách đặt ra:

- (1) Làm rõ vai trò, trách nhiệm của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý đất đai; phân cấp phân quyền và cải cách thủ tục hành chính;
- (2) Phân loại đất theo mục đích sử dụng, theo không gian và chức năng sử dụng đất;
- (3) Hoàn thiện quy định về các đối tượng sử dụng đất để đảm bảo đồng bộ thống nhất với các pháp luật khác có liên quan;
- (4) Nâng cao chất lượng công tác xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; bảo vệ, cải tạo, nâng cao chất lượng đất đai;
- (5) Thu hồi đất để khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội của đất nước;

- (6) Hoàn thiện chính sách chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác;
- (7) Về kinh tế đất đai; giá đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- (8) Đo đạc, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận; xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai;
- (9) Quản lý, sử dụng đất nông nghiệp nhằm khuyến khích tập trung, tích tụ đất đai để sản xuất nông nghiệp tập trung, quy mô lớn;
- (10) Hoàn thiện quy định về quyền của người sử dụng đất và chế độ sử dụng các loại đất;
- (11) Hoàn thiện cơ chế giải quyết tranh chấp đất đai.

Tại Tờ trình, Chính phủ đề nghị đưa dự án Luật Đất đai (sửa đổi) vào Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022, trình Quốc hội cho ý kiến tại kỳ họp thứ 3 (tháng 5/2022) và thông qua tại kỳ họp thứ 4 (tháng 10/2022).

Tại kỳ họp thứ nhất cuối Tháng 7/2021, Quốc hội khoá XV (2021-2025) đã ban hành Nghị quyết 17 về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2021. Theo đó, dự án Luật Đất đai (sửa đổi) được Quốc hội cho ý kiến lần một tại kỳ họp thứ 3 (tháng 5/2022), cho ý kiến lần hai tại kỳ họp thứ 4 (tháng 10/2022).

Tháng 8/2021

Ban Chỉ đạo Trung ương tổng kết thực hiện Nghị quyết số 19 Trung ương khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai ban hành Kế hoạch số 24, giao Đảng đoàn Quốc hội các nhiệm vụ: Chỉ đạo việc sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2002; rà soát, hoàn thiện các đạo luật có liên quan, tạo cơ sở pháp lý cho việc thực hiện Nghị quyết và giám sát việc thực hiện trong phạm vi cả nước.

Theo Bộ trưởng Bộ TN&MT Trần Hồng Hà, song song với quá trình tổng kết Nghị quyết số 19-NQ/TW của Trung ương, Chính phủ đã chủ động thành lập BCD để tổng kết thi hành Luật Đất đai và xây dựng Luật Đất đai (sửa đổi). Tới nay, cơ bản các bộ, ngành và địa phương đều tổ chức tổng kết thi hành Luật Đất đai và gửi báo cáo về Bộ TN&MT để cập nhật và hoàn thiện Báo cáo tổng kết thi hành Luật Đất đai, đồng thời với hoàn thiện các chính sách cụ thể của dự án Luật Đất đai (sửa đổi).

Bộ tiếp tục xây dựng phiếu xin ý kiến gửi các ban cán sự Đảng và 63 địa phương để hoàn thiện tổng kết thi hành Luật và có cơ sở hoàn thiện định hướng chính sách của Luật; tổ chức nhiều hội nghị, hội thảo khoa học, làm việc với các bộ, ngành, cơ quan Trung ương, một số địa phương, với các chuyên gia, nhà khoa học, nhà quản lý và các tổ chức quốc tế (WB, ADB...) về các nội dung dự

thảo báo cáo tổng kết, báo cáo đề xuất đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai; học tập kinh nghiệm quốc tế về quản lý đất đai ở các nước phát triển, cũng như các nước có điều kiện tương đồng với Việt Nam.

Trên cơ sở Nghị quyết 19 của Trung ương, Bộ trưởng Trần Hồng Hà cũng nêu 9 định hướng sửa đổi Luật Đất đai 2013: Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; về thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng; giá đất; tài chính đất đai; quy định cụ thể vai trò, trách nhiệm của các cơ quan Nhà nước trong quản lý, sử dụng đất đai; xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai, đo đạc, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận; quyền của người sử dụng đất và chế độ sử dụng đất.

Trong thời gian tới, để triển khai Nghị quyết số 17/2021/QH15 của Quốc hội, Bộ sẽ bám sát quá trình tổng kết Nghị quyết 19-NQ/TW để phối hợp chặt chẽ với các bên nghiên cứu, xây dựng các nội dung của dự án Luật Đất đai (sửa đổi); tổ chức lấy ý kiến rộng rãi đối với nội dung dự thảo Luật; tổng hợp tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý và hoàn thiện hồ sơ dự án Luật theo quy định của pháp luật; tổ chức truyền thông chủ động về những chủ trương định hướng lớn trong suốt quá trình sửa đổi Luật để tạo sự đồng thuận trong hệ thống chính trị và Nhân dân.

Tại buổi làm việc các chủ nhiệm các ủy ban của Quốc hội, bộ trưởng và lãnh đạo các cơ quan đều khẳng định vai trò, vị trí quan trọng của Luật Đất đai, góp ý nhiều nội dung liên quan tới công tác tổ chức sửa đổi luật, các bất cập trong quy định hiện hành và các định hướng lớn về nội dung của luật.

- Làm rõ vai trò, trách nhiệm của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý đất đai; phân cấp phân quyền và cải cách thủ tục hành chính.
- Phân loại đất theo mục đích sử dụng, theo không gian và chức năng sử dụng đất.
- Hoàn thiện quy định về các đối tượng sử dụng đất để đảm bảo đồng bộ thống nhất với các pháp luật khác có liên quan.
- Nâng cao chất lượng công tác xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; bảo vệ, cải tạo, nâng cao chất lượng đất đai.
- Thu hồi đất để khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.
- Hoàn thiện chính sách chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác.
- Cùng với đó là nhóm quy định về kinh tế đất đai; giá đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; đo đạc, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận.

- Xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai; quản lý, sử dụng đất nông nghiệp nhằm khuyến khích tập trung, tích tụ đất đai để sản xuất nông nghiệp tập trung, quy mô lớn.
- Hoàn thiện quy định về quyền của người sử dụng đất và chế độ sử dụng các loại đất.
- Hoàn thiện cơ chế giải quyết tranh chấp đất đai.

Chính phủ cũng chỉ rõ, những chính sách lớn, cần phải chờ tổng kết Nghị quyết TW và xin ý kiến của cơ quan có thẩm quyền, sẽ tiếp tục nghiên cứu; sau khi có kết quả tổng kết và ý kiến của cơ quan có thẩm quyền, Chính phủ sẽ đề xuất bổ sung trong quá trình soạn thảo Dự án Luật và thực hiện đánh giá tác động bổ sung theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Luật Đất đai đã ra đời hơn 30 năm, với 5 lần sửa đổi, bổ sung và gần nhất là vào năm 2013. Nhiều ý kiến cũng như Tờ trình của Chính phủ đã chỉ ra, sau 7 năm, bên cạnh những kết quả đạt được Luật Đất đai 2013 đã lộ rõ nhiều bất cập, chông chéo. Trong đó, dẫn đến việc mập mờ trách nhiệm quản lý, khó khăn trong quá trình tổ chức, thực hiện. Việc sử dụng đất ở nhiều nơi còn lãng phí, hiệu quả thấp; nhiều dự án chậm hoặc không đưa đất vào sử dụng; có tình trạng bỏ hoang đất nông nghiệp; tình trạng tham nhũng, trục lợi và thất thoát nguồn thu ngân sách liên quan đến đất đai vẫn còn diễn ra...

Thực tế những năm qua, các kiến nghị, khiếu nại về lĩnh vực đất đai tiếp tục chiếm đa số trong tổng số đơn khiếu nại. Vấn đề sửa đổi Luật Đất đai đã được đưa ra bàn bạc nhiều lần với kỳ vọng sẽ giải quyết một cách căn cơ những tồn tại, hạn chế bất cập của Luật hiện hành; đồng thời tạo ra đột phá trong cải cách thể chế, thúc đẩy sự phát triển.

Căn cứ Phụ lục 1, Quyết định số 889/TTg ban hành ngày 07/06/2021, đối với Luật đất đai 2013, những nội dung cần sửa đổi, bổ sung, ban hành mới bao gồm 6 điểm:

- (1) Quy định rõ về việc khẳng định các loại hợp đồng có đối tượng là quyền sử dụng đất khác với các hợp đồng được ghi nhận tại Luật Đất đai.
- (2) Sửa đổi khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 theo hướng làm rõ các thời điểm liên quan đến hợp đồng có đối tượng là quyền sử dụng đất tương ứng với từng loại hợp đồng và phù hợp với Bộ luật Dân sự năm 2015. (Điều 188. Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất. 3. Việc chuyển đổi, chuyển

nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính).

- (3) Quy định thống nhất về thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh tại Luật Đất đai năm 2013, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018 và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015.
- (4) Sửa đổi thống nhất về các khái niệm “doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài”, “tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài”, “cổ phần, phần vốn góp chi phối” giữa Luật Đầu tư năm 2014 và Luật Đất đai năm 2013.
- (5) Sửa đổi các văn bản quy phạm để giải quyết việc chưa quy định cách thức xác định cụ thể từng thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất.
- (6) Sửa đổi các văn bản quy phạm để giải quyết khó khăn, vướng mắc cụ thể đối với việc không quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất.

Tháng 9/2021

Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường (TN&MT) Trần Hồng Hà ban hành Quyết định số 1732/QĐ-BTNMT ngày 9/9/2021 về Kế hoạch chi tiết xây dựng dự án Luật Đất đai (sửa đổi). Chỉ riêng trong công đoạn của Chính phủ (chuẩn bị của hành pháp), Kế hoạch chi tiết xây dựng dự án Luật Đất đai (sửa đổi) gồm ít nhất 13 bước cần phải tiến hành như sau:

1. Thành lập Ban soạn thảo, Tổ biên tập xây dựng dự án Luật Đất đai (sửa đổi);
2. Tổ chức họp Ban soạn thảo, Tổ biên tập để thống nhất kế hoạch triển khai và chuẩn bị các nội dung liên quan đến phân công nhiệm vụ, chủ trương, định hướng, đề cương dự thảo Luật để báo cáo Ban soạn thảo;
3. Tổ chức soạn thảo nội dung dự thảo Luật và hoàn thiện hồ sơ dự án Luật Đất đai (sửa đổi);
4. Tổ chức Hội thảo chuyên đề lấy ý kiến về các nội dung đề xuất của các nhóm chuyên môn;
5. Tổng hợp và hoàn thiện hồ sơ dự án Luật Đất đai (sửa đổi);
6. Tổ chức họp Ban soạn thảo, Tổ biên tập lấy ý kiến về hồ sơ, nội dung dự án Luật Đất đai (sửa đổi).
7. Tổ chức lấy ý kiến rộng rãi về hồ sơ dự án Luật Đất đai (sửa đổi);
8. Tổng hợp tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý và hoàn thiện hồ sơ dự án Luật Đất đai (sửa đổi);

9. Gửi Bộ Tư pháp thẩm định hồ sơ dự án Luật Đất đai (sửa đổi);
10. Tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp; hoàn thiện hồ sơ và trình Chính phủ;
11. Phối hợp với các cơ quan của Chính phủ tiếp thu ý kiến Thành viên Chính phủ, hoàn thiện hồ sơ dự án Luật;
12. Gửi hồ sơ dự án Luật đến các Ủy ban của Quốc hội để thẩm tra;
13. Phối hợp với các cơ quan thẩm tra của Quốc hội để tiếp thu, giải trình hoàn thiện hồ sơ dự án Luật để trình ra Quốc hội cho ý kiến tại kỳ họp thứ 3 (tháng 5 năm 2022).

Bộ trưởng Bộ TNMT thành lập 8 nhóm để giúp Bộ trưởng tổ chức thực hiện trong suốt quá trình xây dựng dự án Luật Đất đai (sửa đổi) với các nội dung như: chỉ đạo, điều hành chung việc xây dựng dự án Luật Đất đai (sửa đổi), tổ chức xây dựng dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); Báo cáo đánh giá tác động đến kinh tế - xã hội - môi trường, tác động về giới của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)...

Đề xuất sửa đổi các quy định về quyền, trách nhiệm của Nhà nước; cơ cấu tổ chức, bộ máy làm công tác quản lý nhà nước về đất đai; phân cấp quản lý nhà nước về đất đai; Tổng hợp, nghiên cứu, đánh giá những chồng chéo, mâu thuẫn và sự không đồng bộ, thống nhất giữa Luật Đất đai với các Luật khác có liên quan. Đề xuất định hướng sửa đổi, bổ sung các quy định của Luật Đất đai và các Luật khác có liên quan để đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất; đề xuất sửa đổi, bổ sung các quy định về điều tra, đánh giá, bảo vệ, cải tạo nâng cao chất lượng đất đai; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Đề xuất sửa đổi, bổ sung các quy định về tài chính đất đai, giá đất; thu hồi đất; giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; thống kê, kiểm kê đất đai; quản lý, sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước; theo dõi, đánh giá, giám sát việc quản lý và sử dụng đất; đề xuất sửa đổi, bổ sung các quy định về đo đạc, lập hồ sơ địa chính; đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai; đề xuất sửa đổi, bổ sung các quy định về phân loại đất; chế độ sử dụng các loại đất; quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất; thủ tục hành chính về đất đai; đề xuất sửa đổi, bổ sung các quy định về thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về đất đai; giám sát quản lý và sử dụng đất.

Kế hoạch đặt ra lộ trình tổ chức lấy ý kiến rộng rãi về hồ sơ dự án Luật Đất đai (sửa đổi) trên Cổng thông tin điện tử của Chính phủ, của Bộ Tài nguyên và môi trường để lấy ý kiến rộng rãi các đối tượng chịu tác động vào trong tuần thứ tư của tháng 10/2021; Tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp; hoàn thiện hồ sơ và trình Chính phủ trước 10/01/2022; Phối hợp với các cơ quan thẩm tra của Quốc hội để tiếp thu, giải trình hoàn thiện hồ sơ dự án Luật để trình ra Quốc hội cho ý kiến tại kỳ họp thứ 3 (tháng 5/2022) trước 15/4/2022

NGHỊ QUYẾT**HỘI NGHỊ LẦN THỨ SÁU****BAN CHẤP HÀNH TRUNG ƯƠNG ĐẢNG KHOÁ XI**

Về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại

I. TÌNH HÌNH VÀ NGUYÊN NHÂN

Sau gần 10 năm triển khai thực hiện Nghị quyết Hội nghị lần thứ bảy Ban Chấp hành Trung ương Đảng khoá IX về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước, chúng ta đã đạt nhiều kết quả tích cực, góp phần khai thác và phát huy có hiệu quả nguồn lực đất đai phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, ổn định xã hội, an ninh lương thực quốc gia, bảo vệ môi trường... Hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai từng bước được tăng cường; chính sách, pháp luật về đất đai ngày càng được hoàn thiện; các quyền của người sử dụng đất được mở rộng và được Nhà nước bảo đảm; thị trường bất động sản, trong đó có quyền sử dụng đất đã được hình thành và phát triển nhanh. Kết quả đó khẳng định các quan điểm chỉ đạo, định hướng chính sách, pháp luật về đất đai được xác định trong Nghị quyết Trung ương 7 khoá IX cơ bản là đúng đắn, phù hợp với đặc điểm, tình hình phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Tuy nhiên, công tác quản lý nhà nước về đất đai còn nhiều hạn chế, nhất là trong quy hoạch sử dụng đất, định giá đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ và tái định cư, các thủ tục hành chính về đất đai. Lợi ích của Nhà nước và người dân có đất bị thu hồi chưa được bảo đảm tương xứng; nguồn lực về đất đai chưa được phát huy đầy đủ để trở thành nội lực quan trọng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội; việc sử dụng đất nhiều nơi còn lãng phí, hiệu quả thấp; tham nhũng, tiêu cực trong lĩnh vực này còn lớn; thị trường bất động sản phát triển không ổn định, thiếu lành mạnh, giao dịch "ngầm" còn khá phổ biến; tình hình khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về đất đai còn diễn biến phức tạp.

Nguyên nhân chủ yếu của những hạn chế, yếu kém nêu trên là: Đất đai có nguồn gốc rất đa dạng; chính sách đất đai thay đổi qua nhiều thời kỳ; chủ trương, chính sách, pháp luật hiện hành về đất đai còn một số nội dung chưa đủ rõ, chưa phù hợp; việc thể chế hoá còn chậm, chưa thật đồng bộ. Tổ chức thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai và các chính sách, pháp luật có liên quan chưa nghiêm. Công tác tuyên truyền, giáo dục và quán triệt các chủ trương, chính sách, pháp luật về đất đai còn kém hiệu quả; việc thực hiện công khai, minh bạch trong quản lý đất đai chưa tốt. Ý thức chấp hành pháp luật về đất đai của một bộ phận cán bộ và nhân dân còn hạn chế. Việc thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý các hành vi sai phạm chưa nghiêm. Hiệu lực, hiệu quả giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về đất đai còn thấp. Tổ chức bộ máy, năng lực đội ngũ cán bộ về quản lý đất đai và các cơ quan liên quan còn nhiều bất cập, hạn chế; một bộ phận còn lợi dụng chức vụ, quyền hạn để trục lợi, tham nhũng.

II- QUAN ĐIỂM CHỈ ĐẠO

- Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Quyền sử dụng đất là một loại tài sản và hàng hoá đặc biệt, nhưng không phải là quyền sở hữu, được xác định cụ thể phù hợp với từng loại đất, từng đối tượng và hình thức giao đất, cho thuê đất. Nhà nước thực hiện quyền của chủ sở hữu thông qua việc quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng và quy định thời hạn sử dụng đất; quyết định giá đất; quyết định chính sách điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất không phải do người sử dụng đất tạo ra; trao quyền sử dụng đất và thu hồi đất để sử dụng vào các mục đích quốc phòng, an ninh, phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và các dự án phát triển kinh tế, xã hội theo quy định của pháp luật.
- Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất để sử dụng ổn định lâu dài hoặc có thời hạn và có các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, tuy

theo từng loại đất và nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Người sử dụng đất có nghĩa vụ phải đăng ký quyền sử dụng đất, sử dụng đất đúng mục đích, tuân thủ quy hoạch, trả lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất, chấp hành pháp luật về đất đai.

- Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được Nhà nước giao cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách, pháp luật về đất đai. Không đặt vấn đề điều chỉnh lại đất nông nghiệp đã giao cho hộ gia đình và cá nhân, nhưng Nhà nước có chính sách phù hợp để đất nông nghiệp được người trực tiếp sản xuất nông nghiệp sử dụng với hiệu quả cao nhất.
- Đất đai được phân bổ hợp lý, sử dụng đúng mục đích, tiết kiệm và có hiệu quả cao; bảo đảm lợi ích trước mắt và lâu dài, bảo vệ môi trường sinh thái, đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững đất nước; nâng cao chất lượng và bảo vệ đất canh tác nông nghiệp, bảo đảm an ninh lương thực quốc gia.
- Chính sách, pháp luật về đất đai phải góp phần ổn định chính trị - xã hội, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, hội nhập quốc tế; huy động tốt nhất nguồn lực từ đất để phát triển đất nước; bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, của người sử dụng đất và của nhà đầu tư; bảo đảm cho thị trường bất động sản, trong đó có quyền sử dụng đất, phát triển lành mạnh, ngăn chặn tình trạng đầu cơ. Sử dụng có hiệu quả các công cụ về giá, thuế trong quản lý đất đai nhằm khắc phục tình trạng lãng phí, tham nhũng, khiếu kiện.
- Nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai; đẩy mạnh cải cách hành chính, bảo đảm công khai, minh bạch trong quản lý đất đai. Phát triển đa dạng các loại hình dịch vụ về đất đai. Xây dựng hệ thống quản lý đất đai tiên tiến, ưu tiên đầu tư xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu, hạ tầng thông tin đất đai hiện đại.
- Tăng cường sự lãnh đạo của Đảng và quản lý của Nhà nước, phát huy vai trò của Mặt trận Tổ quốc, các đoàn thể nhân dân và toàn dân trong thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai. Bảo đảm sự quản lý thống nhất của Nhà nước cấp Trung ương về đất đai, đồng thời phân cấp phù hợp cho địa phương, có chế tài xử lý nghiêm các hành vi vi phạm chính sách, pháp luật về đất đai. Kiên quyết lập lại trật tự trong quản lý, sử dụng đất đai.

III- ĐỊNH HƯỚNG TIẾP TỤC ĐỔI MỚI VÀ HOÀN THIỆN CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

Trong thời gian tới, để đáp ứng yêu cầu đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới đất nước, trên cơ sở kế thừa những định hướng về chính sách, pháp luật đất đai đã nêu trong Nghị quyết Hội nghị lần thứ bảy Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa IX, cần tiếp tục đổi mới và hoàn thiện chính sách, pháp luật về đất đai. Cụ thể như sau:

1- Quy hoạch sử dụng đất

Đổi mới, nâng cao tính liên kết, đồng bộ giữa quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất với quy hoạch xây dựng, quy hoạch ngành, lĩnh vực khác có sử dụng đất theo hướng quy hoạch sử dụng đất phải tổng hợp, cân đối, phân bổ hợp lý, sử dụng hiệu quả đất đai cho các ngành, lĩnh vực, vùng lãnh thổ và đơn vị hành chính. Quy hoạch xây dựng và quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất phải phù hợp với các chỉ tiêu, tiến độ sử dụng đất được phân bổ trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Đổi mới kế hoạch sử dụng đất hằng năm theo hướng phải thể hiện được nhu cầu sử dụng đất của các dự án đầu tư, của các ngành, lĩnh vực, làm căn cứ để Nhà nước thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và xây dựng chính sách tài chính về đất đai. Tăng cường kiểm tra, giám sát thống nhất từ Trung ương đến địa phương trong việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Quản lý chặt chẽ việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất có rừng phòng hộ, rừng đặc dụng. Xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm quy hoạch sử dụng đất.

Có cơ chế, chính sách để thu hút đầu tư xây dựng hạ tầng, phát triển công nghiệp, dịch vụ, du lịch đồng bộ với cơ sở hạ tầng kinh tế, xã hội để khai thác tiềm năng đất đai tại các vùng trung du, miền núi, ven biển, hạn chế tối đa việc sử dụng đất chuyên trồng lúa. Từng bước thực hiện di dời các cơ sở sản xuất, các đơn vị sự nghiệp tập trung đông người ra khỏi trung tâm thành phố, nhất là các thành phố lớn, để khai thác, sử dụng đất có hiệu quả theo quy định, hạn chế ô nhiễm môi trường, giảm ùn tắc giao thông.

2- Giao đất, cho thuê đất

Thu hẹp các đối tượng được giao đất và mở rộng đối tượng được thuê đất. Việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế, xã hội được thực hiện chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.

Tiếp tục giao đất, cho thuê đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng có thời hạn theo hướng kéo dài hơn quy định hiện hành để khuyến khích nông dân gắn bó hơn với đất và yên tâm đầu tư sản xuất. Đồng thời, mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp phù hợp với điều kiện cụ thể từng vùng, từng giai đoạn để tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình tích tụ, tập trung đất đai, từng bước hình thành những vùng sản xuất hàng hoá lớn trong nông nghiệp. Sớm có giải pháp đáp ứng nhu cầu đất sản xuất và việc làm cho bộ phận đồng bào dân tộc thiểu số đang không có đất sản xuất.

Tập trung rà soát, xử lý dứt điểm những trường hợp đất đã giao cho các cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp, tổ chức đoàn thể nhưng không sử dụng hoặc sử dụng sai mục đích, trái pháp luật. Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khi sắp xếp lại trụ sở, cơ sở làm việc thuộc sở hữu nhà nước để chuyển sang mục đích phát triển kinh tế.

Quy định cụ thể điều kiện để nhà đầu tư được giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án phát triển kinh tế, xã hội; đồng thời có chế tài đồng bộ, cụ thể để xử lý nghiêm, dứt điểm các trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, nhưng sử dụng lãng phí, không đúng mục đích, đầu cơ đất, chôn đống đất vào sử dụng; không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất, giá trị đã đầu tư vào đất đối với các trường hợp bị thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai.

3- Thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Nhà nước chủ động thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất hằng năm đã được xét duyệt. Quy định rõ ràng và cụ thể hơn các trường hợp Nhà nước thực hiện việc thu hồi đất để sử dụng vào các mục đích quốc phòng, an ninh, phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và các dự án phát triển kinh tế, xã hội. Đối với các dự án sản xuất, kinh doanh phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thì hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng được chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất với nhà đầu tư để thực hiện dự án.

Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuộc trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp và có sự tham gia của cả hệ thống chính trị. Kiên toàn, nâng cao năng lực của tổ chức có chức năng phát triển quỹ đất để bảo đảm thực thi nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng, đấu giá quyền sử dụng đất.

Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, công khai, khách quan, công bằng và đúng quy định của pháp luật. Người sử dụng đất được bồi thường theo mục đích đất đang sử dụng hợp pháp. Tổ chức thực hiện có hiệu quả phương án đào tạo nghề, tạo việc làm, tổ chức lại sản xuất và bảo đảm đời sống của nhân dân ở khu vực có đất bị thu hồi. Nghiên cứu phương thức chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ để bảo đảm ổn định đời sống lâu dài cho người có đất bị thu hồi.

Hoàn thiện cơ chế tạo quỹ đất, huy động các nguồn vốn xây dựng các khu dân cư có hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ để bố trí chỗ ở mới cho người có đất bị thu hồi trước khi bồi thường, giải tỏa. Khu dân cư được xây dựng phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền.

4- Đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận

Thực hiện đăng ký bắt buộc về quyền sử dụng đất. Nhà nước bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp cho người đã đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật, đồng thời có chế tài đủ mạnh để ngăn chặn các trường hợp giao dịch không đăng ký tại cơ quan nhà nước.

Tăng cường đầu tư nguồn lực để đo đạc, lập bản đồ, hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu, cải cách thủ tục hành chính, đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đáp ứng nhu cầu của người sử dụng đất.

5- Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, hộ gia đình và cá nhân được giao quyền sử dụng đất

Quy định cụ thể điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất, điều kiện nhà đầu tư được nhận quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư. Khuyến khích việc cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư.

6- Phát triển thị trường bất động sản

Tiếp tục hoàn thiện cơ chế, chính sách phát triển lành mạnh, bền vững thị trường bất động sản. Tăng cường sự quản lý, điều tiết của Nhà nước từ Trung ương đến địa phương. Việc phát triển đô thị, các dự án kinh doanh bất động sản phải phù hợp với quy hoạch, nhu cầu của thị trường. Đẩy mạnh phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội để từng bước cải thiện điều kiện nhà ở của nhân dân.

Đối với các dự án xây dựng công trình kết cấu hạ tầng kinh tế, xã hội, chỉnh trang đô thị, cần quy hoạch cả phần diện tích đất bên cạnh công trình kết cấu hạ tầng, vùng phụ cận để thu hồi đất, tạo nguồn lực từ đất đai đầu tư cho các công trình này, hỗ trợ người có đất bị thu hồi và tăng thu ngân sách nhà nước; đồng thời ưu tiên cho người bị thu hồi đất ở được giao đất hoặc mua nhà trên diện tích đất đã thu hồi mở rộng theo quy định của pháp luật.

Nhà nước chủ động điều tiết thị trường bằng quan hệ cung - cầu; từng bước thực hiện thanh toán không dùng tiền mặt trong giao dịch bất động sản; rà soát lại các điều kiện lựa chọn nhà đầu tư, bảo đảm nhà đầu tư phải có đủ năng lực thực hiện các dự án bất động sản.

7- Chính sách tài chính về đất đai

Nhà nước chủ động điều tiết thị trường bất động sản thông qua việc đổi mới chính sách tài chính về đất đai, nhất là chính sách thuế. Xây dựng cơ chế tăng cường, đa dạng hoá các nguồn vốn cho quỹ phát triển đất, trong đó có việc trích từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhằm tạo quỹ đất, tạo quỹ nhà tái định cư, quỹ nhà ở xã hội.

Rà soát các chính sách ưu đãi về thuế, bảo đảm công bằng, thống nhất, đơn giản, thuận tiện, chống thất thu thuế. Có chính sách, mức thu hợp lý để nuôi dưỡng nguồn thu, khuyến khích sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả. Nhà nước thực hiện chính sách thuế lũy tiến đối với các dự án đầu tư chậm hoặc bỏ hoang không đưa đất vào sử dụng đúng thời hạn theo quy định của pháp luật.

Nghiên cứu ban hành thuế bất động sản (đối tượng chịu thuế phải bao gồm cả đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất). Người sử dụng nhiều diện tích đất, nhiều nhà ở, đất bỏ hoang, đất đã giao, đã cho thuê, nhưng chậm đưa vào sử dụng thì phải chịu mức thuế cao hơn.

Thực hiện nghiêm Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Thuế thu nhập cá nhân, trong đó có thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, không thực hiện việc thu thuế theo mức khoán.

8- Giá đất

Giá đất do Nhà nước quy định theo mục đích sử dụng đất tại thời điểm định giá, bảo đảm nguyên tắc phù hợp với cơ chế thị trường có sự quản lý của Nhà nước.

Chính phủ quy định phương pháp định giá đất và khung giá đất làm căn cứ để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành bảng giá đất. Bổ sung quy định về điều chỉnh khung giá đất, bảng giá đất bảo đảm linh hoạt, phù hợp với từng loại đất, các đối tượng sử dụng đất và các trường hợp giao đất, cho thuê đất. Có cơ chế để xử lý chênh lệch giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các địa phương.

Kiện toàn cơ quan định giá đất của Nhà nước, nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ làm công tác định giá đất và thẩm định giá đất. Cơ quan tham mưu xây dựng giá đất và cơ quan thẩm định giá đất là hai cơ quan độc lập; làm rõ trách nhiệm cơ quan giải quyết khiếu nại về giá đất trong bồi thường giải phóng mặt bằng.

Làm tốt công tác theo dõi, cập nhật biến động giá đất trên thị trường; từng bước xây dựng cơ sở dữ liệu về giá đất tới từng thửa đất. Có cơ chế giám sát các cơ quan chức năng và tổ chức định giá đất độc lập trong việc định giá đất. Khuyến khích phát triển các tổ chức tư vấn định giá đất độc lập.

9- Cải cách hành chính

Đẩy mạnh cải cách hành chính trong lĩnh vực đất đai. Phân định rõ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của các bộ, ngành, địa phương trong quản lý nhà nước về đất đai, bảo đảm quản lý thống nhất, hiệu lực, hiệu quả và không chồng chéo.

Phân cấp việc quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai và gắn với trách nhiệm giải quyết của từng cấp chính quyền địa phương cho phù hợp với chủ trương, yêu cầu cải cách thủ tục hành chính và điều kiện cụ thể theo từng giai đoạn.

Rà soát, sửa đổi thẩm quyền thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hướng vừa bảo đảm quyền quản lý thống nhất của Trung ương, vừa phát huy quyền chủ động của địa phương. Kiểm soát chặt chẽ việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ sang đất phi nông nghiệp. Điều chỉnh thẩm quyền của cấp tỉnh, cấp huyện cho phù hợp với yêu cầu cải cách hành chính.

Tăng cường giám sát đội ngũ cán bộ, công chức thực thi nhiệm vụ trong quản lý đất đai; xử lý nghiêm các trường hợp nhũng nhiễu, gây phiền hà cho người dân và doanh nghiệp.

10- Thanh tra, giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai

Các cơ quan có thẩm quyền phải tập trung giải quyết kịp thời, dứt điểm các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai theo đúng quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo, tố tụng hành chính, tố tụng dân sự; công bố công khai kết quả giải quyết.

Củng cố, kiện toàn hệ thống thanh tra đất đai, toà án các cấp; nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ xét xử đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ. Quan tâm đào tạo, nâng cao trình độ cho đội ngũ thanh tra viên, cán bộ xét xử, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai. Rà soát, sửa đổi, bổ sung chế tài xử lý đủ mạnh đối với các trường hợp vi phạm.

11- Nâng cao năng lực quản lý đất đai

Đẩy mạnh công tác điều tra, đánh giá chất lượng, tiềm năng đất đai đáp ứng yêu cầu quản lý, sử dụng đất, ứng phó với biến đổi khí hậu và phát triển bền vững. Phổ biến, giáo dục chính sách, pháp luật đất đai cho cộng đồng, nhất là đối với đồng bào vùng sâu, vùng xa, vùng đồng bào dân tộc thiểu số.

Ưu tiên đầu tư xây dựng cơ sở dữ liệu, hạ tầng thông tin về đất đai và tài sản gắn liền với đất theo hướng hiện đại, công khai, minh bạch, phục vụ đa mục tiêu; từng bước chuyển sang giao dịch điện tử trong lĩnh vực đất đai. Phấn đấu đến năm 2020 cơ bản hoàn thành việc xây dựng hệ thống thông tin đất đai.

Tiếp tục hoàn thiện tổ chức bộ máy, nâng cao năng lực cán bộ, công chức trong ngành quản lý đất đai; chú trọng đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai.

Tiếp tục củng cố, hoàn thiện tổ chức, cơ chế hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất theo mô hình dịch vụ công, tập trung một cấp tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và có các chi nhánh đặt tại các quận, huyện, khu vực đông dân cư để tạo thuận lợi cho người dân; trước mắt thực hiện đối với khu vực đô thị.

Hoàn thiện cơ chế, chính sách, tăng cường năng lực của Tổ chức phát triển quỹ đất, từng bước chuyển Tổ chức phát triển quỹ đất sang mô hình doanh nghiệp phát triển quỹ đất; phát triển đa dạng các loại hình dịch vụ về đất đai.

IV- TỔ CHỨC THỰC HIỆN

- Các cấp uỷ đảng, các đảng đoàn, ban cán sự đảng chỉ đạo quán triệt sâu sắc nội dung của Nghị quyết và tăng cường lãnh đạo, tạo sự thống nhất cả về nhận thức và hành động trong việc triển khai thực hiện Nghị quyết.

- Trong năm 2013, Bộ Chính trị chỉ đạo tổng kết thực hiện Nghị quyết số 28-NQ/TW, ngày 16-6-2003 về tiếp tục sắp xếp, đổi mới và phát triển nông, lâm trường quốc doanh để có phương án tổ chức lại các nông, lâm trường, có cơ chế, chính sách để bảo đảm sử dụng đất lâm nghiệp có hiệu quả kinh tế, xã hội gắn với bảo vệ môi trường sinh thái.

- Đảng đoàn Quốc hội chỉ đạo việc sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2003; đồng thời rà soát, hoàn thiện các đạo luật có liên quan, tạo cơ sở pháp lý cho việc thực hiện Nghị quyết và giám sát việc thực hiện trong phạm vi cả nước.

- Ban cán sự đảng Chính phủ chỉ đạo sửa đổi, bổ sung các văn bản dưới luật; chỉ đạo các bộ, ngành, địa phương xây dựng và tổ chức thực hiện các chương trình, kế hoạch cụ thể thực hiện Nghị quyết một cách đồng bộ, có hiệu quả. Thường xuyên theo dõi, kiểm tra, đánh giá tình hình thực hiện Nghị quyết và kịp thời điều chỉnh các chương trình, kế hoạch, giải pháp cụ thể phù hợp với yêu cầu thực tế.

- Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các đoàn thể đẩy mạnh vận động các tầng lớp nhân dân tích cực tham gia và giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

- Các ban đảng ở Trung ương theo chức năng giúp Ban Chấp hành Trung ương Đảng, Bộ Chính trị, Ban Bí thư theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Nghị quyết. Văn phòng Trung ương Đảng phối hợp với các cơ quan có liên quan theo dõi tình hình thực hiện Nghị quyết và định kỳ báo cáo Bộ Chính trị, Ban Bí thư và Ban Chấp hành Trung ương Đảng./