

LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013: THỰC TIỄN THỰC HÀNH VÀ NHỮNG BẤT CẬP CẦN SỬA ĐỔI, BỔ SUNG

★ TS ĐẶNG VĂN CƯỜNG

★ HÀ THỊ KHUYÊN

Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội

- **Tóm tắt:** Luật Đất đai là công cụ pháp lý quan trọng để Nhà nước quản lý, điều tiết các vấn đề liên quan đến đất đai. Thi hành Luật Đất đai năm 2013 đã giúp Đảng và Nhà nước ta thực hiện được các chủ trương, chính sách về đất đai đạt được nhiều kết quả quan trọng. Tuy nhiên, chính trong thực tiễn triển khai này, Luật Đất đai năm 2013 cũng đã bộc lộ những bất cập nhất định, dẫn đến việc thực thi pháp luật về đất đai còn nhiều hạn chế, ảnh hưởng không nhỏ đến công tác quản lý - sử dụng đất đai, quyền và lợi ích hợp pháp của người dân... Bởi vậy, cần sửa đổi, bổ sung luật để phù hợp với thực tiễn.
- **Từ khóa:** Luật Đất đai năm 2013, sửa đổi bổ sung luật, giá đất, bồi thường, tái định cư.

1. Thực thi Luật Đất đai năm 2013 - Những kết quả đạt được

Sau hơn 08 năm thực thi Luật Đất đai năm 2013, công tác quản lý đất đai đã đạt được những kết quả quan trọng. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã tạo ra cơ sở pháp lý quan trọng trong thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Bước đầu khắc phục tình trạng giao đất, cho thuê đất tràn lan, không đưa vào sử dụng, lãng phí. Chính sách thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã bảo đảm tốt hơn quyền lợi cho người có đất thu hồi...

Các địa phương cơ bản đã lập được hệ thống hồ sơ địa chính dạng số đồng bộ giữa bản đồ địa chính với thông tin đăng ký, cấp giấy chứng

nhận; đã vận hành cơ sở dữ liệu địa chính, tạo nền tảng quan trọng để xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai thống nhất, phục vụ đa mục tiêu.

Việc thành lập Văn phòng đăng ký đất đai một cấp đã tạo điều kiện thuận lợi hơn cho người dân trong việc nộp hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính, rút ngắn thời gian giải quyết hồ sơ và giúp đẩy nhanh tiến độ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng. Khiếu kiện trong lĩnh vực đất đai so với giai đoạn trước giảm 38%; số vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan hành chính Nhà nước giảm 58%. Cải cách thủ tục hành chính về đất đai được đẩy mạnh, đã cắt giảm 30 thủ tục so với trước đây, hồ sơ, quy trình thực hiện được giảm thiểu, cải tiến và đơn giản hóa, vừa thuận tiện cho người dân,

doanh nghiệp nhưng vẫn bảo đảm yêu cầu quản lý của Nhà nước.

Thông qua quy định việc tổ chức lại Văn phòng đăng ký đất đai một cấp, xã hội hóa dịch vụ tư vấn xác định giá đất, việc xây dựng hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai, bảo đảm quyền tiếp cận thông tin đất đai của người dân, cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai cũng đã góp phần cải thiện hơn các dịch vụ hỗ trợ thị trường bất động sản, tạo điều kiện để thị trường hoạt động công khai, minh bạch...

Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật cũng đã có tác động tích cực đối với thị trường bất động sản. Luật đã quy định chặt chẽ về điều kiện để được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Luật cũng đưa chế tài mạnh về thu hồi đất mà không bồi thường đối với dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng, qua đó giúp lựa chọn được những nhà đầu tư có năng lực để triển khai dự án...

Với quy định xây dựng khung giá đất, bảng giá đất định kỳ 5 năm nhưng khi có biến động thì điều chỉnh cho phù hợp với thị trường, Luật đã tạo điều kiện thuận lợi cho việc tính thu thuế, phí, bảo đảm Nhà nước không bị thất thu, góp phần cho sự phát triển của thị trường bất động sản. Ở khía cạnh khác, Luật Đất đai năm 2013 đã quy định cụ thể những yêu cầu của Nhà nước đối với người sử dụng đất như: bảo hộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người sử dụng đất; quy định quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi đủ điều kiện, kể cả trường hợp sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất. Luật cũng nhấn mạnh đến quyền được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi

Nhà nước thu hồi đất, trong đó chú trọng hơn đến vấn đề an sinh xã hội như tái định cư, hỗ trợ đào tạo nghề, tìm kiếm việc làm cho người có đất bị thu hồi; mở rộng quyền cho doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất.

Bên cạnh đó, Luật đã quy định mở rộng hơn quyền tiếp cận đất đai đối với hộ gia đình, cá nhân và tổ chức, tạo điều kiện thuận lợi cho việc tổ chức sản xuất, kinh doanh. Với doanh nghiệp trong nước và nước ngoài thì việc áp dụng các quy định về thu hồi đất, hình thức giao đất, cho thuê đất đều bình đẳng như nhau.

2. Những bất cập của Luật Đất đai năm 2013

Một là, giá đất hiện tại không phù hợp với giá thị trường

Tại điểm c khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai năm 2013 quy định về nguyên tắc, phương pháp định giá đất: “phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất”; tại Điều 113 quy định: “trong thời gian thực hiện khung giá đất mà giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá tối thiểu trong khung giá đất thì Chính phủ điều chỉnh khung giá đất cho phù hợp”; tại khoản 1 Điều 114 quy định: “Trong thời gian thực hiện bảng giá đất, khi Chính phủ điều chỉnh khung giá đất hoặc giá đất phổ biến trên thị trường có biến động thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp”.

Phương pháp xác định giá đất và các điều kiện áp dụng phương pháp, theo Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ, hiện nay ở nước ta có các phương pháp định giá đất như sau:

Thứ nhất, phương pháp so sánh trực tiếp, là phương pháp định giá đất thông qua việc phân tích mức giá của các thửa đất trống tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng, diện tích, hình thể, tính pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trùng dấu giá quyền sử dụng đất để so sánh, xác định giá của thửa đất cần định giá.

Thứ hai, phương pháp chiết trừ, là phương pháp định giá đất đối với thửa đất có tài sản gắn liền với đất bằng cách loại trừ phần giá trị tài sản gắn liền với đất ra khỏi tổng giá trị bất động sản (bao gồm giá trị đất và giá trị tài sản gắn liền với đất).

Thứ ba, phương pháp thu nhập, là phương pháp định giá đất tính bằng thương số giữa mức thu nhập ròng thu được bình quân một năm trên một đơn vị diện tích đất so với lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm tính đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất trên địa bàn cấp tỉnh.

Thứ tư, phương pháp thặng dư, là phương pháp định giá đất đối với thửa đất có tiềm năng phát triển theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất để sử dụng cao nhất và tốt nhất bằng cách loại trừ tổng chi phí ước tính ra khỏi tổng doanh thu phát triển giá định của bất động sản.

Thứ năm, phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất, là phương pháp định giá đất bằng cách sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với giá đất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Ngày 14-11-2014, Chính phủ ban hành Nghị định số 104/ 2014 NĐ-CP quy định khung giá

các loại đất. Tuy nhiên, căn cứ vào mức giá các loại đất trên thị trường tại thời điểm ban hành nghị định thì giá đất ở, đất phi nông nghiệp tại đô thị và đất nông nghiệp trên thị trường đã cao hơn 20%, nhiều đường phố giá tối đa thực tế cao gấp hơn 2 lần giá tối đa tại khung giá do Chính phủ quy định, giá đất nông nghiệp, cá biệt có nơi cao gấp trên ba lần. Tại một số địa phương, bảng giá đất lại quy định quá thấp so với giá đất phổ biến trên thị trường, thấp nhất là giá đất nông nghiệp, cụ thể: tại vùng châu thổ sông Hồng, một số địa phương quy định mức giá cao nhất của đất trồng cây hàng năm là 60.000đ/m². Mức phổ biến nhất của giá đất nông nghiệp của các địa phương thuộc Bắc Bộ và Trung Bộ cao nhất là 200.000đ/m², cá biệt có địa phương giá đất nông nghiệp cao nhất chỉ có 20.000đ/m². Tại đồng bằng sông Cửu Long giá đất trồng cây hàng năm không vượt quá 210.000đ/m², giá đất trồng cây lâu năm không quá 250.000đ/m². Đó cũng là thực trạng của các tỉnh miền núi, trung du, Tây Nguyên.

Theo quy định tại điểm 1 khoản 1 Điều 11 Nghị định số 44/2014/NĐ- CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ: “Ngoài các bảng giá quy định tại khoản này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được ban hành chi tiết bảng giá các loại đất theo phân loại đất quy định tại Điều 10 của Luật Đất đai phù hợp với thực tế tại địa phương”, một số địa phương quy định giá một số loại đất như sau:

Giá đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, bằng 60% giá đất ở liền kề. Giá đất thương mại, dịch vụ và đất chợ sử dụng ổn định lâu dài bằng giá đất ở liền kề hoặc giá đất tại vùng lân cận gần nhất; giá đất thương mại, dịch vụ sử dụng có thời hạn, bằng 70% giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở tại vùng gần nhất, trường hợp thấp hơn 1,2 lần giá đất nông nghiệp liền kề thì tính bằng 1,2 lần giá đất nông

ng nghiệp. Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp (không phải là đất thương mại, dịch vụ) được sử dụng lâu dài, bằng giá đất ở liền kề hoặc tại vùng lân cận gần nhất, nếu sử dụng có thời hạn, bằng 60% giá đất ở liền kề.

Giá đất xây dựng cơ quan, quốc phòng, an ninh, công trình sự nghiệp của đơn vị sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính... bằng giá đất ở liền kề; giá đất xây dựng công trình sự nghiệp của đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, bằng 70% giá đất ở liền kề v.v.. Giá đất thương mại, dịch vụ bằng 70% giá đất ở cùng vị trí, trường hợp đơn giá này thấp hơn 350.000đ/m² thì áp dụng đơn giá là 350.000đ/m²; giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là thương mại dịch vụ bằng 50% giá đất ở cùng vị trí, trường hợp đơn giá này thấp hơn 240.000đ/m² thì áp dụng đơn giá là 240.000đ/m².

Những quy định trên mang nặng tính số học, chưa thể hiện được đầy đủ đặc tính kinh tế của đất đai, chưa phù hợp với thực tế của thị trường đất đai:

Thứ nhất, thực tế chỉ hình thành giá đất (khu dân cư nông thôn, đất đô thị) tại một vị trí của cùng một đường phố, đường giao thông, khu vực... không bao giờ hình thành giá của ba loại đất khác nhau (đất ở, đất thương mại, dịch vụ, sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp). Giá đất thương mại và dịch vụ, giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp chỉ hình thành tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu kinh tế, khu chế xuất và chỉ những nơi tập trung sản xuất công nghiệp, thương mại, dịch vụ. Trên thực tế, trong đô thị và khu dân cư nông thôn các loại đất phi nông nghiệp và giá đất ở có mối quan hệ hữu cơ không thể tách rời.

Thứ hai, giá đất không có thời hạn, việc quy định giá đất có thời hạn là phi thực tế và nhằm lẫn giữa tiền thuê đất với giá đất.

Thứ ba, mức giá tại các bảng giá đất do địa phương quy định cao nhất chỉ bằng 30% mức giá tối đa phổ biến trên thị trường; ở nhiều đường phố tại các đô thị lớn, cá biệt có trường hợp không bằng 20%.

Hai là, về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

Căn cứ khoản 11 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013, “Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai”. Điều 16 có nêu rõ các trường hợp Nhà nước quyết định thu hồi đất như sau:

Một là, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Đây là trường hợp người dân hy sinh lợi ích hợp pháp để đóng góp cho lợi ích chung của xã hội nhằm phát triển nền kinh tế đất nước (tức là người có công), pháp luật hiện hành quy định có bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Trong đó, pháp luật hiện hành quy định rằng giá đất tính bồi thường là giá đất cụ thể được xác định tại thời điểm quyết định thu hồi đất.

Hai là, thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai. Đây là các hành vi vi phạm cần có chế tài nên pháp luật không đặt ra vấn đề bồi thường.

Ba là, thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, do tự nguyện trả lại đất, hay vì có nguy cơ đe dọa tính mạng con người. Trường hợp người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước thì được trả lại giá trị quyền sử dụng đất. Việc tính giá trị trả lại này căn cứ vào bảng giá đất. Riêng đối với trường hợp thu hồi đất nằm trong khu vực bị ô nhiễm môi trường hoặc bị ảnh hưởng bởi thiên tai có nguy cơ đe dọa tính mạng con người thì được bồi thường. Việc bồi thường này được thực hiện theo quy

định “bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở và hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở”.

Từ căn cứ pháp luật và thực tiễn bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất vẫn còn bộc lộ một số tồn tại, vướng mắc: theo phản ánh của nhiều địa phương, trong quá trình triển khai thực hiện chính sách cho người dân có đất bị thu hồi còn phát sinh vướng mắc như về chính sách hỗ trợ cho người dân để xác định, lựa chọn việc làm, lựa chọn hướng chuyển đổi nghề nghiệp cũng như việc tổ chức đào tạo nghề đối với người dân bị thu hồi đất là rất khó. Trên thực tế, nhiều hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất sản xuất không thực hiện được việc chuyển đổi ngành nghề, nhiều hộ gia đình, địa phương còn lúng túng trong việc xác định, lựa chọn ngành nghề để chuyển đổi, trong khi các cơ sở sản xuất kinh doanh tại nhiều địa bàn còn rất hạn chế trong việc tiếp nhận, tuyển dụng lao động của địa phương, nhất là các đối tượng bị thu hồi đất để thực hiện dự án khi dự án đi vào hoạt động. Bên cạnh đó, số người trong độ tuổi lao động bị thu hồi đất phần lớn là lao động phổ thông, trình độ kỹ thuật thấp, không đáp ứng được nhu cầu lao động trong môi trường công nghiệp hoặc lao động kỹ thuật cao.

Một vấn đề nữa là giá đất cụ thể để áp dụng trong bồi thường. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, việc định giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất được xác định trên cơ sở “giá đất phổ biến trên thị trường”, tuy nhiên, để xác định một cách đầy đủ giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường là việc rất khó khăn khi thị trường bất động sản chưa thực sự hoạt động công khai, minh bạch; các cơ quan quản lý nhà nước gặp nhiều khó khăn trong thực hiện việc theo dõi, giám sát và

tổng hợp được đầy đủ, chính xác và kịp thời các thông tin giao dịch về quyền sử dụng đất trên từng địa bàn, nhất là đối với đất ở.

Với bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất như hiện nay thì mức giá cao nhất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất tại nhiều địa phương chỉ bằng 1,5 lần giá tối đa tại khung giá đất do Chính phủ ban hành.

Nhiều địa phương không có bảng giá đất phi nông nghiệp sử dụng lâu dài, khi Nhà nước thu hồi đất thì không biết bồi thường bằng giá đất nào? Điều này dẫn đến tình trạng kéo dài thời gian thực hiện bồi thường dẫn đến khiếu kiện.

Việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng tại một số địa phương còn chậm, nhất là các dự án thực hiện thu hồi đất, bồi thường trong giai đoạn thay đổi cơ chế, chính sách. Một số dự án lớn thực hiện kéo dài đã nhiều năm nhưng chưa hoàn thành, vừa ảnh hưởng đến tiến độ của dự án đầu tư, ảnh hưởng đến đời sống của người dân, vừa tác động không tốt đến an ninh, trật tự, an toàn xã hội.

Việc thu hồi đất đối với các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai rất khó khăn, nhất là các dự án đã được giao đất, cho thuê đất nhưng không hoặc chậm đưa đất vào sử dụng vẫn còn xảy ra, gây lãng phí nguồn lực đất đai; quy định chuyển sang thuê đất của các tổ chức sự nghiệp công lập vẫn chưa được các địa phương nghiêm túc thực hiện.

Chưa kiểm soát chặt chẽ việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại các vị trí chiến lược về quốc phòng, an ninh và quyết định đối với việc sử dụng đất của các dự án có tầm quan trọng quốc gia.

Cơ chế thu hồi, tạo quỹ đất sạch để đấu giá, tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước thông qua hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất chưa được tổ chức thực hiện tốt. Một mặt là do

các địa phương chưa thực sự quan tâm, mặt khác, quy định của Luật về cơ chế này chưa đủ rõ, khó thực hiện vì các trường hợp thu hồi đất tại Điều 62 hầu hết là dự án lớn, trong khi những quỹ đất nhỏ lẻ, xen kẹt trong đô thị, các khu vực lợi thế thương mại lại không thuộc diện Nhà nước thu hồi đất theo quy định để có thể khai thác được.

Quy định nhà đầu tư tự thỏa thuận nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất (Điều 73) thực hiện còn khó khăn do chưa có cơ chế để xử lý đối với các trường hợp chưa thỏa thuận được.

Quy định thu hồi đất do vi phạm đối với một số trường hợp triển khai thực hiện còn gặp khó khăn như: (i) Thu hồi đất trồng cây hàng năm không được sử dụng 12 tháng liên tục, đất trồng cây lâu năm không sử dụng trong 18 tháng liên tục, đất trồng rừng không sử dụng trong 24 tháng liên tục (điểm h khoản 1 Điều 64); (ii) Thu hồi đất đối với dự án đầu tư đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà không sử dụng 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ ngày bàn giao đất trên thực địa (điểm i khoản 1 Điều 64).

Ba là, Luật Đất đai và các văn bản quy phạm pháp luật chưa quy định, nhưng thực tiễn có phát sinh

Về hoán đổi đất khi Nhà nước thu hồi: Luật Đất đai năm 2013 chưa có quy định về hoán đổi đất nông nghiệp, đất ở chưa có cơ sở hạ tầng với đất ở có cơ sở hạ tầng mà chỉ quy định thu hồi và bồi thường theo quy định tại Điều 16 Luật Đất đai năm 2013. Người bị thu hồi đất chỉ có một phương án đó là nhận tiền thay vì có thể lựa chọn nhiều phương án. Do đó, thực tiễn công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện các dự án hoặc xây dựng khu đô thị theo đúng quy định này đã gặp nhiều khó khăn. Nếu việc

hoán đổi được quy định, người sử dụng đất có thể lựa chọn phương án khác thay vì chỉ nhận tiền và sẽ tạo được sự đồng thuận cao của người bị thu hồi đất, bảo đảm sự hài hòa lợi ích và quyền lợi giữa chủ đầu tư và người có đất bị thu hồi. Đồng thời, giúp công tác giải phóng mặt bằng được thực hiện nhanh chóng, bảo đảm tiến độ dự án.

Về gia hạn sử dụng đất: Đối với cá nhân, hộ gia đình khi hết hạn sử dụng đất nông nghiệp thì được xin gia hạn căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 210 Luật Đất đai và Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ - CP của Chính phủ “quy định nội dung, trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất, xác nhận tiếp tục sử dụng”. Thực tế, có một số trường hợp cộng đồng dân cư đang sử dụng đất nông nghiệp, được cấp giấy chứng nhận và đã hết thời hạn sử dụng đất. Tuy nhiên, hiện nay chưa có quy định nào cho phép gia hạn sử dụng đất; xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp cho cộng đồng dân cư.

3. Kiến nghị sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2013

Từ những bất cập nêu trên, cần sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai theo hướng hoàn thiện các nội dung sau:

Thứ nhất, cần phân định quyền của Nhà nước với tư cách là đại diện quyền chủ sở hữu, với tư cách là người sử dụng đất và với tư cách thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai (hướng quy định về trách nhiệm thông tin, tuyên truyền, trách nhiệm giải trình...). Hoàn thiện khung pháp lý cho một số chính sách, kiện toàn bộ máy tổ chức và nâng cao trình độ, năng lực bộ máy làm công tác quản lý đất đai. Phát huy vai trò người đứng đầu các cấp, các ngành trong quản lý và sử dụng nguồn tài nguyên đất hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả. Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh

vực đất đai, gắn với chương trình xây dựng nền hành chính hiện đại.

Thứ hai, cần bổ sung xác định rõ các nguyên tắc về công khai, minh bạch, về tham vấn ý kiến nhân dân... trong thực hiện quyền chủ sở hữu và quản lý nhà nước về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, quy trình hình thành giá đất theo thị trường; trong thanh tra, kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm về đất đai. Nhà nước đứng ra bồi thường giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án gắn liền với đấu giá quyền sử dụng đất. Quy định nhất quán giao đất, cho thuê đất thực hiện nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất, quy định rõ trường hợp đặc biệt không thu tiền, có chế tài xử lý nghiêm vi phạm.

Thứ ba, quy định rõ hơn về kỳ quy hoạch, tăng thẩm quyền và trách nhiệm của cơ quan quyền lực nhà nước Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp trong phê duyệt và giám sát; xây dựng tiêu chí cụ thể để làm căn cứ điều chỉnh quy hoạch, khắc phục tùy tiện trong thực hiện; có chế tài khi vi phạm quy định về lập, điều chỉnh, thực hiện không đúng quy hoạch.

Thứ tư, hoàn thiện các quy định tài chính với đất đai, xây dựng khung giá đất phù hợp với giá thị trường. Bổ sung các quy định để làm rõ vai trò của dịch vụ định giá đất và tổ chức định giá đất; phương pháp định giá đất; các quy định về thuế sử dụng đất, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; phí, lệ phí đối với đất đai nhằm bảo đảm duy trì và phát triển nguồn thu từ đất cho ngân sách nhà nước.

Thứ năm, chú trọng việc sửa đổi, hoàn thiện các quy định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, bảo đảm quyền lợi và sinh kế của người dân; thu hồi đất để khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Thứ sáu, tập trung hoàn thiện các quy định để góp phần giảm thiểu các khiếu kiện về đất đai, giải quyết kịp thời các khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về đất đai. Bổ sung thêm quy phạm pháp luật quy định rõ ràng, cụ thể về hoạt động của cơ quan, người có thẩm quyền ban hành quyết định hành chính về đất đai trong giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất phải chịu trách nhiệm về tính đúng đắn của quyết định ban hành, có trách nhiệm đôn đốc, kiểm tra thường xuyên và đột xuất để xử lý kịp thời những vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện các quyết định hành chính mà mình đã ban hành trong phạm vi địa phương mình quản lý liên quan đến đất đai □

Ngày nhận bài: 3-11-2021; Ngày phản biện: 25-11-2021; Ngày duyệt đăng: 22-4-2022.

Tài liệu tham khảo:

1. Luật Đất đai năm 2013.
2. Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
3. Phan Trung Hiền: *Xác định giá đất để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất*, lapphap.vn, ngày 1-1-2017.
4. Trần Thúy Phương: *Những bất cập, vướng mắc trong thi hành Luật Đất đai nhìn từ góc độ quản lý*, Tạp chí *Công Thương*, số 19 -2021.
5. Nguyễn Phương Thảo: *Một số bất cập trong quy định về thu hồi đất trong Luật đất đai 2013*, noichinh.vn, ngày 20-6-2018.
6. Tổng cục Quản lý đất đai - Bộ Tài nguyên và Môi trường: *Hoạt động của các văn phòng đăng ký đất đai các địa phương trên cả nước, Báo cáo tổng kết năm 2020.*