

Chất lượng đã từng bước được nâng lên

Nhiều nội dung lớn được chỉnh sửa, hoàn thiện

Tại kỳ họp thứ 5, Quốc hội đã thảo luận, cho ý kiến về dự án Luật Đất đai (sửa đổi) được chỉnh lý trên cơ sở ý kiến đại biểu Quốc hội tại kỳ họp thứ 4 và ý kiến nhân dân.

Trên cơ sở ý kiến thẩm tra của Ủy ban Kinh tế, Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban khác của Quốc hội, ý kiến các vị đại biểu Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã chỉ đạo cơ quan chủ trì thẩm tra, cơ quan soạn thảo và các cơ quan hữu quan nghiên cứu tiếp thu, chỉnh lý Dự thảo Luật.

Ủy ban Kinh tế đã chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường, Thường trực Ủy ban Pháp luật, Bộ Tư pháp và các cơ quan, tổ chức có liên quan nghiên cứu tiếp thu, giải trình, chỉnh lý Dự thảo Luật; tổ chức nhiều hội thảo, phiên họp tham vấn ý kiến chuyên gia, nhà quản lý, đối tượng chịu sự tác động của Dự thảo Luật; gửi Công văn lấy ý kiến UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; lấy ý kiến các bộ, ngành về một số nội dung cụ thể... để có thêm cơ sở lý luận và thực tiễn hoàn thiện Dự thảo Luật.

Ngày 29/9, Ủy ban Thường vụ Quốc hội cho ý kiến về Dự thảo Luật được tiếp thu, chỉnh lý tại Phiên họp thứ 26. Hồ sơ Dự thảo Luật được xin ý kiến tại Hội nghị đại biểu Quốc hội hoạt động chuyên trách và gửi xin ý kiến các Đoàn Đại biểu Quốc hội, cơ quan, tổ chức.

Chính phủ đã có Báo cáo số 598/BC-CP ngày 23/10/2023 về tiếp thu, giải trình, chỉnh lý Dự thảo Luật.

Dự thảo trình Quốc hội tại kỳ họp thứ 6 đã có nhiều nội dung lớn đã được chỉnh sửa, hoàn thiện thêm trong Dự thảo, như: Địa giới đơn vị hành chính, điều tra cơ bản về đất; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; chính sách đất đai cho đồng bào dân tộc thiểu số; quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất; thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; căn cứ, điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; giao đất, cho thuê đất; các trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần và hàng năm; cấp Giấy chứng nhận; tài chính đất đai, giá đất; hoạt động lấn biển; đất sử dụng cho khu kinh tế...

Tuy nhiên, cho đến nay, nhiều chính sách quan trọng chưa thiết kế được phương án tối ưu; trong quá trình rà soát tiếp tục phát sinh các vấn đề chính sách mới có ý kiến khác nhau do phạm vi của dự án Luật Đất đai rất rộng, liên quan mật thiết, chặt chẽ với nhiều quy định tại các luật khác.

Bên cạnh đó, các quy định có tính kế thừa về mặt lịch sử, ghi nhận chính sách của Nhà nước qua các thời kỳ, một số nội dung tuy là trình tự, thủ tục nhưng được luật định do tác động trực tiếp đến quyền và nghĩa vụ người sử dụng đất; vì vậy, công tác hoàn thiện các quy định đòi hỏi hết sức kỹ lưỡng, thận trọng.

Quá trình rà soát, hoàn thiện các phương án chính sách quan trọng, tiếp thu, giải trình đầy đủ các ý kiến tham gia và toàn bộ Dự thảo Luật sẽ cần nhiều thời gian để bảo đảm chất lượng tốt nhất có thể của dự án Luật.

Quy định rõ dự án nhà ở thương mại, dự án hỗn hợp nhà ở và kinh doanh

Trình bày báo cáo giải trình, tiếp thu Dự án Luật, Chủ nhiệm Ủy ban Kinh tế của Quốc hội Vũ Hồng Thanh cho biết, bên cạnh những nội dung đã thống nhất ý kiến, Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) còn 16 nội dung và 2 phương án để xin ý kiến đại biểu Quốc hội.



Chủ nhiệm Ủy Ban Kinh tế của Quốc hội Vũ Hồng Thanh trình bày báo cáo giải trình, tiếp thu dự án Luật. Ảnh: Vũ Quang

Trong đó, về thực hiện dự án nhà ở thương mại, dự án hỗn hợp nhà ở và kinh doanh thương mại, dịch vụ, Chủ nhiệm Ủy ban Kinh tế Vũ Hồng Thanh cho biết, một số ý kiến đề nghị quy định rõ dự án nhà ở thương mại, dự án hỗn hợp nhà ở và kinh doanh thương mại, dịch vụ là một trong các trường hợp thu hồi đất. HĐND cấp tỉnh quy định các tiêu chí để quyết định các dự án loại này thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án phù hợp với tình hình thực tế của địa phương; còn lại là các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất.

Về nội dung này, Dự thảo Luật thiết kế 2 phương án. **Phương án 1:** Tiếp thu các ý kiến và trên cơ sở Báo cáo của Chính phủ, Dự thảo Luật đã chỉnh sửa tương ứng tại khoản 27 Điều 79, khoản 1 Điều 126 và khoản 1 Điều 127. Theo đó, dự án nhà ở thương mại, dự án hỗn hợp nhà ở và kinh doanh thương mại, dịch vụ thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất chỉ là hình thức Nhà nước giao đất, cho thuê đất, không phải tiêu chí, điều kiện để thu hồi đất, chưa phù hợp với yêu cầu tại Nghị quyết số 18-NQ/TW về quy định cụ thể về điều kiện, tiêu chí cụ thể việc Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Tuy nhiên, đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất chỉ là hình thức Nhà nước giao đất, cho thuê đất, không phải tiêu chí, điều kiện để thu hồi đất, chưa phù hợp với yêu cầu tại Nghị quyết số 18-NQ/TW về quy định cụ thể về điều kiện, tiêu chí cụ thể việc Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Phương án 2: Tiếp thu các ý kiến theo hướng quy định dự án nhà ở thương mại, dự án hỗn hợp nhà ở và kinh doanh thương mại, dịch vụ gắn với tiêu chí, điều kiện cụ thể thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Quy định cụ thể việc nhận chuyển quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài

Về phạm vi nhận chuyển quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (Điều 28), theo Chủ nhiệm Ủy ban Kinh tế Vũ Hồng Thanh, Luật Đất đai hiện hành và Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) do Chính phủ

Dự thảo Luật sau khi được tiếp thu, chỉnh lý gồm 16 chương và 265 điều. So với Dự thảo Luật trình Quốc hội tại kỳ họp thứ 5, Dự thảo Luật đã bỏ 4 điều, bổ sung 6 điều, sửa đổi 229 điều.

Phó Chủ tịch Quốc hội Nguyễn Đức Hải:

Nghiên cứu tiếp thu để hoàn thiện dự án Luật

Kết luận tại phiên thảo luận, Phó Chủ tịch Quốc hội Nguyễn Đức Hải cho biết, các đại biểu Quốc hội đánh giá cao việc chuẩn bị báo cáo tiếp thu, giải trình của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, đánh giá cao nỗ lực của Chính phủ, cơ quan soạn thảo, cơ quan thẩm tra cùng các cơ quan hữu quan, thống nhất với nhiều nội dung của Dự thảo Luật, đồng thời tham gia nhiều ý kiến để hoàn thiện dự án luật.

Ủy ban Thường vụ Quốc hội sẽ chỉ đạo các cơ quan soạn thảo, cơ quan thẩm tra, cơ quan hữu quan nghiên cứu tiếp thu đầy đủ các ý kiến tham gia để chỉnh lý, hoàn thiện báo cáo giải trình, tiếp thu, chỉnh lý, hoàn thiện dự án luật, đồng thời, Ủy ban Thường vụ Quốc hội sẽ tổ chức phiên họp giữa hai đợt họp để cân nhắc kỹ lưỡng, đánh giá nhiều mặt để báo cáo Quốc hội, chỉ trình Quốc hội thông qua khi dự án luật đảm bảo chất lượng, đáp ứng được yêu cầu thực tiễn và khả thi. Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề nghị các đại biểu Quốc hội tiếp tục tham gia với tinh thần trách nhiệm cao vào việc hoàn thiện Dự thảo Luật.

trình Quốc hội tại kỳ họp thứ 5 quy định tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, đối với các khu vực khác tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được tiếp cận đất đai thông qua hình thức Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

Tại Báo cáo số 598/BC-CP, Chính phủ đề xuất bổ sung quy định cho phép tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao nhưng trong phạm vi dự án đã được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư là mở rộng so với quy định của pháp luật hiện hành.

Thực tế hiện nay, một số tổ chức kinh tế có

vốn đầu tư nước ngoài được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất nhưng lại không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng quy định tại Luật Đất đai.

Về nội dung này, Dự thảo Luật thiết kế 2 phương án. **Phương án 1:** Không bổ sung quy định này. Dự thảo Luật đã bổ sung quy định về trường hợp thu hồi đất đối với dự án đã được Quốc hội, Thủ tướng chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật tại khoản 31 Điều 79. Vì vậy, đã cơ bản giải quyết được vướng mắc trong thực tiễn như Báo cáo số 598/BC-CP đã nêu. **Phương án 2:** Bổ sung quy định này như ý kiến của Chính phủ.

Đa số ý kiến của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thống nhất với Phương án 1 và xin ý kiến Quốc hội về nội dung này.

nâng lên



Đại biểu Nguyễn Thị Yến (Bà Rịa - Vũng Tàu):

Đề nghị không sử dụng phương pháp thặng dư trong xác định giá đất cụ thể

Về phương pháp định giá đất tại Điều 159, đề nghị Ban soạn thảo xem xét, cân nhắc không sử dụng phương pháp thặng dư trong xác định giá đất cụ thể và bỏ điểm b tại khoản 5 Điều 159 và điểm c tại khoản 6 Điều 159.

Bởi, phương pháp thặng dư trên thực tế áp dụng ước tính doanh thu, chi phí. Việc tính toán các yếu tố giá định trên rất phức tạp, kết quả định giá không chắc chắn, thiếu chính xác, có sai số lớn, cùng một thửa đất, chỉ cần thay đổi một chỉ tiêu trong các yếu tố giá định thì thay đổi kết quả định giá. Đây là nguyên nhân chính gây vướng mắc, chậm trễ trong việc xác định thẩm định quyết định giá đất cụ thể trong thời gian qua và cách hiểu của mỗi người khác nhau trong các hoàn cảnh, thời điểm khác nhau.

Về giá đất cụ thể tại quy định tại Điều 161 và quy định việc thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất tại Điều 162 đề nghị Ban soạn thảo cân nhắc làm rõ khi tham gia làm thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thì các tổ chức tư vấn xác định giá đất trong trường hợp do cơ quan tài nguyên và môi trường thuê, Hội đồng thẩm định giá đất của cả cấp tỉnh và cấp huyện tổ chức thuê, Hội đồng mời. Thực tế hiện nay, có những dự án chào giá gần 20 lần nhưng cũng không có một đơn vị tư vấn nào vào.

Bên cạnh đó, thực tiễn thực hiện phương pháp xác định giá đất đã xảy ra tình trạng cùng một khu đất, mỗi phương pháp xác định giá đất và mỗi đơn vị tư vấn khác nhau sẽ cho ra kết quả khác nhau. Để tránh rủi ro về mặt pháp lý cho các cơ quan định giá, thẩm định giá đất và phê duyệt giá đất, đề nghị Ban soạn thảo cân nhắc nội dung tại khoản 5 Điều 162 của dự án Luật và giao Chính phủ quy định, hướng dẫn chi tiết để thực hiện.

Về việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ tái định cư thành dự án độc lập tại Điều 93. Qua nghiên cứu Điều 93 và so sánh với các quy định tại khoản 3 Điều 113 và điểm a khoản 2 tại Điều 126 của Dự thảo Luật, còn chưa thống nhất. Vì, theo khoản 3 Điều 113 và điểm a khoản 2 Điều 126 địa phương thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư để tạo quỹ đất sạch, cần có khả năng nguồn vốn của địa phương là chưa thống nhất với quy định tại Điều 93. Vì vậy, đề nghị Ban soạn thảo rà soát, chỉnh sửa cho thống nhất.

Ngoài ra, đề nghị Ban soạn thảo nghiên cứu, cân nhắc, bổ sung vào Điều 93 các trường hợp cụ thể được tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành dự án độc lập để thực hiện thống nhất trong thực tiễn. Trong đó, cần quy định trường hợp bồi thường, hỗ trợ tái định cư, tạo đất sạch để tổ chức đấu giá.

Ngày 3/11, Quốc hội đã thảo luận tại Hội trường về Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Báo cáo trước phiên thảo luận, Chủ nhiệm Ủy Ban Kinh tế của Quốc hội Vũ Hồng Thanh cho biết, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ, các cơ quan của Quốc hội và Chính phủ đã phối hợp chặt chẽ để nghiên cứu, rà soát, tiếp thu ý kiến các cơ quan, tổ chức, chuyên gia trong hoàn thiện Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Qua đó, chất lượng Dự thảo Luật đã từng bước được nâng lên.



Đại biểu Hà Sỹ Đồng (Quảng Trị):

Nhất trí với phương án của Chính phủ về thỏa thuận quyền sử dụng đất

Tôi cũng rất đồng tình và đánh giá cao sự nỗ lực của cơ quan soạn thảo, cơ quan thẩm tra trong việc tiếp thu rất đầy đủ các ý kiến vào dự thảo và những nội dung chưa tiếp thu được cũng đã đưa vào giải trình thuyết phục.

Về thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất có thể thực hiện dự án nhà ở thương mại, đây là nội dung rất mới so với dự thảo ở kỳ họp thứ 5, khi Chính phủ đề xuất mở rộng các loại đất được làm dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất, điều kiện được nhận chuyển nhượng không giới hạn về loại đất này. Việc này được cho là sẽ thúc đẩy tiến trình đô thị hóa đất nước, hạn chế phát sinh thủ tục hành chính và nhiều lợi ích.

Tuy nhiên, với khả năng quản lý như hiện nay cùng với việc đây là đề xuất mới chưa được đánh giá tác động đầy đủ thì việc vẫn để cả phương án 1 theo tôi là cần trọng và cần thiết. Song, từ những yêu cầu thực tiễn, tôi nghiêng về phương án 2 (Chính phủ đề xuất), vì lý do sau đây: Phương án 1 quy định trong dự án có 1m2 đất ở thì được chuyển mục đích toàn bộ diện tích còn lại sang đất ở cho dự án, nếu không có thì không được làm. Tuy nhiên, việc có 1 m2 đất ở hay không có m2 nào không mang lại mục tiêu quản lý nào rõ ràng mà chỉ làm phức tạp về điều kiện, thủ tục.

Thực tế rất nhiều nhà đầu tư phải cố gắng vẽ dự án sao cho dính 1 m2 đất ở gần đó, cho nên tác động thật của quy định này là hạn chế những dự án mọc lên giữa khu vực không có dân cư sinh sống trước đó. Nhưng điều này cũng không cần thiết vì 2 lý do:

Một là, việc dự án mọc lên không có tác động tiêu cực rõ ràng nào, một khu vực mới hoàn toàn vẫn có thể phát triển một khu dân cư mới.

Hai là, pháp luật hiện nay có đầy đủ công cụ về quy hoạch cấp phép môi trường để bảo đảm sử dụng đất để làm dự án nhà ở phải phù hợp với hạ tầng hoặc không ảnh hưởng đến lợi ích xung quanh.

Còn lập luận của phương án 2 là nhằm đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa và cung cấp nhà ở cho người dân. Đây thực sự là điều rất cần thiết vì hiện nước ta trong quá trình đô thị hóa nhanh, nếu không mở rộng nguồn cung nhà ở thì cung sẽ thấp hơn cầu, giá nhà sẽ cao.

Vì thế, gỡ bỏ rào cản về cung nhà ở, chỉ giữ lại những yêu cầu thật cần thiết về an toàn chính là cách để hạn chế những vụ việc thương tâm như vậy. Điều này tất nhiên còn phụ thuộc vào nhiều quy định khác, trong đó có Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) mà Quốc hội sắp thông qua.

Song, những thay đổi mạnh mẽ từ Luật Đất đai sẽ mở đường cho các thay đổi khác có liên quan nên đề nghị Quốc hội thông qua Luật Đất đai tại kỳ họp này.



Đại biểu Trần Thị Vân (Bắc Ninh):

Người dân và cộng đồng doanh nghiệp đang rất mong chờ Luật Đất đai (sửa đổi) được ban hành

Dự thảo Luật thể hiện rõ ràng hơn vai trò của đất đai trong phát triển kinh tế - xã hội, đáp ứng nguyện vọng của nhân dân đối với dự án Luật quan trọng của đất nước. Thông qua tiếp xúc cử tri trước kỳ họp, cũng như các thông tin dư luận xã hội, có thể nói, người dân và cộng đồng doanh nghiệp đang rất mong chờ Luật Đất đai (sửa đổi) được ban hành. Tôi cơ bản nhất trí với Dự thảo Luật đã được tiếp thu, chỉnh sửa và kỳ vọng rằng, Dự thảo Luật khi được Quốc hội thông qua sẽ góp phần giải quyết nhiều vấn đề đang đặt ra cho công tác quản lý, sử dụng đất hiện nay.

Các quy định liên quan đến quy hoạch sử dụng đất hiện đang bị chia tách một nửa tại Chương V, một nửa được sửa đổi vào Luật Quy hoạch. Ví dụ quy định về quy hoạch sử dụng đất quốc gia, các quy định về căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất quốc gia, căn cứ và nội dung kế hoạch sử dụng đất quốc gia được quy định tại Điều 65 của Luật Đất đai, trong khi nội dung của quy hoạch sử dụng đất quốc gia lại được quy định tại Điều 24 của Luật Quy hoạch và được bổ sung tại Điều 252 của Luật Đất đai (sửa đổi). Tương tự đối với quy định về quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh và các loại đất khác.

Như vậy, nếu giữ nguyên như Dự thảo, sau khi ban hành thì việc triển khai thực hiện các quy định pháp luật sẽ bị xé lẻ, manh mún. Đặt cương vị là đơn vị lập quy hoạch sử dụng đất, sử dụng cùng lúc 2 luật là Luật Đất đai và Luật Quy hoạch, bởi nội dung nằm trong Luật Quy hoạch nhưng căn cứ lại thuộc Luật Đất đai...

Đề nghị các quy định về quy hoạch sử dụng đất cần được sửa đổi, bổ sung vào ngay Chương V của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), đồng thời bãi bỏ các quy định về nội dung, quy trình đang bị chông chéo tại Luật Quy hoạch.

Tại khoản 6, Điều 4, Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đưa ra 2 phương án đề xuất sửa đổi, tôi lựa chọn phương án 1 là chỉnh sửa "người Việt Nam định cư ở nước ngoài" thành "người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài". Bởi lẽ, theo Luật Quốc tịch Việt Nam quy định, thì người Việt Nam định cư ở nước ngoài gồm 2 đối tượng là người có quốc tịch Việt Nam sinh sống ở nước ngoài và người đã từng có quốc tịch Việt Nam và con cháu của họ.

Bởi phải có sự công bằng giữa công dân Việt Nam sinh sống trong nước và công dân Việt Nam sinh sống tại nước ngoài trong tiếp cận đất đai. Hiện nay, cộng đồng người Việt Nam định cư ở nước ngoài có khoảng trên 5,3 triệu người đang sinh sống, làm việc tại hơn 130 quốc gia và vùng lãnh thổ, đã có nhiều đóng góp trong phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.