

Số: 85/BC-BTNMT

Hà Nội, ngày 03 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO

Đánh giá tình hình thi hành Luật Đất đai 2013

và định hướng sửa đổi Luật Đất đai

(Phục vụ công tác thẩm định của Bộ Tư pháp)

Luật Đất đai năm 2013 được Quốc hội thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2013 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2014. Đây là một trong những đạo luật quan trọng, thu hút được sự quan tâm của toàn xã hội. Luật Đất đai năm 2013 cùng với các văn bản hướng dẫn thi hành Luật tạo thành một hệ thống văn bản quy phạm pháp luật khá hoàn chỉnh, thể hiện những quan điểm đổi mới của Đảng phù hợp với cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và tiến trình công nghiệp hóa, hiện đại hoá đất nước. Luật và các văn bản dưới Luật đã nhanh chóng đi vào cuộc sống, góp phần đáng kể vào phát triển kinh tế, ổn định chính trị, xã hội. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được bảo đảm và phát huy. Chính sách, pháp luật đất đai đã tạo ra hành lang pháp lý đồng bộ, chặt chẽ và khả thi cho việc khai thác nguồn lực và sử dụng hợp lý, tiết kiệm và có hiệu quả đất đai, phát triển các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở đô thị; tạo điều kiện cho đất đai tham gia vào thị trường bất động sản; tăng đáng kể nguồn thu cho ngân sách, đóng góp tích cực cho việc phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của đất nước.

Nhằm tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai, trên cơ sở kết quả tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013 của các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương và các địa phương, Bộ Tài nguyên và Môi trường tổng hợp và báo cáo về tình hình thi hành Luật Đất đai năm 2013 như sau:

Phần thứ nhất

KẾT QUẢ THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013

I. KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC

1. Về ban hành văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và tổ chức thực hiện phổ biến, giáo dục pháp luật đất đai

1.1. Về ban hành văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai

a) Đối với các cơ quan cấp Trung ương

Ngay sau khi Luật Đất đai năm 2013 được Quốc hội thông qua, Chính phủ đã chỉ đạo các cơ quan có liên quan khẩn trương xây dựng, ban hành các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai bảo đảm có hiệu lực đồng thời với thời điểm Luật Đất đai có hiệu lực (ngày 01 tháng 7 năm 2014). Cụ thể, lần đầu tiên trong công tác xây dựng luật pháp, Chính phủ đã ban hành 05 Nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đất đai để có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014. Đến thời điểm hiện nay, trên cơ sở nhiệm vụ được giao tại Luật Đất đai, Chính phủ đã ban hành 25 nghị định (trong đó có 16 nghị định ban hành mới, 07 nghị định sửa đổi, bổ sung và 02 nghị định ban hành thay thế); các Bộ, ngành đã ban hành 59 thông tư, thông tư liên tịch, trong đó Bộ Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì ban hành 46 thông tư (*Danh mục các văn bản theo Phụ lục 01 kèm theo Báo cáo*). Chính phủ đã chỉ đạo các địa phương chủ động rà soát các điều, khoản được giao trong luật và nghị định để quy định chi tiết thi hành. Nhìn chung, các nghị định, thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai được trình ban hành theo đúng trình tự, thủ tục, đảm bảo kịp thời có hiệu lực ngay khi Luật Đất đai có hiệu lực thi hành; khắc phục được tình trạng luật chờ các văn bản hướng dẫn. Việc ban hành đồng thời các văn bản hướng dẫn thi hành luật có hiệu lực cùng với Luật Đất đai đánh dấu một bước tiến quan trọng, được xã hội ghi nhận và đánh giá cao trong việc chuẩn bị thi hành Luật Đất đai.

b) Đối với địa phương

Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (gọi chung là cấp tỉnh) đã chủ động rà soát các điều, khoản được giao trong luật và các nghị định để quy định chi tiết thi hành. Đến nay, đã có 63/63 tỉnh, thành phố ban hành gần 2000 văn bản quy phạm pháp luật, quy định cụ thể đối với 41 nội dung theo phân cấp. Trong đó, các văn bản do địa phương ban hành tập trung vào các lĩnh vực giá đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; quy định về hạn mức sử dụng đất, diện tích tối thiểu được phép tách thửa. Tuy nhiên, việc ban hành các văn bản quy định tại một số địa phương còn chưa kịp thời, ban hành chậm so với thời điểm Luật Đất đai có hiệu lực (ngày 01/7/2014); có một số nội dung vẫn chưa được quy định, quy định chưa cụ thể, chưa phù hợp với thực tế, có những quy định chưa đúng thẩm quyền, chưa phù hợp với pháp luật đất đai hiện hành.

1.2. Về phổ biến, giáo dục pháp luật đất đai

a) Đối với các cơ quan cấp Trung ương

Thực hiện Chỉ thị số 01/CT-TTg ngày 22 tháng 01 năm 2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc triển khai thi hành Luật Đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã xây dựng kế hoạch triển khai công tác phổ biến, giáo dục pháp luật, nâng cao nhận thức chính sách, pháp luật về đất đai; biên tập tài liệu phổ biến về

những nội dung đổi mới của Luật Đất đai và các nghị định quy định chi tiết thi hành để sử dụng thống nhất trên cả nước; tổ chức in gần 5.000 cuốn Luật Đất đai và nghị định để cung cấp cho các Bộ, ngành và các địa phương. Tổ chức hội nghị giới thiệu những nội dung đổi mới của Luật Đất đai, hội nghị phổ biến, bồi dưỡng, đào tạo đội ngũ báo cáo viên về pháp luật đất đai; phối hợp với các Bộ, ngành, địa phương tổ chức tuyên truyền cho các đối tượng có liên quan; phổ biến Luật Đất đai trên các phương tiện thông tin đại chúng; giới thiệu và trao đổi nhu cầu hợp tác trong triển khai thi hành luật với các cơ quan ngoại giao, các nhà tài trợ quốc tế.

Công tác phổ biến, giáo dục pháp luật đất đai cho cộng đồng, nhất là đối với đồng bào vùng sâu, vùng xa, vùng đồng bào dân tộc thiểu số đã đạt được những kết quả đáng ghi nhận: Tại Trung ương, đã tổ chức các hội nghị tuyên truyền¹; cử báo cáo viên về các địa phương để tham gia tuyên truyền tại các hội nghị của địa phương; phê duyệt và triển khai Dự án phổ biến, giáo dục và nâng cao nhận thức chính sách pháp luật đất đai cho các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và cộng đồng dân cư trong phạm vi cả nước, ưu tiên đồng bào dân tộc vùng sâu, vùng xa và nông thôn (năm 2014 - 2015). Kết quả thực hiện, đã hệ thống hóa bộ tài liệu tuyên truyền, phổ biến theo từng đối tượng cụ thể, nội dung phong phú và đề cập đầy đủ các nội dung của Luật Đất đai 2013; đã in ấn và phát cho các tỉnh, thành phố cả nước 06 tài liệu với tổng số 2.820 cuốn²; riêng Thông Tấn xã Việt Nam đã thực hiện được hơn 2.000 tin, bài trên các kênh thông tin.

b) Đối với các địa phương

Ngay sau khi Luật Đất đai 2013 được ban hành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã ban hành các văn bản triển khai thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh. Tại địa phương, 63/63 tỉnh, thành phố trên cả nước đã triển khai công tác phổ biến Luật Đất đai và các văn bản quy định chi tiết thi hành luật đến các tổ chức, cá nhân bằng nhiều hình thức khác nhau. Nhiều địa phương đã triển khai cụ thể đến cả các đối tượng là cán bộ cấp huyện, cấp xã cùng với các tổ chức, đoàn thể các cấp (Mặt trận Tổ quốc, Hội Nông dân, Hội Cựu chiến binh, Hội Liên hiệp Phụ nữ, Hội Luật gia, Hội Nhà báo...) đã thực hiện nhiều hoạt động tuyên truyền, phổ biến Luật Đất đai năm 2013 như:

¹ Trong các năm từ 2014 - 2016, tổ chức 14 hội nghị, với tổng số cán bộ tham gia là 2.289 đại biểu để tuyên truyền, phổ biến các nội dung mới của Luật Đất đai 2013 cho các đối tượng là báo cáo viên cấp Trung ương, cán bộ của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai và các báo cáo viên, cán bộ của 63 Sở Tài nguyên và Môi trường các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

² Đã biên dịch Sổ tay hội đáp về pháp luật đất đai cho đồng bào dân tộc thiểu số sang 3 thứ tiếng dân tộc thiểu số là Mông, Ê đê và Khmer để phục vụ công tác phổ biến pháp luật đất đai cho đồng bào. Bên cạnh đó, đã xây dựng 04 bộ phim tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai, được phát sóng trên Kênh truyền hình Quốc hội; 48 phóng sự, 32 chuyên mục, 24 chương trình và 4 buổi tọa đàm chuyên đề phổ biến về chính sách, pháp luật đất đai trên Đài Tiếng nói Việt Nam; 104 bài báo, phóng sự và 16 trang chuyên đề trên Báo Tài nguyên và Môi trường.

- Tổ chức tập huấn Luật Đất đai năm 2013 cho cán bộ các cấp; một số tỉnh còn kết hợp tập huấn Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành với việc chấn chỉnh các sai phạm, yếu kém đã phát hiện trong quản lý, sử dụng đất.

- Hội nghị, hội thảo chuyên đề, tọa đàm, đối thoại doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân;

- Xây dựng và phát hành bản tin, tờ rơi; mở các chuyên mục “hỏi đáp”, “luật sự của bạn”, “trợ giúp pháp lý”; tổ chức cuộc thi tìm hiểu pháp luật về đất đai với nhiều hình thức phong phú như thi viết, thi sân khấu hóa; tổ chức giao lưu trực tuyến; giải đáp, tư vấn pháp luật; tổ chức tiếp công dân và giải đáp chính sách pháp luật về đất đai cho người dân.

- Công khai các thủ tục hành chính về đất đai tại trụ sở cơ quan có thẩm quyền giải quyết hồ sơ và trên cổng thông tin điện tử của địa phương.

Theo báo cáo chưa đầy đủ của 63 tỉnh, thành phố, các tỉnh đã tổ chức 797 Hội nghị với số người tham dự là 100.092 người, mở 803 lớp tập huấn cho 120.170 người tham dự và thực hiện 1.806 phóng sự, 93 bài phát thanh trên truyền hình. Một số địa phương đã làm tốt công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai như Nam Định, Kom Tum, Đắk Lắk, Thừa Thiên Huế...³. Hình thức tuyên truyền, phổ biến được thực hiện rất đa dạng, phong phú. Một số tỉnh như Hải Dương, Hà Tĩnh, Lai Châu,... đã sử dụng hệ thống truyền hình trực tuyến để trực tiếp phổ biến tại các điểm cầu ở tỉnh và tất cả các huyện. Có nơi đã lồng ghép tuyên truyền Luật Đất đai với tuyên truyền Hiến pháp; đưa một số nội dung cơ bản Luật Đất đai vào trong tài liệu “Bản tin nội bộ” phục vụ sinh hoạt chi bộ hàng tháng của tỉnh; ban hành cuốn sổ tay tìm hiểu về pháp luật đất đai phát trực tiếp cho người dân tại thôn, bản, tổ dân phố; tổ chức cuộc thi “Nông dân tìm hiểu pháp luật trong lĩnh vực đất đai”; tổ chức tuyên truyền, phổ biến cho người dân khu vực điểm nóng về giải phóng mặt bằng các dự án trọng điểm. Đây là những mô hình hiệu quả, góp phần nâng cao hiểu biết pháp luật đất đai cho người dân.

Nhìn chung, công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai đã được triển khai rộng rãi đến mọi đối tượng với những nội dung thiết thực và hình thức phù hợp được các Bộ, ngành, các địa phương và được dư luận nhân dân đánh giá cao. Qua phổ biến, tuyên truyền pháp luật về đất đai đã góp phần nâng cao nhận thức, ý thức chấp hành pháp luật đất đai của các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng đất, đồng thời nâng cao ý thức và trách nhiệm của cán bộ, công chức, viên chức trong giải quyết các thủ tục hành chính bắt đầu có những chuyển biến tích cực.

³ Tổng hợp báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường các tỉnh, thành phố về tình hình thi hành Luật Đất đai

2. Về điều tra, đánh giá tài nguyên đất

Luật Đất đai năm 2013 đã quy định các hoạt động điều tra, đánh giá đất đai, trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc tổ chức thực hiện điều tra, đánh giá đất đai cả nước, các vùng và địa phương theo định kỳ 05 năm một lần và theo chuyên đề.

Trong thời gian qua, công tác điều tra, đánh giá chất lượng, tiềm năng đất đai đã bước đầu được quan tâm tổ chức thực hiện, phục vụ cho quản lý, sử dụng đất, ứng phó với biến đổi khí hậu và phát triển bền vững. Thực hiện Đề án nâng cao năng lực quản lý nhà nước ngành quản lý đất đai giai đoạn 2011 - 2020⁴, Chính phủ đã giao Bộ Tài nguyên và Môi trường⁵ và Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức thực hiện tổng điều tra, đánh giá tài nguyên đất đai.

Đến nay, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức thực hiện tổng điều tra, đánh giá tài nguyên đất đai toàn quốc, hoàn thành điều tra, đánh giá thoái hóa đất của cả nước và tại 6 vùng kinh tế - xã hội; hoàn thành việc xây dựng Hệ thống quan trắc giám sát tài nguyên đất Quốc gia.

Trên cơ sở đánh giá đầy đủ đặc điểm tài nguyên đất, diễn biến quá trình suy thoái của cả nước và 06 vùng kinh tế - xã hội theo từng nhóm đất và mục đích sử dụng, đã xác định có 9.724 nghìn ha đất chất lượng cao, 14.872 nghìn ha đất có chất lượng trung bình và 4.536 nghìn ha đất có chất lượng thấp (toàn bộ diện tích núi đá 572 nghìn ha có chất lượng thấp). Cả nước có 11.838,0 nghìn ha đất bị thoái hóa, chiếm 35,74% diện tích tự nhiên của cả nước. Về cơ bản chủ yếu là đất bị thoái hóa nhẹ với diện tích là 6.844 nghìn ha, chiếm 20,66% diện tích tự nhiên của cả nước; đất bị thoái hóa trung bình với 3.787 nghìn ha, chiếm 11,43% diện tích tự nhiên của cả nước; đất bị thoái hóa nặng với 1.207 nghìn ha, chiếm 3,64% diện tích tự nhiên của cả nước. Kết quả điều tra đã phản ánh tổng quan thực trạng, nguyên nhân thoái hóa đất của cả nước và của địa phương làm cơ sở để đề xuất các giải pháp bảo vệ, ngăn ngừa thoái hóa đất, sử dụng đất hiệu quả, bền vững và thích ứng với biến đổi khí hậu. Đồng thời, qua đó cũng cho thấy sau thời gian dài canh tác tăng năng suất, sử dụng nhiều phân bón và thuốc bảo vệ thực vật hóa học đã làm cho đất sản xuất nông nghiệp bị thoái hóa; giảm chất lượng và diện tích đất sản xuất nông, lâm nghiệp; giảm năng suất, sản lượng cây trồng và ảnh hưởng đến phát triển nông nghiệp; suy giảm sức sản xuất và hiệu quả sử dụng đất giảm dần; có nguy cơ không bảo đảm an ninh lương thực quốc gia và mất cân bằng hệ sinh thái, môi trường.

⁴ Quyết định số 1892/QĐ-TTg ngày 14 tháng 12 năm 2012 của Chính phủ.

⁵ Bộ Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì thực hiện dự án Tổng Điều tra đánh giá tài nguyên đất đai toàn quốc (Hợp phần I: Điều tra, đánh giá đất đai của cả nước, các vùng kinh tế - xã hội).

3. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Luật Đất đai đã quy định nguyên tắc quy hoạch, kế hoạch của ngành, lĩnh vực, địa phương có sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt. Quy hoạch sử dụng đất được triển khai thực hiện tại 03 cấp hành chính là quốc gia, tỉnh, huyện; kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện là cơ sở duy nhất để thực hiện việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh.

Việc lập, xét duyệt và triển khai thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các cấp đã dần đi vào nề nếp, tuân thủ các nguyên tắc, căn cứ, trình tự, nội dung quy định tại Chương IV của Luật Đất đai năm 2013, kết quả như sau:

- Về việc lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015):

Đối với cấp quốc gia: Chính phủ đã trình Quốc hội thông qua quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011 - 2015) cấp quốc gia tại Nghị quyết số 17/2011/QH13 ngày 21 tháng 11 năm 2016.

Đối với các địa phương: 63/63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã hoàn thành việc lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) và đã được Chính phủ xét duyệt (đạt 100%). Các đơn vị hành chính cấp huyện đã triển khai lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ đầu (2011-2015).

Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ đầu (2011- 2015) vào mục đích quốc phòng, an ninh của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an đã được Chính phủ xét duyệt.

- Về việc triển khai điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và lập kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ cuối (2016 - 2020) cấp quốc gia:

Đối với cấp quốc gia: Chính phủ đã trình Quốc hội thông qua điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 - 2020) cấp quốc gia tại Nghị quyết số 134/2016/QH13 ngày 09 tháng 4 năm 2016

Đối với các địa phương: Trên cơ sở điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) cấp quốc gia đã được Quốc hội thông qua, 63/63 tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương đã lập điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ cuối (2016 - 2020) cấp tỉnh và đã được Chính phủ phê duyệt. Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) của cấp huyện cũng đã được các địa phương quan tâm chỉ đạo thực hiện và được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt, trong đó đặc biệt là kế hoạch

sử dụng đất hàng năm cấp huyện theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 được các địa phương triển khai theo đúng quy định làm căn cứ cho việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Đối với điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc phòng đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất quốc phòng kỳ cuối (2016 - 2020) do Bộ Quốc phòng lập, đã được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 161/NQ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được thực hiện theo hướng tiếp cận tổng hợp, liên ngành và trở thành công cụ quan trọng để Nhà nước thống nhất quản lý, phân bổ và sử dụng đất đai, đặc biệt là kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện và là căn cứ quan trọng để Nhà nước thực hiện thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đã phân bổ đất đai đáp ứng nhu cầu cho việc đầu tư phát triển hạ tầng, đô thị, công nghiệp, dịch vụ, du lịch, văn hóa - xã hội, an ninh, quốc phòng... để phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, bảo vệ quốc phòng, an ninh, đặc biệt đã chú trọng đến việc khai thác tiềm năng đất đai tại các vùng trung du, miền núi, ven biển⁶. Trên cơ sở các chỉ tiêu phân bổ của quy hoạch sử dụng đất các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất đã được lập, phê duyệt và triển khai thực hiện.

Để sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, duy trì quỹ đất trồng lúa hợp lý nhằm bảo đảm an ninh lương thực quốc gia, đảm bảo diện tích đất có rừng, bảo vệ môi trường sinh thái, phát triển bền vững, chủ động ứng phó với biến đổi khí hậu, nước biển dâng, Quốc hội đã thông qua Nghị quyết điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 - 2020) cấp quốc gia. Theo đó đã xác định cụ thể diện tích đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng cần bảo vệ⁷ và diện tích đất lúa được chuyển đổi linh hoạt bảo đảm khi cần thiết có thể quay lại trồng lúa được; tiếp tục rà soát điều chỉnh quy hoạch 3 loại rừng; xác định khu vực, diện tích rừng phòng hộ ít xung yếu, kém chất lượng để chuyển sang rừng sản xuất và việc chuyển đổi phải có lộ trình theo kế hoạch sử dụng đất.

Tổ chức thực hiện Nghị quyết của Quốc hội, Chính phủ đã tổ chức thực hiện xác định diện tích đất lúa, đất rừng cần bảo vệ; ban hành chính sách điều tiết phân bổ nguồn lực để đảm bảo lợi ích giữa các địa phương có điều kiện phát triển công nghiệp với các địa phương giữ nhiều đất trồng lúa; hướng dẫn các địa phương rà soát quy hoạch 3 loại rừng và quy hoạch bảo vệ phát triển rừng; ban

⁶ Quy hoạch đến năm 2020 diện tích đất hạ tầng là 1,561 triệu ha, đất khu công nghiệp là 0,191 triệu ha, đất.

⁷ Theo Nghị quyết số 134/2016/QH13 của Quốc hội quy hoạch đến năm 2020 diện tích đất trồng lúa là 3,76 triệu ha, diện tích đất chuyên trồng lúa là 3,128 triệu ha; diện tích đất rừng phòng hộ 4,618 triệu ha; đất rừng đặc dụng là 2,358 triệu ha.

hành bộ tiêu chí rà soát diện tích đất rừng phòng hộ đầu nguồn, ít xung yếu chuyển sang quy hoạch đất sản xuất⁸.

Diện tích đất được quy hoạch cho phát triển đô thị tăng lên hàng năm so với tổng diện tích tự nhiên; đô thị hóa và phát triển đô thị đạt nhiều kết quả tốt; tỷ lệ đô thị hoá tăng từ 30,5% năm 2010 lên khoảng 40% năm 2020, tạo động lực cho tăng trưởng kinh tế, đóng góp khoảng 70% GDP cả nước; chiếm tỷ trọng chi phối trong các chỉ tiêu phát triển chủ yếu của đất nước.

Về việc đầu tư xây dựng hạ tầng phát triển lĩnh vực nông nghiệp, Chính phủ đã phê duyệt quy hoạch tổng thể thủy lợi vùng đồng bằng Sông Hồng, khu vực miền Trung và đồng bằng sông Cửu Long trong điều kiện biến đổi khí hậu, nước biển dâng.

Để nâng cao hiệu quả kinh tế - xã hội, phát huy lợi thế cạnh tranh, đồng thời sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, Chính phủ đã chỉ đạo các địa phương rà soát, cắt giảm các khu công nghiệp sử dụng nhiều đất canh tác tại khu vực đồng bằng nhưng chưa kêu gọi được nhà đầu tư; xem xét bổ sung mở rộng các khu công nghiệp nằm trên địa bàn các tỉnh trung du, miền núi, dọc tuyến đường Hồ Chí Minh để phát huy hệ thống kết cấu hạ tầng giao thông mới được đầu tư phát triển, giảm áp lực tại khu vực đồng bằng. Theo đó, Thủ tướng Chính phủ đã điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất khu công nghiệp, đất ở tại đô thị tại một số địa phương (tăng chỉ tiêu sử dụng đất khu công nghiệp lên 10.896 ha và tăng đất ở tại đô thị lên 5.174 ha⁹).

Hoạt động sắp xếp lại nhà, đất, thực hiện di dời cơ sở sản xuất ra khỏi trung tâm thành phố được thực hiện liên tục cả trước và sau Luật Đất đai 2013. Chính phủ đã quy định trách nhiệm, quy trình tổ chức thực hiện và phân công, phân cấp rõ ràng ở Trung ương và địa phương. Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 86/2010/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2010 về quy chế tài chính phục vụ việc di dời các cơ sở gây ô nhiễm môi trường và các cơ sở phải di dời theo quy hoạch xây dựng đô thị; Chỉ thị số 31/CT-TTg ngày 02 tháng 11 năm 2016 để tổ chức thực hiện. Kết quả thực hiện tại Trung ương đã phê duyệt phương án sắp xếp, xử lý 10.359 cơ sở, nhà đất của 38 bộ, ngành, cơ quan; trong đó: giữ lại tiếp tục sử dụng 9.411 cơ sở theo đúng quy hoạch; điều chuyển 561 cơ sở từ nơi không còn nhu cầu sang nơi có nhu cầu sử dụng; chuyển giao về địa

⁸ Đến năm 2020 đất lâm nghiệp là 16,245 triệu ha, trong đó đất rừng phòng hộ là 4,618 triệu ha; đất rừng đặc dụng là 2,359 triệu ha, đất rừng sản xuất là 9,268 triệu ha.

⁹ Văn bản số 1004/TTg-KTN và số 1005/TTg-KTN ngày 30/7/2020 của Thủ tướng Chính phủ đã điều chỉnh tăng 10.896 ha chỉ tiêu sử dụng đất khu công nghiệp cho các tỉnh, gồm: Cao Bằng 100 ha, Bắc Kạn 51 ha, Bắc Giang 1.155 ha, Sơn La 240 ha, Vĩnh Phúc 400 ha, Quảng Trị 500 ha, Đồng Nai 6.500 ha, Bình Phước 1.375 ha, Bà Rịa - Vũng Tàu 500 ha, Tây Ninh 75 ha; tăng 5.174 ha chỉ tiêu sử dụng đất ở tại đô thị đối với các tỉnh, gồm: Cao Bằng 150 ha, Lạng Sơn 51 ha, Bắc Giang 1.631 ha, Sơn La 150 ha, Vĩnh Phúc 180 ha, Quảng Ninh 1.512 ha, Quảng Bình 50 ha, Bình Phước 1.000 ha, Tây Ninh 300 ha, Bến Tre 50 ha, Hậu Giang 100 ha.

phương 138 cơ sở; tạm giữ để tiếp tục xử lý 79 cơ sở; bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất 51 cơ sở; thu hồi 10 cơ sở; chuyển mục đích sử dụng đất 05 cơ sở.

Đối với cơ sở nhà, đất do địa phương quản lý, theo báo cáo của 36 địa phương, kết quả như sau: từ ngày 08 tháng 3 năm 2007 đến nay, đã phê duyệt 71.589 cơ sở nhà, đất; trong đó: giữ lại tiếp tục sử dụng 68.144 cơ sở; bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất 843 cơ sở; điều chuyển 813 cơ sở; thu hồi 243 cơ sở; chuyển giao về địa phương 136 cơ sở; tạm giữ để tiếp tục xử lý 38 cơ sở.

4. Về giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Chính sách giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từng bước đáp ứng được nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, đáp ứng yêu cầu bảo đảm quốc phòng, an ninh; góp phần giải quyết các vấn đề xã hội, tạo sự bình đẳng hơn giữa các chủ thể sử dụng đất; bước đầu khắc phục được tình trạng giao đất, cho thuê đất tràn lan. Thông qua công tác giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất các công trình, dự án đã được triển khai, góp phần thúc đẩy quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế và quá trình chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất, từng bước hình thành các khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn, tạo ra một diện mạo mới cho đô thị, đồng thời từng bước đô thị hoá nông thôn; góp phần tăng nguồn thu ngân sách nhà nước từ kinh tế đất.

Theo số liệu thống kê năm 2020, tổng diện tích đất đã giao cho các đối tượng sử dụng là 26.842.798 ha, chiếm 81,04% tổng diện tích tự nhiên, trong đó: Hộ gia đình và cá nhân đang sử dụng 15.875.758 ha, chiếm 47,93% tổng diện tích tự nhiên, bằng 59,14% diện tích đất của các đối tượng sử dụng, việc giải quyết đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số được quan tâm. Các tổ chức trong nước đang sử dụng 10.568.289 ha, chiếm 31,91% tổng diện tích tự nhiên và bằng 39,37% diện tích đất đã giao cho các đối tượng sử dụng. Các tổ chức nước ngoài (doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức ngoại giao) sử dụng 46.490 ha, chiếm 0,14% tổng diện tích tự nhiên và bằng 0,17% diện tích đất đã giao cho các đối tượng sử dụng. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng 03 ha. Cộng đồng dân cư và cơ sở tôn giáo đang sử dụng là 352.258 ha, chiếm 1,06% tổng diện tích tự nhiên và bằng 1,31% diện tích đất đã giao cho các đối tượng sử dụng.

Diện tích đất giao cho các đối tượng để quản lý là 6.280.799 ha, chiếm 18,96% tổng diện tích tự nhiên của cả nước, trong đó: Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý 4.945.753 ha, chiếm 14,93% tổng diện tích tự nhiên của cả nước và bằng 78,74% diện tích đất theo đối tượng quản lý. Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý 9.870 ha, chiếm 0,03% tổng diện tích tự nhiên của cả nước và bằng 0,16% diện tích đất theo đối tượng quản lý. Cộng đồng dân cư và tổ chức khác

quản lý 1.325.176 ha, chiếm 4% tổng diện tích tự nhiên của cả nước và bằng 21,10% diện tích đất theo đối tượng quản lý.

Luật Đất đai đã quy định thu hẹp các trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, chủ yếu áp dụng hình thức Nhà nước cho thuê đất¹⁰; quy định cụ thể các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, kể từ khi Luật Đất đai có hiệu lực thi hành thì số tiền ngân sách nhà nước thu được từ việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất tăng lên hàng năm¹¹. Việc tổ chức thực hiện các quy định này đã từng bước sàng lọc được các 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 đã được chú trọng thực hiện hơn đối với đất ở, góp phần quan trọng tăng nguồn thu cho ngân sách địa phương.

Trong nông nghiệp, đã quy định tăng thời hạn sử dụng đất lên 50 năm cho các loại đất nông nghiệp; cho phép hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp với diện tích không quá 10 lần hạn mức giao đất; bước đầu khuyến khích tích tụ đất đai thông qua cơ chế góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bình quân diện tích thực hiện tích tụ, tập trung đất đai đối với hộ gia đình, cá nhân hiện nay dao động từ 1,5ha đến 10ha, đối với các tổ chức thực hiện theo dự án đầu tư thì pháp luật về đất đai không giới hạn diện tích thực hiện dự án¹². Khuyến khích nông dân “dồn điền, đổi thửa”,

¹⁰ Theo Báo cáo của 63 tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, sau 7 năm thực hiện Luật Đất đai Nhà nước đã giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cho 76.105 dự án, với tổng diện tích 1.330,69 nghìn ha; trong đó: giao đất không thu tiền sử dụng đất cho 23.061 dự án, với diện tích 349,17 nghìn ha chiếm 26,24%; giao đất có thu tiền sử dụng đất cho 13.208 dự án, với diện tích là 8,82 nghìn ha, chiếm 0,66%; cho thuê đất 16.455 dự án, với tổng diện tích là 960,09 nghìn ha, chiếm 72,15% (trong đó: cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là 1.561 dự án, với diện tích là 12,69 nghìn ha, chiếm 0,95%; cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm là 13.063 dự án, với diện tích là 942,09 nghìn ha, chiếm 70,8%); cho phép chuyển mục đích sử dụng đất 23.381 dự án, với diện tích là 12,61 nghìn ha, chiếm 0,95%.

¹¹ Theo Báo cáo của 63 tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, sau 7 năm thực hiện Luật Đất đai Nhà nước đã giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất 53.955,15 ha thu được 260.964, 26 tỷ đồng, kết quả cụ thể như sau: năm 2014 đấu giá 5.053,97 ha, thu được 22.224,77 tỷ đồng; năm 2015 đấu giá 1.171,62 ha thu được 38.498,59 tỷ đồng; năm 2016 đấu giá 1.024,21 ha thu được 37.321,13 tỷ đồng; năm 2017 đấu giá 976,74 ha, thu được 40.653,5 tỷ đồng; năm 2018 đấu giá 12.273,18 ha thu được 43.437,76 tỷ đồng; năm 2019 đấu giá 2.289,64 ha thu được 34.525,43 tỷ đồng; năm 2020 đấu giá 27.467,18 ha thu được 43.186,69 tỷ đồng.

¹² (i) Tỉnh Hà Nam đã quy hoạch 6 khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao với tổng diện tích 666,87 ha; trong đó diện tích đã tích tụ, tập trung đất đai và cho các doanh nghiệp thuê lại quyền sử dụng đất là 206,44/226,41 ha. (ii) Tỉnh Thái Bình tích tụ, tập trung được diện tích 7.997,52 ha đất nông nghiệp (trong đó: tích tụ sản xuất lúa là 3.753,18 ha, sản xuất rau màu và cây dược liệu là 595,76 ha (diện tích tập trung, tích tụ từ 02 ha trở lên là 3.726,42 ha; từ 05 ha trở lên là 2.220,26 ha; từ 10 ha trở lên là 1.398,28 ha); 451,3 ha đất tích tụ cho phát triển chăn nuôi (có 2 Công ty thuê đất chăn nuôi từ 14,2ha đến 40,25 ha), 3.197,28 ha diện tích đất nuôi trồng thủy sản (Quy mô từ 1 - 5 ha có 272 tổ chức và cá nhân; quy mô từ 5 ha trở lên có 273 tổ chức và cá nhân; Hình thức tích tụ chính là thuê đất, điển hình như: Công ty Geleximco 342,5 ha, Công ty Minh Phú 105 ha bãi triều)). (iii) An Giang có diện tích đất tự nhiên 353.668 ha, trong đó diện tích đất nông nghiệp 298.560 ha. Diện tích đất canh tác/hộ gần 0,9 ha/hộ (trong đó diện tích đất nông nghiệp 298.560 ha với hơn 20 doanh nghiệp. (iv) Đồng Tháp có tổng diện tích đất nông nghiệp 273.380 ha, bình quân mỗi hộ nông nghiệp có 0,8 ha đất sản xuất nông nghiệp. Nhìn chung, phần lớn các hộ ở Đồng Tháp sản xuất với quy mô nhỏ lẻ (có đến 35,3% hộ nông dân sản xuất lúa có diện tích dưới 0,5 ha/hộ, chỉ 14,0% hộ nông dân có diện tích trên 2 ha/hộ, quy mô của các hợp tác xã và các doanh nghiệp thuê đất để sản xuất là 50 ha). (v) Tỉnh Lâm Đồng đã phát triển sản xuất theo hướng canh tác tập trung, cụ thể: 7 dự án nông nghiệp công nghệ cao với tổng diện tích 1.918 ha; có khoảng 945 trang trại, trong đó: có 534 trang trại chăn nuôi, 368 trang trại trồng trọt, 43 trang trại tổng hợp và 02 trang trại thủy

chuyển đổi đất cho nhau; khuyến khích hợp tác, liên kết tập trung ruộng đất thành cánh đồng sản xuất hàng hóa quy mô lớn gắn với thị trường tiêu thụ; số thửa ruộng của một hộ giảm, diện tích thửa ruộng tăng.

5. Về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Luật Đất đai đã quy định cụ thể các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào các mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Việc thu hồi đất đã cơ bản đáp ứng nhu cầu đất đai cho mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội; đảm bảo lợi ích của các bên liên quan trong chính sách thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư từng bước được hài hòa hơn; đời sống và sinh kế của người có đất bị thu hồi được bảo đảm tốt hơn¹³.

Đối với đất sử dụng cho các dự án, công trình sản xuất, kinh doanh không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất mà phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì nhà đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật¹⁴.

Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuộc trách nhiệm tổ chức thực hiện của Ủy ban nhân dân các cấp và có sự tham gia của cả hệ thống chính trị. Đồng thời, giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành các chính sách cụ thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để áp dụng cho phù hợp với tình hình thực tiễn của từng địa phương. Người sử dụng đất có đủ điều kiện theo quy định thì được bồi thường bằng đất, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền. Giá đất tính tiền bồi thường là giá đất cụ thể theo loại đất thu hồi tại thời điểm quyết định thu hồi đất. Việc bồi thường về đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật¹⁵. Ngoài việc được bồi thường, người có đất thu hồi còn được Nhà nước xem xét hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm; hỗ trợ tái định cư và hỗ trợ khác. Đến nay, 63/63 tỉnh, thành phố trực

sản. Tổng số lao động làm việc thường xuyên là 3.113 người, bình quân 4 lao động/trang trại (*diện tích đất bình quân là 8,15ha đối với trang trại trồng trọt và 1,85ha đối với trang trại chăn nuôi*); 30 chuồng rau, quả/1.562 hộ/2.583 ha, (*trung bình 1 hộ là 1,65 ha*) sản lượng 271.610 tấn; 17 chuồng chè/117 hộ/694,08 ha (*trung bình là 5,83ha/1 hộ*), 03 chuồng hoa/117 hộ/196 ha (*trung bình là 1,68ha/1 hộ*).

¹³ Báo cáo tổng kết thi hành Luật Đất đai của 63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Nhà nước đã thu hồi 1.179.879,78 ha đất để thực hiện 25.362 dự án, trong đó: thu hồi 109.402,8 ha đất để thực hiện 930 dự án cho mục đích quốc phòng, an ninh; 1.070.476,98 ha đất để thực hiện 24.432 dự án phát triển kinh tế - xã hội.

¹⁴ Báo cáo tổng kết thi hành Luật Đất đai của 63 tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, từ khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực đến nay đã có 3.691 dự án với diện tích là 105,86 nghìn ha đất thực hiện theo phương thức thỏa thuận với người sử dụng đất để thực hiện (trong đó có 3.395 dự án đã thỏa thuận được chiếm tỷ lệ 99,73% và 296 dự án không triển khai được dự án do chưa thỏa thuận được hết diện tích đất chiếm tỷ lệ 38,92%), trong đó có 25/63 tỉnh, thành phố không có trường hợp không triển khai được dự án do chưa thỏa thuận được hết diện tích đất, có 11 tỉnh, thành phố còn vướng mắc không triển khai được dự án do chưa thỏa thuận được hết diện tích đất, dao động từ 1,33% đến 8,75 % số hộ chưa thỏa thuận được trên tổng số 12.966 hộ gia đình, cá nhân.

¹⁵ Theo báo cáo của 63 tỉnh, sau hơn 07 năm thi hành Luật Đất đai, đã thực hiện: (i) bồi thường về đất: bằng đất với diện tích 17.375,54 ha, bằng tiền (là chủ yếu) với 218.416,70 tỷ đồng; (ii) bồi thường về tài sản gắn liền với đất: bằng tiền là 183.913,17 tỷ đồng; (iii) hỗ trợ bằng tiền là 75.855,05 tỷ đồng, trong đó chủ yếu là hỗ trợ đào tạo nghề, tìm kiếm việc làm (66,02%) và hỗ trợ khác (17,59%).

thuộc Trung ương đã ban hành quy định cụ thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn. Đã quy định và phân định rõ trách nhiệm các sở, ban, ngành, các đơn vị, tổ chức có liên quan trong việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, nhờ đó đã bước đầu khắc phục được tình trạng thu hồi đất tràn lan, lãng phí đất.

Luật Đất đai năm 2013 quy định trường hợp người có đất bị thu hồi không còn nơi ở nào khác thì được bố trí tái định cư và ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ; nếu tiền bồi thường không đủ để mua một suất đất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền để mua một suất đất tái định cư tối thiểu. Khu tái định cư tập trung phải xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền và được lập cho một hoặc nhiều dự án; nhà ở, đất ở trong khu tái định cư được bố trí theo nhiều cấp nhà, nhiều mức diện tích khác nhau phù hợp với các mức bồi thường và khả năng chi trả của người được tái định cư. Việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành xây dựng nhà ở hoặc cơ sở hạ tầng của khu tái định cư¹⁶.

Nhìn chung, quy định của pháp luật về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã tạo hành lang pháp lý để tổ chức thực hiện, bảo đảm lợi ích hợp pháp và quyền có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất và sinh kế đối với người có đất thu hồi; góp phần làm giảm các khiếu nại, tố cáo trong lĩnh vực đất đai. Công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có chuyển biến rõ rệt, đã hạn chế tối đa việc thu hồi đất “tùy tiện”, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người sử dụng đất, nhất là đối với người nông dân trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã cơ bản bảo đảm công khai, dân chủ, đúng pháp luật. Tại nhiều địa phương đã chú trọng đến công tác lấy ý kiến góp ý của người có đất thu hồi về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thực hiện nghiêm túc việc tiếp thu, giải trình đối với các nội dung mà người dân còn băn khoăn, chưa đồng thuận.

6. Về đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai

a) Về đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận

Thực hiện Luật Đất đai năm 2013, Chính phủ đã có nhiều văn bản chỉ đạo đẩy mạnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; tập trung xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính và đã được các địa phương quan tâm tổ chức thực hiện.

¹⁶ Theo báo cáo của Bộ Xây dựng có 40 tỉnh, thành phố báo cáo việc bố trí tái định cư được thực hiện bằng việc giao nhà ở, gồm: việc bố trí tái định cư nhà ở cho thấy mới có khoảng trên 43.000 căn nhà ở tái định cư do Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng (trong đó tập chung chủ yếu tại một số tỉnh, thành phố như Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 24.000 căn, Khánh Hòa khoảng 11.147 căn, Nghệ An 1.350 căn, riêng Hà Nội báo cáo có 1,1 triệu m² sàn xây dựng nhà ở tái định cư). Còn lại hầu hết các địa phương thực hiện tái định cư bằng phương thức bố trí đất nền trong dự án (Thành phố Hồ Chí Minh bố trí khoảng 15.000 lô, Hải Phòng là 4.700 lô, Cần Thơ là 1.471 lô, Quảng Ninh là 5.000 lô...). Như vậy, có thể thấy việc tái định cư được thực hiện chủ yếu bằng giao đất ở, việc tái định cư bằng nhà ở chỉ được thực hiện tại các đô thị hạn chế về quỹ đất ở.

Đến nay, việc đăng ký đất đai lần đầu, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đạt tỷ lệ hoàn thành cao, theo đó đã hoàn thành trên 77% diện tích tự nhiên; hoàn thành trên 97,6% diện tích được cấp giấy chứng nhận lần đầu, trong đó đất sản xuất nông nghiệp đạt trên 93%, đất lâm nghiệp đạt trên 98%, đất nuôi trồng thủy sản đạt trên 87%, đất ở nông thôn đạt trên 96%, đất ở đô thị đạt trên 98%, đất chuyên dùng đạt trên 87%, cơ sở tôn giáo đạt trên 83%; đã hoàn thành việc đo đạc trên 75% diện tích tự nhiên, tương đương gần 24.963.012 ha.

Kết quả này đã góp phần tích cực trong việc tạo nền tảng kỹ thuật cơ bản và thông tin đầu vào chính xác cho công tác quản lý đất đai ngày một chặt chẽ, hiệu quả hơn; là cơ sở quan trọng để thực hiện việc minh bạch, đơn giản hóa các thủ tục hành chính có liên quan đến đất đai, tạo tiền đề để hiện đại hóa việc cung cấp dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai cho người dân và doanh nghiệp, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội chung của cả nước.

Đối với công tác đo đạc, cắm mốc ranh giới, cấp Giấy chứng nhận đất nông, lâm trường: Đến hết năm 2020, có 257 công ty nông, lâm nghiệp thực hiện việc sắp xếp theo quy định của Nghị định số 118/2014/NĐ-CP (trong đó: có 124 công ty nông nghiệp và 133 công ty lâm nghiệp; có 97 công ty do Trung ương quản lý, 160 công ty do địa phương quản lý).

Đã có 45/45 tỉnh, thành phố¹⁷, đã cơ bản hoàn thành công tác rà soát, cắm mốc ranh giới đất nông lâm trường (cắm được 61.692 mốc với 37.071 km); các tỉnh, thành phố đã cơ bản hoàn thành nhiệm vụ đo đạc, lập bản đồ địa chính (đã đo đạc, lập bản đồ địa chính 1.434.392 ha). Thực hiện nhiệm vụ theo Nghị quyết số 112/2015/QH13 ngày 27 tháng 11 năm 2015 của Quốc hội về tăng cường quản lý đất đai có nguồn gốc từ nông trường, lâm trường quốc doanh do các công ty nông nghiệp, công ty lâm nghiệp, ban quản lý rừng và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác sử dụng, đã có 11/45 tỉnh đã cơ bản hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng được giao đất, cho thuê đất, bao gồm: Sơn La, Hòa Bình, Bắc Giang, Quảng Ninh, Quảng Bình, Quảng Ngãi, Ninh Thuận, Bình Thuận, Đồng Nai, Bình Dương và Sóc Trăng; cụ thể đã cấp Giấy chứng nhận lần đầu với diện tích là 122.271 ha (505 Giấy chứng nhận) và cấp đổi Giấy chứng nhận 239.194 ha (1.949 Giấy chứng nhận).

b) Về xây dựng cơ sở dữ liệu, hệ thống thông tin đất đai

¹⁷ Cao Bằng, Bắc Kạn, Lạng Sơn, Hà Giang, Tuyên Quang, Thái Nguyên, Lào Cai, Yên Bái, Phú Thọ, Sơn La, Hòa Bình, Vĩnh Phúc, Bắc Giang, Quảng Ninh, Hà Nội, Nam Định, Ninh Bình, Thanh Hóa, Nghệ An, Hà Tĩnh, Quảng Bình, Quảng Trị, Thừa Thiên Huế, Quảng Nam, Quảng Ngãi, Bình Định, Khánh Hòa, Ninh Thuận, Bình Thuận, Kon Tum, Gia Lai, Đắk Lắk, Đắk Nông, Lâm Đồng, Bình Phước, Bình Dương, Tây Ninh, Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu, Long An, Cà Mau, Sóc Trăng, Cần Thơ và Kiên Giang.

Cơ sở dữ liệu đất đai là một trong sáu cơ sở dữ liệu quốc gia nền tảng, cốt lõi để thực hiện các khâu đột phá trong tiến trình xây dựng Chính phủ điện tử, là điều kiện tiên quyết để thực hiện giải quyết thủ tục hành chính về đất đai trên môi trường điện tử, nâng cao chất lượng phục vụ người dân, doanh nghiệp, tăng hiệu quả quản lý nhà nước, góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, là nguồn lực to lớn cho phát triển kinh tế của đất nước. Cơ sở dữ liệu về đất đai bước đầu được quan tâm xây dựng. Nguồn lực đất đai được khai thác, sử dụng hiệu quả hơn cho phát triển bền vững kinh tế - xã hội và bảo đảm quốc phòng, an ninh. Đến nay, 63 tỉnh, thành phố đã triển khai xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính, trong đó có 237 đơn vị hành chính cấp huyện thuộc 63 tỉnh, thành phố đã cơ bản hoàn thành, 117 huyện thuộc 32 tỉnh, thành phố đã đưa vào quản lý, vận hành, khai thác, sử dụng có hiệu quả trong quản lý đất đai. Một số địa phương đã xây dựng và vận hành hệ thống thông tin đất đai như Đồng Nai, Thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Vĩnh Long,...

Hệ thống hồ sơ địa chính dạng số đã được các địa phương thực hiện và được đồng bộ giữa các cấp, thông tin giữa bản đồ địa chính với thông tin đăng ký, cấp Giấy chứng nhận được thống nhất và ngày càng chính xác. Việc quản lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu địa chính đã đạt những bước tiến đáng kể, đến nay 100% Văn phòng đăng ký đất đai đã ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý hồ sơ địa chính; 42 triệu thửa đất và trên 22 triệu hồ sơ địa chính dạng số vào cơ sở dữ liệu đất đai để quản lý, khai thác sử dụng; hơn 90 huyện thuộc 15/63 tỉnh, thành phố đã thực hiện kết nối, liên thông, trao đổi thông tin điện tử giữa cơ quan đăng ký đất đai với cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai với người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân. Về cơ bản, các địa phương 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.

Nhìn chung, công tác xây dựng cơ sở dữ liệu đã có sự tham gia của các tổ chức thuộc khối nhà nước, tư nhân và đã có những bước tiến so với trước đây, đáp ứng yêu cầu xây dựng vận hành cơ sở dữ liệu với 04 thành phần. Các địa phương đã vận hành hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai ở các mức độ khác nhau; một số tỉnh đã kết nối với cơ quan thuế và dịch vụ hành chính công của tỉnh¹⁸.

7. Về chính sách tài chính về đất đai, giá đất

7.1. Về tài chính đất đai

Chính sách tài chính trong lĩnh vực đất đai từng bước được hoàn thiện, góp phần tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước, tăng cường quản lý nhà nước đối với đất đai, khuyến khích tổ chức, cá nhân sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả,

¹⁸ Đã kết nối, liên thông, trao đổi thông tin điện tử giữa cơ quan đăng ký đất đai với cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai với người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân đã được triển khai hơn 90 huyện.

tạo nguồn thu ổn định cho ngân sách nhà nước năm sau cao hơn năm trước.

Luật Đất đai năm 2013 quy định 07 khoản thu tài chính từ đất đai¹⁹, quy định về Quỹ phát triển đất của địa phương nhằm ứng vốn cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và tạo quỹ đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt²⁰.

Luật Quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017 cũng quy định về chế độ quản lý, sử dụng, khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai²¹. Luật quy định bổ sung việc sử dụng giá trị quyền sử dụng đất để thanh toán cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT); khai thác quỹ đất để tạo vốn phát triển kết cấu hạ tầng; khai thác nguồn lực tài chính khác từ đất đai theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình rà soát các chính sách thuế, Chính phủ đã trình Quốc hội đã sửa đổi, bổ sung Luật Thuế thu nhập cá nhân²². Theo đó, các khoản thu nhập khác nhận được từ chuyển nhượng bất động sản dưới mọi hình thức cũng được coi là thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản; cá nhân chuyển nhượng bất động sản nộp thuế 2% trên giá bán từng lần chuyển nhượng nếu không xác định được giá vốn, các chi phí liên quan và có chứng từ chứng minh²³.

Để khuyến khích hoạt động đầu tư sản xuất nông nghiệp, Quốc hội thông qua Nghị quyết số 55/2010/QH12 về miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp (thời hạn miễn, giảm thực hiện từ ngày 01 tháng 01 năm 2011 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2020) và Nghị quyết số 107/2020/QH14 về kéo dài thời hạn miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp được quy định tại Nghị quyết số 55/2010/QH12 ngày 24 tháng 11 năm 2010 của Quốc hội về miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị quyết số 28/2016/QH14 ngày 11 tháng 11 năm 2016 của Quốc hội, theo đó việc miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp được kéo dài đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025. Với chính sách đó, trung bình mỗi năm Nhà nước đã miễn giảm cho trên 11,2 triệu hộ nông dân với tổng số thuế miễn, giảm 1,85 triệu tấn quy thóc, thành tiền là 2.837 tỷ đồng (tính bình quân theo giá thực tế) và tiền thu thuế sử dụng đất nông nghiệp giảm dần hàng năm²⁴.

¹⁹ (i) Tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất; (ii) Tiền thuê đất khi được Nhà nước cho thuê; (iii) Thuế sử dụng đất; (iv) Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất; (v) Tiền thu từ việc xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai; (vi) Tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai; (vii) Phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai

²⁰ Điều 111 Luật Đất đai năm 2013.

²¹ Điều 113 đến Điều 118 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017.

²² Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân.

²³ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế.

²⁴ Năm 2013 là 69 tỷ, năm 2014 là 61 tỷ, năm 2015 là 57 tỷ, năm 2016 là 60 tỷ, năm 2017 là 39 tỷ, năm 2018 là 28 tỷ, năm 2019 là 20 tỷ và năm 2020 còn 6 tỷ.

Ngoài ra, Nghị quyết số 132/2020/QH14 đã quy định về việc thu tiền sử dụng đất hằng năm khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế. Nghị quyết số 54/2017/QH14, ngày 24 tháng 11 năm 2017 về thí điểm cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố Hồ Chí Minh, Nghị quyết số 115/2020/QH14, ngày 19 tháng 6 năm 2020 về thí điểm một số cơ chế, chính sách tài chính - ngân sách đặc thù đối với Thành phố Hà Nội cho phép ngân sách thành phố được hưởng 50% khoản thu tiền sử dụng đất khi bán tài sản công gắn liền với đất.

Theo báo cáo của Bộ Tài chính, thu ngân sách nhà nước từ đất đai không ngừng tăng lên hàng năm so với tổng thu ngân sách cả nước, từ 7,8% năm 2013 lên 16,85% năm 2020²⁵, trong đó chủ yếu là thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (từ năm 2013 đến năm 2020, tiền sử dụng đất chiếm 67,26% và tiền thuê đất chiếm 15,23% tổng các nguồn thu từ đất).

Chính sách ưu đãi về thuế, về miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được rà soát nhằm bảo đảm công bằng, thống nhất, đơn giản, thuận tiện, chống thất thu thuế, góp phần quan trọng thu hút đầu tư, đặc biệt là ở vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn. Có chính sách, mức thu hợp lý để nuôi dưỡng nguồn thu, khuyến khích sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả. Pháp luật đã có quy định về biện pháp tài chính 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.

7.2. Về giá đất

Luật Đất đai năm 2013 đã quy định việc định giá đất phải bảo đảm nguyên tắc phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường; giá đất do Nhà nước xác định gồm: khung giá đất, bảng giá đất và giá đất cụ thể; quy định các trường hợp được áp dụng giá đất trong bảng giá đất và các trường hợp phải xác định giá đất cụ thể theo thị trường để thực hiện. Quy định cơ quan xây dựng giá đất, cơ quan thẩm định giá đất của nhà nước và tổ chức tư vấn xác định giá đất. Kết quả thực hiện như sau:

- Tại Trung ương: Thực hiện Luật Đất đai năm 2013, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì xây dựng trình Chính phủ ban hành Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về giá đất; Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 quy định về khung giá đất (áp dụng cho giai đoạn 2015 - 2019) và Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng

²⁵ Theo Báo cáo số 5382/BTC-QLCS ngày 24/5/2021 của Bộ Tài chính tổng hợp nguồn thu từ đất đai năm 2013 là 63.681 tỷ đồng (chiếm 7,80% tổng thu NSNN năm 2013); năm 2014 là 69.580 tỷ đồng (chiếm 8,89% tổng thu NSNN năm 2014); năm 2015 là 102.045 tỷ đồng (chiếm 11,20% tổng thu NSNN năm 2015); năm 2016 là 145.801 tỷ đồng (chiếm 14,37% tổng thu NSNN năm 2016); năm 2017 là 185.957 tỷ đồng (chiếm 15,34% tổng thu NSNN năm 2017); năm 2018 là 218.699 tỷ đồng (chiếm 16,58% tổng thu NSNN năm 2018); năm 2019 là 232.689 tỷ đồng (chiếm 16,49% tổng thu NSNN năm 2019); năm 2020 là 254.854 tỷ đồng (chiếm 16,85% tổng thu NSNN năm 2020).

01 năm 2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai; Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 12 năm 2019 quy định về khung giá đất (áp dụng cho giai đoạn 2020 - 2024) và Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 quy định chi tiết phương pháp định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 20 tháng 4 năm 2015 ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất; Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành luật đất đai. Các văn bản quy phạm pháp luật nêu trên đã tạo hành lang pháp lý đồng bộ cho công tác định giá đất tại địa phương. Bên cạnh đó, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức 03 lớp tập huấn chuyên môn, nghiệp vụ định giá đất cho hơn 300 cán bộ làm công tác định giá đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường của 63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Đồng thời, Bộ cũng đã có các văn bản hướng dẫn, tháo gỡ kịp thời các vướng mắc phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện công tác định giá đất tại địa phương.

- Tại địa phương: Căn cứ quy định của pháp luật và chỉ đạo, hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường, ngay từ đầu tháng 7 năm 2014, các địa phương trong cả nước đã triển khai công tác điều tra giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường; khảo sát mức chi phí, thu nhập từ đất phục vụ việc xây dựng bảng giá đất của địa phương; 63/63 tỉnh đã triển khai xây dựng Bảng giá đất ban hành và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 năm 2015 và xây dựng Bảng giá đất ban hành và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 năm 2020 theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Khung giá đất và bảng giá đất được xây dựng theo đúng quy định, có tính đến giá đất phổ biến trên thị trường. Đến nay đã có 63/63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương triển khai xây dựng, ban hành và công bố công khai Bảng giá đúng thời gian, phù hợp với khung giá đất của Chính phủ quy định. Bên cạnh đó, công tác xác định giá đất cụ thể cũng đã được các tỉnh, thành phố quan tâm tổ chức thực hiện và cơ bản đáp ứng được yêu cầu; về cơ bản đã được thực hiện theo quy trình chặt chẽ (điều tra, khảo sát xác định giá đất, thông qua Hội đồng thẩm định giá đất, quyết định giá đất), kết quả xác định phù hợp với thực tiễn, góp phần bảo đảm quyền lợi của người có đất bị thu hồi, tăng thu cho ngân sách nhà nước.

9. Về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

Luật Đất đai 2013 đã quy định cụ thể các quyền cho từng đối tượng sử dụng đất phù hợp với hình thức sử dụng đất và các quyền này ngày càng hoàn

thiện hơn. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng đất được bảo đảm và phát huy hiệu quả trong đời sống, sản xuất kinh doanh, nhất là trong sử dụng đất nông nghiệp, tạo cơ sở phát triển thị trường bất động sản, tăng cường cơ chế giao dịch dân sự, hạn chế các biện pháp can thiệp hành chính trong việc tạo lập quỹ đất để thực hiện các dự án đầu tư.

Sau khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành, số lượng giao dịch chính thức đã tăng lên rõ rệt, đặc biệt tại những địa phương có nền kinh tế phát triển, có giá đất cao. Quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đáp ứng được nhu cầu của đại đa số người dân khi có nhu cầu về đất nông nghiệp, đất ở và đất sản xuất kinh doanh. Quyền cho thuê và cho thuê lại đất đã có tác động tích cực trong việc đầu tư trên đất, tạo điều kiện cho nhà đầu tư yên tâm đầu tư kết cấu hạ tầng và người sản xuất chủ động trong sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế và các khu sản xuất tập trung có cùng chế độ sử dụng đất khác.

Các hoạt động thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã hòa nhập với thị trường tài chính, góp phần thúc đẩy đầu tư, phát triển kinh tế đất nước. Các giao dịch về quyền sử dụng đất gắn với cơ sở sản xuất, thương mại, dịch vụ như khách sạn, nhà hàng, siêu thị, trung tâm thương mại đang phát triển mạnh, đặc biệt là giao dịch nhà đất có văn phòng cho thuê tại các đô thị lớn hoặc các khu vực có hoạt động kinh tế, đầu tư phát triển.

Mặt khác, để đảm bảo quyền của người sử dụng đất không bị xâm hại và đảm bảo sự công khai, minh bạch trong việc quản lý đất đai và thực hiện quyền của người sử dụng đất; Luật Đất đai 2013 đã quy định tăng cường hơn sự giám sát, đánh giá của các cơ quan dân cử, của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng các tổ chức thành viên và của nhân dân trong việc quản lý, sử dụng đất đai, giám sát, thanh tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai. Đặc biệt, có các quy định về quyền giám sát của công dân đối với việc quản lý, sử dụng đất đai, trong đó có thông tin minh bạch về đất đai, cũng được đề cập cụ thể hơn. Như vậy, có thể thấy những quy định khung nhằm hạn chế tối đa sự trục lợi, những bất cập đã và đang hiện hữu, ở một góc độ nào đã góp phần không nhỏ làm ảnh hưởng xấu tới an sinh xã hội, quản lý trật tự trị an từ địa phương cho tới tầm vóc quốc gia đang được chỉ đích danh và có lộ trình rõ ràng để khắc phục góp phần thúc đẩy kinh tế - xã hội, bảo đảm tốt tình hình trật tự - an ninh.

Tổng hợp báo cáo của các địa phương, hiện nay, chủ yếu là các giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất (26,28%), thế chấp quyền sử dụng đất (56,58%), giao dịch cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất chiếm tỷ trọng thấp (lần lượt là 0,09% và 0,20%) và chủ yếu tập trung vào thị trường chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng đất phi nông nghiệp (lần lượt là

13,7%¹ và 26,24%)²⁶.

10. Về việc thực hiện các thủ tục hành chính trong quản lý sử dụng đất đai

Trên cơ sở Luật Đất đai năm 2013, các văn bản hướng dẫn thi hành, thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Thông báo số 347/TB-VPCP ngày 27 tháng 8 năm 2014 về đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã công bố bộ thủ tục hành chính (TTHC) trong lĩnh vực đất đai²⁷. Trên cơ sở bộ thủ tục hành chính do Bộ Tài nguyên và Môi trường công bố, theo báo cáo từ các địa phương, đến nay có 63/63 tỉnh, thành phố công bố bộ thủ tục hành chính tại địa phương. Cải cách hành chính trong lĩnh vực đất đai được coi trọng, từng bước đáp ứng yêu cầu của người dân và doanh nghiệp.

Luật Đất đai năm 2013 đã quy định các vấn đề chung của thủ tục hành chính về đất đai bao gồm: các loại thủ tục hành chính về đất đai; việc công khai thủ tục hành chính về đất đai và trách nhiệm, quyền hạn của các bộ, ngành, Ủy ban nhân dân các cấp, cơ quan có thẩm quyền giải quyết thủ tục, người sử dụng đất và những người có liên quan về việc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai và giao Chính phủ quy định cụ thể trình tự, thủ tục để đáp ứng yêu cầu đẩy mạnh cải cách hành chính trong lĩnh vực đất đai theo định hướng của Nghị quyết số 19-NQ/TW.

Pháp luật về đất đai hiện hành quy định phân cấp hầu hết các 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,... cho địa phương. Tại Trung ương chỉ thực hiện một số thủ tục liên quan đến chấp thuận chủ trương chuyển mục đích đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ; giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Bộ trưởng và cấp Chứng chỉ định giá đất. Đã quy định cụ thể nơi nộp hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính thông qua bộ phận một cửa hoặc Trung tâm hành chính công của tỉnh; quy định rõ thời gian không quá 03 ngày sau khi có kết quả giải quyết thủ tục hành chính phải trả kết quả cho tổ chức, cá nhân, trừ thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính; quy định thời gian thực hiện và các thủ tục cụ thể. Trung ương và nhiều địa phương đã chú trọng thực hiện quyết liệt việc xây dựng, rà soát và công bố bộ thủ tục hành chính về đất đai theo hướng đơn giản

²⁶ Theo báo cáo của 63 tỉnh, thành phố, từ khi Luật Đất đai có hiệu lực đến nay, cả nước có 3.177.936 giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với trên 23.292,46 nghìn ha; 81.829 giao dịch cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất với 7.156,29 ha; 4.117.482 giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất với 39.858,05 nghìn ha; 65.446 giao dịch chuyển đổi đất nông nghiệp với 45.093,27 ha; 11.106 giao dịch góp vốn bằng quyền sử dụng đất với trên 4.349,97 ha; 917.850 giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất với 11.776,85 nghìn ha và 442.214 giao dịch thừa kế quyền sử dụng đất với 7.327,66 nghìn ha.

²⁷ Quyết định số 1839/QĐ-BTNMT ngày 27/8/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Quyết định số 2555/QĐ-BTNMT ngày 20/10/2017.

hoá, dễ hiểu, dễ thực hiện, giảm tối đa chi phí, thời gian và tạo điều kiện thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp.

Kết quả rà soát sau khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành, số lượng thủ tục hành chính đã giảm 30 thủ tục đối với nơi đã thành lập Văn phòng đăng ký đất đai một cấp; giảm 9 thủ tục đối với nơi chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai một cấp. Bên cạnh đó, trong quá trình thực thi Luật Đất đai, các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai đã sửa đổi, bổ sung nhiều thủ tục liên quan đến giao đất, cho thuê đất, đăng ký, cấp giấy chứng nhận theo hướng bãi bỏ những thủ tục, công việc không cần thiết; rút ngắn thời gian thực hiện; giảm số lượng bộ hồ sơ phải nộp, quy định cung cấp thông tin, luân chuyển hồ sơ giữa cơ quan đăng ký và cơ quan thuế, kho bạc trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; không yêu cầu nhà đầu tư phải nộp trích lục bản đồ địa chính; liên thông thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất cho thuê đất đối với các dự án đầu tư.

Triển khai trên thực tế, thời gian thực hiện các thủ tục cơ bản được bảo đảm đúng quy định và giảm so với trước đây, đạt 90 - 95% so với quy định; tình trạng tồn đọng hồ sơ quá hạn đã cơ bản chấm dứt. Trong điều kiện việc cấp Giấy chứng nhận lần đầu đã cơ bản hoàn thành, để tạo sự chủ động, tránh áp lực lên bộ máy hành chính nhà nước, Chính phủ đã quy định cho phép các Văn phòng đăng ký đất đai được thực hiện dịch vụ đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận theo nhu cầu của người dân, doanh nghiệp.

Giám sát, thanh tra, kiểm tra việc thực hiện các quy định về thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai đã được Quốc hội, Hội đồng nhân dân và cơ quan tài nguyên và môi trường các cấp quan tâm thực hiện. Qua đó đã phát hiện và xử lý nhiều trường hợp cán bộ, công chức, viên chức chưa chấp hành theo đúng quy định của pháp luật, nhũng nhiễu, phiền hà người dân và doanh nghiệp.

Nhìn chung, công tác cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai đã có nhiều chuyển biến tích cực, đáp ứng ngày càng tốt hơn yêu cầu của người dân và doanh nghiệp. Các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai đã được rà soát cắt giảm, đơn giản hóa, giảm tối đa thời gian, chi phí thực hiện. Kết quả, đã nâng chỉ số đăng ký tài sản đạt 60/140 quốc gia được đánh giá; phản ánh của người dân về chi phí phi chính thức khi thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận giảm 34% trong 05 năm qua.

11. Về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai

11.1. Về công tác thanh tra, giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai

Công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát việc thực hiện chính sách, pháp luật

về đất đai; giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và vi phạm pháp luật về đất đai có nhiều chuyển biến tích cực; nhiều vụ việc tham nhũng, vi phạm chính sách, pháp luật về đất đai được xử lý nghiêm minh; đơn thư khiếu nại về đất đai có xu hướng giảm.

(i) Về giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai đã được thể chế hóa tại các luật: Luật Đất đai, Luật Khiếu nại, Luật Tố cáo và Luật Tố tụng hành chính, Bộ Luật Tố tụng dân sự.

Trong những năm qua, công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai đã được Chính phủ, Thủ tướng chính phủ quan tâm chỉ đạo; các bộ, ngành và địa phương đều coi trọng, tập trung thực hiện²⁸. Với sự quan tâm, chỉ đạo sát sao của các cấp, các ngành từ Trung ương tới địa phương, công tác tiếp công dân, giải quyết khiếu nại, tố cáo đã có những chuyển biến tích cực, góp phần giảm bớt tình trạng gay gắt, bức xúc của công dân khiếu nại, tố cáo tại các địa phương²⁹. Nhìn chung, từ khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực đến nay, tình hình đơn thư khiếu nại về đất đai có xu hướng giảm so với giai đoạn trước³⁰; nội dung khiếu nại của công dân chủ yếu tập trung vào lĩnh vực giá đất, phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất; khiếu nại đòi lại đất cũ đã qua các thời kỳ thực hiện chính sách cải tạo nông nghiệp, cho thuê, cho mượn... Gần đây phát sinh một số khiếu nại liên quan đến cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, chuyển đổi tài sản công, cải tạo chung cư cũ, quy hoạch đất ở nhưng không thành đơn vị ở.

²⁸ Trong giai đoạn từ 2013-2020, cơ quan hành chính các cấp đã tiếp 2.361.157 lượt công dân với tổng số 2.250.443 người đến khiếu nại, tố cáo, kiến nghị, phản ánh với 1.423.418 vụ việc trong đó số vụ việc khiếu nại liên quan đến đất đai là 419.202 vụ việc (chiếm 81,6% số vụ việc khiếu nại); tiếp nhận 2.180.665 đơn khiếu nại, tố cáo, kiến nghị, phản ánh, trong đó số đơn khiếu nại liên quan đến đất đai là 324.241 đơn (chiếm 62,9 % tổng số đơn khiếu nại); giải quyết 195.592 đơn khiếu nại với 176.529 vụ việc khiếu nại thuộc thẩm quyền.

Qua công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo đã kiến nghị thu hồi cho Nhà nước 2.902 tỷ đồng, trên 326 ha đất, trả lại cho công dân 866 tỷ đồng, trên 458 ha đất; trả lại quyền lợi cho 11.629 người, kiến nghị xử lý hành chính 839 người, chuyển cơ quan điều tra 47 vụ, 192 đối tượng.

²⁹ Thực hiện Luật Tố cáo 2018, Nghị định số 31/2019/NĐ-CP ngày 10/4/2019, Quy định số 11-QĐ/TW ngày 18/02/2019 của Bộ Chính trị, Quyết định số 1849/QĐ-TTg ngày 27/12/2018 của Thủ tướng Chính phủ, Kế hoạch số 363/KH-TTTP ngày 20/3/2019 hướng dẫn các địa phương thực hiện kế hoạch kiểm tra, rà soát, giải quyết các vụ việc khiếu nại, tố cáo đông người, phức tạp, kéo dài. Đến nay, Tổ Công tác của Thủ tướng Chính phủ đã trực tiếp làm việc tại 10 tỉnh, thành phố, chỉ đạo giải quyết 24 vụ việc. Gồm: Hà Nội (04 vụ việc), Đà Nẵng (01), Đắk Lắk (01), Tiền Giang (01), Đồng Tháp (02), An Giang (06), Hưng Yên (01), Hải Dương (02), thành phố Hồ Chí Minh (05), Lào Cai (01).

³⁰ Theo Báo cáo của Chính phủ trước Quốc hội hàng năm về công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo thì tỉ lệ khiếu nại về đất đai qua các năm như sau (2009 là 61%, 2010 là 69,9%, 2011 là 79%, 2012 là 74,7% và năm 2013 là 56,5%. Sau khi có Luật Đất đai 2013 thì năm 2014 là 68,2%, 2015 là 69,5%, 2016 là 65,8%, 2017 là 60,4% và 2018 là 61,8%).

Theo Báo cáo của Trụ sở tiếp công dân của Trung ương Đảng và Nhà nước tại TP Hà Nội và TP Hồ Chí Minh thì tỉ lệ, số lượt tiếp, số đơn khiếu nại về đất đai qua các năm như sau: (1) Qua tiếp công dân 2010 là 58,2% (số lượt 2.746 tiếp), 2011 là 58,47% (2.595 lượt), 2012 là 65,2% (2.568 lượt), 2013 là 66,6% (3.300 lượt). Sau khi có Luật Đất đai 2013 thì năm 2014 là 60,15% (4.240 lượt), 2015 là 59,9% (3.938 lượt), 2016 là 63,67% (3.588 lượt), 2017 là 64,3% (2.513 lượt) và 2018 là 58,7% (2.328 lượt). (2) Qua xử lý đơn thư 2010 là 78,7% (4.206 đơn), 2011 là 76,9% (3.546 đơn), 2012 là 74,8% (3.166 đơn), 2013 là 74% (4.146 đơn). Sau khi có Luật Đất đai 2013 thì năm 2014 là 64,6% (2.828 đơn), 2015 là 68% (2.762 đơn), 2016 là 65,5% (2.170 đơn), 2017 là 62,5% (1.972 đơn) và 2018 là 65,5% (2.358 đơn).

Đối với các tranh chấp đất đai được giải quyết theo đúng quy định của Luật Đất đai và Bộ Luật Tố tụng dân sự; đối với khiếu kiện hành chính được giải quyết theo pháp luật về khiếu nại và Luật Tố tụng hành chính. Theo đánh giá của Tòa án nhân dân tối cao thì các vụ án hành chính ngày càng tăng (tăng 10.889 vụ so với nhiệm kỳ trước) trong khi đó các tranh chấp chủ yếu liên quan đến đất đai và là những vụ án khó, phức tạp nên thời gian giải quyết thường kéo dài³¹.

(ii) Về thanh tra, xử lý các trường hợp vi phạm quản lý và sử dụng đất

Từ năm 2013 đến năm 2020, toàn ngành tiến hành 56.611 cuộc thanh tra hành chính và 1.851.156 cuộc thanh tra, kiểm tra chuyên ngành. Trong đó, có 6.687 cuộc thanh tra về lĩnh vực đất đai, qua thanh tra đã phát hiện tổng vi phạm về kinh tế trên 80.886 tỷ đồng và trên 94.849 ha đất ; đã kiến nghị thu hồi về ngân sách nhà nước 38.910 tỷ đồng và 14.684 ha đất; kiến nghị xử lý khác 41.976 tỷ đồng, 80.165 ha đất; kiến nghị xử lý hành chính đối với trên 3.700 tập thể, trên 16.200 cá nhân; chuyển cơ quan điều tra tiếp tục xem xét, xử lý 169 vụ, 155 đối tượng.

Qua quá trình thanh tra, cơ quan Thanh tra đã phát hiện và kiến nghị xử lý những sai phạm trong việc quản lý, sử dụng đất³². Kết quả thanh tra đã góp phần không nhỏ nâng cao hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý nhà nước; chỉ ra được nhiều những tồn tại, bất cập, vi phạm của đối tượng thanh tra; đồng thời đã đưa ra các kiến nghị kiểm điểm trách nhiệm và có hình thức xử lý theo quy định đối với tập thể, cá nhân để xảy ra các vi phạm, khuyết điểm, xử lý thu hồi tiền và tài sản sai phạm về ngân sách nhà nước; góp phần cho sự nghiệp phát triển kinh tế,

³¹ Báo cáo số 47/BC-TA ngày 20 tháng 10 năm 2020 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao về công tác của các toà án trong nhiệm kỳ quốc hội khóa XIV.

³² Một số cuộc thanh tra về đất đai được Thanh tra Chính phủ thanh tra trong thời gian qua như: (1) thanh tra các dự án đầu tư trên Bán đảo Sơn Trà và Dự án Khu đô thị quốc tế Đa Phước (TP. Đà Nẵng); (2) thanh tra công tác cổ phần hóa Hãng phim truyện Việt Nam của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du Lịch; (3) thanh tra việc chấp hành pháp luật trong quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD); (4) thanh tra việc chấp hành quy định của pháp luật trong quản lý, sử dụng vốn tài sản tại Tổng công ty Đường sắt Việt Nam (ĐSVN) và một số đơn vị thành viên; (5) thanh tra việc chấp hành chính sách, pháp luật, nhiệm vụ tại Tập đoàn Công nghiệp Than Khoáng sản Việt Nam và một số đơn vị thành viên; (6) thanh tra việc chấp hành chính sách, pháp luật về quản lý, sử dụng vốn, tài sản, cổ phần hóa, thoái vốn và tái cơ cấu tại Tổng công ty Cảng hàng không Việt Nam; (7) thanh tra công tác quản lý nhà nước và thực hiện pháp luật trong quy hoạch, quản lý xây dựng, đất đai, môi trường đối với khu công nghiệp, khu đô thị; việc chuyển đổi nhà, đất công có vị trí đặc địa sang mục đích khác; (8) thanh tra việc chấp hành chính sách, pháp luật trong việc xác định giá bán và tổ chức bán đấu giá Công ty TNHH MTV xuất khẩu nông sản thực phẩm Hà Nội; (9) thanh tra việc chấp hành pháp luật trong quản lý và sử dụng đất đai, trong đó có đất có nguồn gốc từ nông, lâm trường quốc doanh; (10) Kiểm tra, rà soát việc chấp hành quy định của pháp luật trong quản lý quy hoạch, giao đất, thực hiện đầu tư các dự án thuộc khu tái định cư Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; (11) thanh tra một số nội dung đối với Dự án nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2 và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với Dự án nhà máy Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội; (12) các cuộc thanh tra chấp hành pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai, về công tác quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng trên địa bàn các tỉnh Vĩnh Long, Bình Dương, Sóc Trăng, An Giang, Hậu Giang, Đồng Tháp, Trà Vinh, Quảng Ngãi, Phú Yên, Gia Lai, Khánh Hòa, Lâm Đồng...

nhất là trong xây dựng cơ sở hạ tầng, phát triển sản xuất, ổn định xã hội, đảm bảo quốc phòng - an ninh.³³

Qua công tác thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo đã phát hiện, kiến nghị xử lý nhiều hành vi vi phạm pháp luật, kiến nghị chấn chỉnh, khắc phục những bất cập, sơ hở trong quản lý Nhà nước đối với các vụ việc phức tạp, được dư luận xã hội đặc biệt quan tâm về việc thực hiện pháp luật trong quản lý đầu tư xây dựng, quản lý, sử dụng đất đai, nhà ở, dự án kinh tế xã hội quan trọng. Công tác quản lý nhà nước về đất đai đã có những chuyển biến tích cực, hệ thống quản lý nhà nước về đất đai được tăng cường ở cả 3 cấp, việc phân cấp quản lý nhà nước về đất đai theo hướng phân cấp nhiều hơn cho các địa phương đã được cụ thể hóa về thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đạt được kết quả nhất định, công tác quản lý đất đai đã dần đi vào nề nếp và ổn định; hệ thống tổ chức bộ máy, cán bộ làm công tác quản lý nhà nước về đất đai ngày càng được kiện toàn, trình độ chuyên môn ngày càng được nâng cao.

11.2. Về đào tạo, nâng cao trình độ cho đội ngũ thanh tra viên, công chức được giao làm công tác thanh tra chuyên ngành.

Để nâng cao năng lực của đội ngũ thanh tra viên, công chức được giao làm công tác thanh tra chuyên ngành về đất đai, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 1675/QĐ-TTg ngày 29 tháng 08 năm 2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt “Đề án tăng cường xử lý vi phạm về quản lý, sử dụng đất đai giai đoạn đến 2020”, trong đó có nội dung kiện toàn, đào tạo và bồi dưỡng nâng cao nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ, công chức làm công tác thanh tra chuyên ngành về đất đai. Bộ Tài nguyên và Môi trường đã cử các cán bộ tham dự các lớp bồi dưỡng nghiệp vụ thanh tra viên và thanh tra viên chính; ngoài ra hàng năm Bộ Tài nguyên và Môi trường đều tổ chức tập huấn nghiệp vụ thanh tra theo chuyên đề cho toàn thể cán bộ, công chức tham gia thực hiện nhiệm vụ thanh tra, kiểm tra về đất đai. Đối với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương công tác tập huấn, đào tạo nâng cao trình độ cho đội ngũ làm thanh tra chuyên ngành cũng đã được quan tâm, góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả công tác thanh tra, kiểm tra tại địa phương.

³³ Từ năm 2013 đến năm 2020, Thanh tra Chính phủ đã theo dõi 43 Kết luận thanh tra có liên quan đến việc quản lý và sử dụng đất đai, trong đó có 09 Kết luận thanh tra có kiến nghị thu hồi đất với tổng diện tích là 4.829,04 ha. Đến nay các cơ quan, đơn vị đã thực hiện thu hồi được 4.684,63 ha, đạt tỷ lệ 97%. Riêng giai đoạn từ năm 2013-2018, Thanh tra Chính phủ thực hiện 04 kết luận thanh tra thu hồi về ngân sách nhà nước, xử lý khác về kinh tế là hơn 223 tỷ đồng (đạt 14%), xử lý hành chính 35 tập thể, 39 cá nhân.

12. Về tổ chức cơ quan quản lý đất đai

12.1. Cơ quan quản lý đất đai

Năng lực quản lý Nhà nước về đất đai từng bước được nâng cao; hệ thống tổ chức, bộ máy quản lý từng bước được kiện toàn.

Ở Trung ương, tổ chức, bộ máy của Tổng cục Quản lý đất đai thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường đã được kiện toàn nhằm đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ được giao. Hiện nay, Tổng cục có 13 đơn vị đầu mối, trong đó có 09 đơn vị làm nhiệm vụ quản lý nhà nước và 04 đơn vị sự nghiệp.

Theo quy định của pháp luật, ở các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải thành lập Chi cục quản lý đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, tuy nhiên đến nay mới có 43 tỉnh thành lập, các tỉnh, thành phố còn lại là các Phòng quản lý đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường³⁴; ở cấp huyện có Phòng Tài nguyên và Môi trường và ở cấp xã có công chức địa chính xã.

Tuy nhiên, hiện nay số lượng cán bộ làm việc tại Chi cục quản lý đất đai, tại các phòng chuyên môn về đất đai của Sở Tài nguyên và Môi trường đối với nơi chưa thành lập Chi cục Quản lý đất đai và Phòng Tài nguyên và Môi trường còn rất hạn chế, không đáp ứng được yêu cầu quản lý; bình quân cấp tỉnh có khoảng 10 - 15 người, có Chi cục Quản lý đất đai chỉ có 5 hoặc 6 cán bộ; cấp huyện có từ 3 - 5 người; công chức địa chính xã, phường, thị trấn thường phải thực hiện kiêm nhiệm nhiều nhiệm vụ khác.

12.2. Văn phòng đăng ký đất đai

Văn phòng đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp công trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập hoặc tổ chức lại trên cơ sở hợp nhất Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường hiện có ở địa phương; có chi nhánh tại các quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (không giới hạn số lượng).

Đến nay đã có 60/63 tỉnh, thành phố đã thành lập Văn phòng đăng ký đất đai và đi vào hoạt động theo mô hình 1 cấp. Việc thành lập và vận hành của hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai đã thể hiện rõ hiệu quả của hệ thống này, cụ thể như: thủ tục hành chính đã giảm so với khi chưa thành lập từ 62 thủ tục xuống còn 41 thủ tục; thời gian thực hiện thủ tục cơ bản được bảo đảm đúng quy định và giảm so với trước đây, đạt 90 - 95% so với quy định, tình trạng tồn đọng hồ sơ quá hạn đã cơ bản chấm dứt; việc cấp Giấy chứng nhận lần đầu đã cơ bản

³⁴ Bao gồm: Hà Giang, Lạng Sơn, Bắc Cạn, Thái Nguyên, Quảng Ninh, Lai Châu, Điện Biên, Hải Dương, Thái Bình, Thanh Hóa, Nghệ An, Hà Tĩnh, Quảng Trị, Quảng Ngãi, Ninh Thuận, Gia Lai, Đắc Nông, Lâm Đồng, TP Hồ Chí Minh, Vĩnh Long.

hoàn thành; để tạo sự chủ động, tránh áp lực lên bộ máy hành chính nhà nước, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu Chính phủ cho phép Sở Tài nguyên và Môi trường được ủy quyền cho Văn phòng đăng ký đất đai được cấp Giấy chứng nhận khi người sử dụng đất thực hiện các quyền.

- Trong quá trình kiện toàn, các địa phương đã phát hiện, xử lý và khắc phục nhiều tồn tại trong quá trình thực hiện của các Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện trước đây; chất lượng thực hiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận sau khi kiện toàn được nâng cao, bảo đảm sự thống nhất trong thực hiện. Điển hình như tại các tỉnh, thành phố: Hà Nội, Vĩnh Long, An Giang, Bình Dương, Bắc Ninh, Lâm Đồng, Đồng Nai,...

- Hoạt động đăng ký đất đai đã có sự quản lý, điều hành tập trung, thống nhất, có tính chuyên nghiệp hơn. Văn phòng Đăng ký đất đai có khả năng điều động nhân lực chuyên môn và phương tiện kỹ thuật một cách linh hoạt hơn để giải quyết các công việc trọng tâm theo từng địa bàn và theo thời điểm. Việc xây dựng, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai được thực hiện tốt hơn, tiết kiệm chi phí hơn do không phải lập nhiều bộ hồ sơ địa chính như trước đây; công tác kiểm tra, hướng dẫn, chỉ đạo thực hiện trong hệ thống Văn phòng Đăng ký đất đai đã được quan tâm thực hiện thường xuyên hơn;

- Việc thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận được thực hiện ngày càng thuận lợi hơn với người dân do cơ quan đăng ký được tổ chức lại ngày càng chuyên nghiệp; việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai được đẩy mạnh thực hiện, đã tạo điều kiện cho người sử dụng đất được lựa chọn nơi đăng ký (một số tỉnh như Đồng Nai, Bến Tre đã cho phép các chi nhánh được tiếp nhận và tham gia giải quyết thủ tục đối với cả tổ chức; hộ gia đình, cá nhân có thể nộp hồ sơ thực hiện thủ tục tại Văn phòng đăng ký đất đai hoặc tại các Chi nhánh) và tạo sự cạnh tranh để phát triển của các cơ quan đăng ký, tạo điều kiện tốt cho triển khai hệ thống đăng ký điện tử;

- Thời gian thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận được bảo đảm đúng quy định; thời gian thực hiện thủ tục đăng ký và cấp Giấy chứng nhận giảm từ 05 - 25 ngày so với trước đây. Thời gian giải quyết hồ sơ giao dịch về đất đai đảm bảo đạt 90 - 95% so với quy định, tình trạng tồn đọng hồ sơ quá hạn đã cơ bản chấm dứt.

- Tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở một số địa phương đã tăng đáng kể như: Hà Nội (sau 20 tháng thành lập) tăng 665.000 Giấy; Thành phố Hồ Chí Minh (sau 11 tháng thành lập) tăng 299.000 Giấy.

- Hoạt động đăng ký đất đai đã có sự quản lý, điều hành tập trung, thống nhất. Chất lượng thực hiện giải quyết thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận

được nâng cao, bảo đảm sự thống nhất trong toàn tỉnh, thành phố do Văn phòng đăng ký đất đai đã thường xuyên kiểm soát, phát hiện những sai sót để điều chỉnh, hướng dẫn các Chi nhánh.

- Với việc hình thành Văn phòng đăng ký đất đai, người dân, doanh nghiệp và các tổ chức được tiếp cận với hệ thống tổ chức chuyên nghiệp, thuận lợi và linh hoạt khi có nhu cầu thực hiện các giao dịch về đất đai như chuyển nhượng, thừa kế, thế chấp, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất...; được lựa chọn nơi đăng ký, tạo sự cạnh tranh giữa các cơ quan đăng ký, góp phần giảm bớt tình trạng những nhiễu trong giải quyết thủ tục hiện nay.

- Nhiều Văn phòng đăng ký đất đai hiện nay hoạt động khá tốt với cơ cấu tổ chức lên đến hơn nghìn cán bộ như thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội... một số Văn phòng đăng ký đất đai có doanh thu ngày một tăng thông qua hoạt động cung cấp dịch vụ công, hướng tới tự chủ về kinh phí hoạt động giảm bớt gánh nặng và tăng nguồn thu ngân sách cho Nhà nước; minh bạch hóa các nguồn thu từ cung cấp dịch vụ và giảm thiểu hướng tới triệt tiêu các loại hình dịch vụ và nguồn thu phi chính tắc³⁵.

- Kể từ khi Văn phòng đăng ký đất đai được thành lập, nguồn thu từ đất (bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất, phí, lệ phí do Văn phòng đăng ký đất đai trực tiếp thu hoặc làm các thủ tục chuyển cơ quan Thuế, Kho bạc Nhà nước để thu) cho ngân sách nhà nước liên tục tăng, bình quân trong 03 năm từ 2014 - 2016 chiếm trung bình 13,01% tổng thu ngân sách Nhà nước (năm 2014: 55,62 nghìn tỷ đồng; năm 2015: 84,43 nghìn tỷ đồng; năm 2016: 98,75 nghìn tỷ đồng).

- Việc thành lập Văn phòng đăng ký đất đai là cơ sở nền tảng cho việc liên thông dữ liệu với các ngành khác, tiến tới Chính phủ điện tử.

12.3. Tổ chức phát triển quỹ đất

Theo quy định của pháp luật đất đai thì các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải thành lập Tổ chức phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường có chức năng tạo lập, phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất; tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và thực hiện các dịch vụ khác.

Tổ chức phát triển quỹ đất thành lập tại các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương với nhiệm vụ rất lớn là tạo quỹ đất sạch để đấu giá quyền sử dụng

³⁵ Doanh thu năm 2016 của một số tỉnh, thành phố đạt khá cao như: Hà Nội đạt 246 tỷ đồng, Bình Dương đạt 160 tỷ đồng, Vĩnh Long đạt 18 tỷ đồng, Đồng Nai đạt trên 100 tỷ đồng, Thừa Thiên - Huế đạt trên 50 tỷ đồng...

đất và đóng vai trò quan trọng, tham gia tích cực, có hiệu quả cao trong việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất để thực hiện các dự án, công trình ở địa phương theo quy định. Việc bổ sung thêm vai trò tạo quỹ đất sạch để hạn chế giao đất theo chỉ định tránh tiêu cực, tham nhũng trong lĩnh vực đất đai.

Theo báo cáo, đến nay cả nước có 24/63 địa phương đã thực hiện kiện toàn Tổ chức phát triển quỹ đất theo quy định của Thông tư liên tịch số 16/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 04 tháng 04 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nội vụ, Bộ Tài chính hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của Trung tâm phát triển quỹ đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

11.4. Về củng cố, kiện toàn hệ thống thanh tra đất đai

Luật Đất đai năm 2013 đã có quy định cụ thể về thanh tra chuyên ngành đất đai tại Điều 201 đảm bảo phù hợp với quy định của Luật Thanh tra và Nghị định số 07/2012/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ quy định về cơ quan được giao thực hiện chức năng thanh tra chuyên ngành. Theo quy định nêu trên thì hệ thống thanh tra chuyên ngành đất đai đã được kiện toàn trên phạm vi cả nước. Trong đó tại Bộ Tài nguyên và Môi trường có Thanh tra Bộ và Tổng cục Quản lý đất đai được giao thực hiện chức năng thanh tra chuyên ngành; tại cấp tỉnh có thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường; tại cấp huyện việc thanh tra đất đai do Thanh tra Nhà nước cấp huyện thực hiện.

Hoạt động thanh tra, kiểm tra chuyên ngành đất đai được chỉ đạo, thực hiện theo hướng các bộ ngành ở Trung ương tập trung thanh tra trách nhiệm các cơ quan quản lý nhà nước và tổ chức các đợt thanh tra, kiểm tra theo từng chuyên đề và chỉ đạo các địa phương cùng thực hiện thanh tra, kiểm nhằm phát huy hiệu quả thanh tra, kiểm tra trên phạm vi cả nước. Hoạt động của hệ thống thanh tra chuyên ngành đất đai trong thời gian qua đã góp phần tích cực giúp cho công tác quản lý, sử dụng đất đai dần đi vào nề nếp; giảm thiểu tình trạng vi phạm pháp luật đất đai, khiếu kiện về đất đai; ổn định tình hình chính trị, xã hội³⁶.

II. NHỮNG TỒN TẠI, HẠN CHẾ VÀ NGUYÊN NHÂN

1. Còn có sự không thống nhất, đồng bộ trong trong hệ thống pháp luật có liên quan đến đất đai

Để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tiến hành rà soát các luật, bộ luật có mối quan hệ với Luật Đất đai. Kết quả rà soát bước đầu cho thấy có 88 luật, bộ luật có nội dung

³⁶ Giai đoạn năm 2013 đến năm 2020, ngành Thanh tra cả nước đã triển khai 2.677 cuộc thanh tra về lĩnh vực đất đai, phát hiện vi phạm số tiền 2.098.011 triệu đồng, 22.905 ha đất; đã kiến nghị thu hồi 1.502 tỷ đồng, 6.499 ha đất; kiến nghị, xử lý khác 595.260 triệu đồng, 16.456 ha đất; kiến nghị xử lý hành chính đối với 2.774 tập thể và 13.260 cá nhân; chuyển cơ quan điều tra xử lý 84 vụ việc, 41 đối tượng.

quy phạm pháp luật về đất đai và có 24 luật mặc dù không có nội dung quy phạm pháp luật đất đai nhưng có ảnh hưởng đến việc quản lý, sử dụng đất đai. Trong quá trình rà soát cho thấy, có 22 luật, bộ luật có nội dung vướng mắc, chồng chéo với Luật Đất đai, được chia thành 9 nhóm, cụ thể như sau:

- Nhóm các luật về đầu tư gồm 04 luật: (1) Luật Đầu tư, (2) Luật Đấu thầu, (3) Luật Doanh nghiệp, (4) Luật Công nghệ cao (sửa đổi năm 2014).

Nội dung vướng mắc tập trung vào: (1) người sử dụng đất, (2) điều kiện giao đất, cho thuê đất, (3) tiếp cận đất đai, (4) quyết định chủ trương đầu tư thực hiện dự án và kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, (5) chấm dứt dự án đầu tư và thu hồi đất, (6) đấu giá, đấu thầu và chấp thuận chủ trương đầu tư, (7) hình thức giao đất sau khi trúng đấu thầu dự án, (8) thời điểm giao đất, định giá đất sau khi trúng đấu thầu, (9) góp vốn bằng quyền sử dụng đất, (10) chế độ sử dụng đối với khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao.

- Nhóm các luật về quy hoạch, kết cấu hạ tầng, xây dựng, nhà ở, công nghiệp gồm 05 luật: (1) Luật Nhà ở; (2) Luật Quy hoạch đô thị; (3) Luật Xây dựng (sửa đổi năm 2020); (4) Luật Kinh doanh bất động sản; (5) Luật Đường sắt.

Nội dung vướng mắc tập trung vào: (1) người sử dụng đất, (2) phân loại đất, (3) đấu giá, đấu thầu liên quan đến dự án nhà ở, (4) việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, (5) thời điểm có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất, (6) việc thế chấp tại ngân hàng nước ngoài, (7) công tác lập quy hoạch và việc xây dựng trong khu vực quy hoạch, (8) việc chuyển nhượng dự án, bán tài sản gắn liền với đất, (9) vấn đề ưu đãi tiền sử dụng đất đối với công trình đường sắt.

- Nhóm các luật về dân sự gồm Bộ luật Dân sự và 03 Luật: (1) Luật Công chứng, (2) Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi năm 2014), (3) Luật Đấu giá tài sản.

Nội dung vướng mắc tập trung vào: (1) quyền cầm cố bất động sản, quyền cho thuê tài sản, quyền sử dụng đất được kê biên, bán đấu giá để thi hành án và các quyền khác trên đất (2) đăng ký bắt buộc tài sản gắn liền với đất, đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản, (3) thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, (4) phạm vi công chứng, chứng thực, (5) thẩm quyền thu hồi đất, (5) đấu giá trong trường hợp chỉ có một người tham gia và việc hủy kết quả trúng đấu giá.

- Nhóm các luật về tài chính, ngân sách, tài sản công gồm 03 luật: (1) Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, (2) Luật Ngân sách nhà nước, (3) Luật Giá.

Nội dung vướng mắc tập trung vào: (1) phạm vi điều chỉnh, (2) loại tài sản công và hình thức xử lý tài sản công, (3) quyền của tổ chức sử dụng đất và sử dụng tài sản công, (4) nguồn thu từ việc cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp của xã, (5) chứng thư thẩm định giá và hoạt động tư vấn định giá đất.

- Nhóm các luật về nông, lâm nghiệp, thủy sản gồm Luật Lâm nghiệp. Nội dung vướng mắc tập trung vào: (1) quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển nhượng rừng, (2) hình thức, chế độ sử dụng đất và rừng, (3) chủ thể được giao đất và giao rừng, (4) thống kê, kiểm kê đất đai và rừng, (5) thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng rừng.

- Nhóm các luật về tài nguyên, môi trường gồm Luật Khoáng sản. Nội dung vướng mắc tập trung vào: (1) quyền tiếp cận đất đai của tổ chức trúng đấu giá quyền khai thác khoáng sản, (2) quy định liên quan đến đóng cửa mỏ và (3) việc trả lại phần diện tích đất đã khai thác khoáng sản.

- Nhóm các luật về văn hóa-xã hội gồm Luật Tín ngưỡng, tôn giáo. Nội dung vướng mắc tập trung vào việc thực hiện các quyền của tổ chức tôn giáo (quyền chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

- Nhóm các luật về hành chính công gồm Luật Tổ chức chính quyền địa phương. Nội dung vướng mắc tập trung vào thẩm quyền thông qua kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

- Nhóm các luật về tư pháp gồm 02 luật: (1) Luật Tố tụng hành chính, (2) Luật Khiếu nại. Nội dung vướng mắc tập trung vào: (1) thời hạn và thời hiệu, (2) thu hồi, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, (3) thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai.

(Chi tiết tại Báo cáo rà soát Luật Đất đai với các luật có liên quan).

2. Vai trò, trách nhiệm của Nhà nước đối với đất đai

Luật Đất đai năm 2013 đã có 01 chương quy định về quyền và trách nhiệm của Nhà nước đối với đất đai (Chương II), trong đó đã quy định về quyền của Nhà nước với vai trò là đại diện chủ sở hữu về đất đai và trách nhiệm của Nhà nước trong quản lý đất đai. Tuy nhiên, các quy định chương này chưa bảo đảm sự tách bạch và minh định trách nhiệm chức năng đại diện chủ sở hữu đất đai của Nhà nước với chức năng thống nhất quản lý nhà nước về đất đai. Đây là một trong những nguyên nhân có thể dẫn đến tình trạng các cơ quan nhà nước có thẩm quyền lạm quyền, tiêu cực trong việc quyết định số phận pháp lý của đất đai, tiềm ẩn nguy cơ tham nhũng.

Mặt khác, trong quá trình triển khai thi hành Luật Đất đai trên thực tế cho thấy theo quy định Nhà nước có rất nhiều quyền (quyết định quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất; quyết định mục đích sử dụng đất; quy định hạn mức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất; quyết định thu hồi đất, trưng dụng đất; quyết định giá đất; quyết định trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất; quyết định chính sách tài chính về đất đai...) nhưng thực chất lại chưa thực sự quản lý

chặt chẽ được đất đai. Một số quyền định đoạt của Nhà nước về thu hồi đất, về quyết định giá đất,... chưa được thực hiện tốt tại một số địa phương; phân cấp thẩm quyền trong quản lý đất đai giữa Trung ương và địa phương còn bất cập, tồn tại do còn chưa thống nhất với phân cấp thẩm quyền của các ngành lĩnh vực khác (như thẩm quyền giao, cho thuê khu vực biển; giao, cho thuê rừng...).

3. Phân loại đất

Luật Đất đai 2013 quy định việc phân loại đất theo mục đích sử dụng. Tuy nhiên, việc phân loại một số loại đất hiện hành chưa hợp lý dẫn đến việc quy định chế độ quản lý một số loại đất còn lỏng lẻo và chưa phù hợp (như đất sử dụng hỗn hợp, đa mục tiêu...), đồng thời việc phân loại đất mới chỉ dừng lại ở việc phân loại đất theo mục đích sử dụng, chưa thực hiện phân loại theo không gian sử dụng để đồng bộ và phục vụ tốt cho công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (định hướng sử dụng đất theo không gian), định hướng phát triển vùng như hiện nay.

4. Người sử dụng đất

Trong quá trình hoàn thiện hệ thống pháp luật, nhiều luật có liên quan đã bổ sung các đối tượng sử dụng đất tuy nhiên chưa được quy định trong Luật Đất đai gây khó khăn cho quá trình tổ chức thực hiện. Do vậy, cần thiết phải sửa đổi, bổ sung điều này để thống nhất và tương thích với các luật có liên quan như: Bộ Luật Dân sự (hộ gia đình), Luật Tôn giáo, tín ngưỡng (tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc), Luật Nhà ở (cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam), Luật Đầu tư (tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài là thành viên hoặc cổ đông).

5. Điều tra, đánh giá đất đai và cải tạo, phục hồi đất đai

Điều tra cơ bản, đánh giá đất đai và cải tạo phục hồi đất là một nội dung quan trọng trong công tác quản lý nhà nước đối với đất đai. Tuy nhiên, các quy định hiện hành chưa được đầy đủ, chưa cụ thể để triển khai tổ chức thực hiện các nội dung nêu trên, làm ảnh hưởng đến công tác quản lý nhà nước về đất đai và thiếu đi biện pháp để phục hồi, cải tạo đất trong điều kiện biến đổi khí hậu và nước biển dâng.

6. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch có sử dụng đất chưa bảo đảm tính tổng thể, hệ thống và đồng bộ. Chất lượng quy hoạch chưa cao, chưa có tầm nhìn dài hạn, chưa đáp ứng yêu cầu phát triển.

- Thiếu các giải pháp có tính khả thi để thực hiện quy hoạch sử dụng đất, đặc biệt là không cân đối đủ nguồn vốn đầu tư do nhu cầu vốn đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật là rất lớn trong khi ngân sách của các địa phương có hạn;

công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất mất nhiều thời gian nên ảnh hưởng nhiều đến tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt trong quy hoạch.

- Việc chấp hành kỷ luật, kỷ cương trong thực hiện quy hoạch, kế hoạch của một số địa phương chưa nghiêm, dẫn đến tình trạng sử dụng đất không theo quy hoạch còn phổ biến, gây lãng phí lớn; công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm về quy hoạch, kế hoạch chưa đáp ứng được yêu cầu. Tình trạng “dự án treo” do chạy theo số lượng, tỷ lệ “lấp đầy thấp” trong các khu kinh tế, khu công nghiệp, cụm công nghiệp đang diễn ra phổ biến ở nhiều địa phương trong cả nước.

7. Về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

- Nguồn lực về đất đai vẫn chưa thực sự được khai thác và 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;

Công tác thu hồi đất còn nhiều vướng mắc, công tác giao đất, cho thuê đất ở một số nơi còn nhiều bất cập, sai phạm. Việc giải quyết đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số ở một số nơi còn chậm, chưa đạt mục tiêu, yêu cầu đề ra. Việc thực hiện cơ chế tự thỏa thuận để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nhiều vướng mắc. Chưa có cơ chế hữu hiệu để xử lý các dự án chậm hoặc không đưa đất vào sử dụng.

- Cơ chế thu hồi đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tạo quỹ đất sạch để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất chưa được quy định rõ ràng cụ thể; việc khai thác nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội; Nhà nước chủ động điều tiết thị trường trong trường hợp cần thiết.

- Quá trình tích tụ, tập trung đất nông nghiệp diễn ra còn chậm, chưa theo kịp nhu cầu tái cơ cấu ngành nông nghiệp nói chung, cho phát triển nông nghiệp hàng hóa quy mô lớn, công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp nông thôn nói riêng; đất đai manh mún đang là yếu tố cản trở người dân và doanh nghiệp đầu tư dài hạn vào nông nghiệp.

- Giao đất có thu tiền và cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện còn hạn chế. Hầu hết các dự án thực hiện đấu thầu nhưng chỉ có một nhà đầu tư đủ điều kiện tham gia, trong khi nhiều nhà đầu tư lại hạn chế về nguồn lực nên dẫn đến vi phạm trong quá trình thực hiện dự án gây lãng phí và thất thoát; còn lúng túng trong việc tổ chức đấu thầu dự án có sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất, giao, cho thuê đất có nguồn gốc do cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, nông lâm trường, sắp xếp cơ sở nhà đất của cơ quan nhà nước; đối với hình thức xây dựng - chuyển giao (dự án BT), việc xác định giá trị công trình BT và giá trị quyền sử dụng đất để thanh toán chưa phù hợp;

8. Về công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư còn nhiều vướng mắc, chưa được kịp thời tháo gỡ, một số địa phương thực hiện còn chậm, chưa đúng theo tinh thần của Nghị quyết và với các quy định pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi, đời sống và sinh kế của người có đất bị thu hồi, gây thất thoát ngân sách nhà nước.

- Một số địa phương chưa có sự phối hợp chặt chẽ giữa các cấp, các ngành; chưa làm tốt công tác tuyên truyền, vận động, giải thích cho nhân dân hiểu rõ quy định của pháp luật hoặc né tránh, thiếu cương quyết, không giải quyết dứt điểm, làm cho việc giải phóng mặt bằng bị kéo dài nhiều năm;

- Năng lực của một bộ phận đội ngũ cán bộ làm công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng còn hạn chế và thiếu chuyên nghiệp, đặc biệt là cán bộ ở các vùng cao.

9. Về đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai

Mặc dù đã đạt theo yêu cầu của Quốc hội nhưng kết quả cấp Giấy chứng nhận trên cơ sở bản đồ địa chính, trích đo địa chính có toạ độ còn đạt thấp. Kết quả đo đạc bản đồ địa chính, cấp giấy chứng nhận chưa kịp thời đưa vào cơ sở dữ liệu đất đai để quản lý, vận hành và khai thác sử dụng. Công tác đăng ký, thống kê đất đai, đặc biệt là đăng ký biến động chưa được thực hiện nghiêm, vẫn còn tình trạng những nhiều, gây phiền hà cho người dân, doanh nghiệp. Cơ sở dữ liệu, hệ thống thông tin đất đai chưa được hoàn thiện.

Nguyên nhân của những khó khăn, vướng mắc nêu trên là do:

- *Về đăng ký, cấp Giấy chứng nhận*

- + Kinh phí đầu tư của địa phương và hỗ trợ của Trung ương cho thực hiện đo đạc, cấp giấy chứng nhận trong những năm qua còn hạn chế so với nhu cầu do nguồn thu từ đất giảm mạnh trong những năm qua và ngân sách Trung ương gặp nhiều khó khăn;

- + Việc đo đạc lập bản đồ địa chính còn chậm, nhiều địa phương chưa có bản đồ địa chính nhất là khu vực đất nông nghiệp, nông thôn, các nông, lâm trường;

- + Nhiều địa phương trong nhiều năm qua, sau khi cấp giấy chứng nhận đã triển khai thực hiện chương trình xây dựng nông thôn mới gắn với quy hoạch lại đồng ruộng, dồn điền đổi thửa, dẫn đến thay đổi cơ bản so với các giấy chứng nhận đã cấp; do đó, phải thực hiện đo đạc, chỉnh lý lại bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính và cấp đổi giấy chứng nhận cho người dân trong những năm tới để đáp ứng yêu cầu quản lý đất đai và thực hiện các quyền của người sử dụng đất;

+ Việc rà soát, sắp xếp, xác định ranh giới, mốc giới, giải quyết tranh chấp, vi phạm pháp luật đất đai của các nông, lâm trường, ban quản lý rừng thực hiện còn chậm, kém hiệu quả.

- Về xây dựng, quản lý hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu về đất đai:

+ Thông tin đăng ký đất đai vẫn chưa hoàn thiện, chủ yếu ở dạng hồ sơ giấy³⁷ và độ tin cậy thấp;

+ Hệ thống thiết bị và đường truyền còn rất hạn chế, chưa đáp ứng yêu cầu quản lý, vận hành, khai thác sử dụng thông tin đất đai ở các cấp;

+ Phần mềm xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai đang sử dụng ở các địa phương còn chưa thống nhất, gồm nhiều loại phần mềm khác nhau, chưa đáp ứng được yêu cầu sử dụng thống nhất cho hệ thống thông tin đất đai quốc gia;

+ Còn nhiều tỉnh, huyện, xã chưa triển khai xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai hoặc đã triển khai nhưng chậm hoàn thành hoặc đã cơ bản hoàn thành (có khoảng 120 đơn vị cấp huyện) nhưng chưa được đưa vào quản lý, khai thác sử dụng có hiệu quả trong quản lý đất đai. Nguyên nhân chủ yếu do chưa được đầu tư đồng bộ về hạ tầng, đường chuyên để đưa vào quản lý, vận hành, khai thác sử dụng.

+ Việc giao dịch bằng điện tử trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai triển khai còn chậm, mới có một số tỉnh thực hiện bước đầu việc giao dịch bằng điện tử trong nội bộ hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai³⁸.

10. Về tài chính đất đai, giá đất

Chính sách tài chính trong lĩnh vực đất đai chưa thực sự khuyến khích sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, bền vững; chưa hạn chế được tình trạng lãng phí và vi phạm pháp luật về đất đai; cơ cấu nguồn thu từ đất chưa bền vững. Các phương pháp định giá đất còn bất cập, chưa phù hợp với thực tế. Giá đất được xác định thường thấp hơn nhiều so với giá đất trên thị trường. Chưa xử lý được triệt để chênh lệch giá đất giáp ranh giữa các địa phương. Chưa có chế tài xử lý hành vi sai phạm trong xác định giá đất.

Nguyên nhân chủ yếu là quy định về khung giá đất không theo kịp biến động giá đất trong thực tế, chưa điều chỉnh kịp thời, biên độ quá rộng; một số địa phương chưa thực sự quan tâm, tích cực trong việc tổ chức triển khai thực hiện các quy định của pháp luật về giá đất; việc bố trí kinh phí của một số địa phương chưa bảo đảm đáp ứng yêu cầu; thông tin về giá đất thị trường làm đầu

³⁷ Bản đồ địa chính là tài liệu cung cấp thông tin kỹ thuật đầu vào quan trọng cho công tác quản lý đất đai nhưng đến nay vẫn còn 25% diện tích chưa có bản đồ địa chính, gây khó khăn cho công tác quản lý đất đai. Diện tích đã được đo đạc thì được đầu tư qua nhiều thời kỳ nên chất lượng bản đồ địa chính không đồng đều, không được cập nhật chỉnh lý thường xuyên.

³⁸ Có 10 tỉnh đã thực hiện việc giao dịch bằng điện tử trong nội bộ hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai gồm tỉnh Đồng Nai và 59 đơn vị cấp huyện thuộc 9 tỉnh thực hiện dự án.

vào để áp dụng các phương pháp định giá đất có độ tin cậy chưa cao, chưa có dữ liệu về giá đất thị trường để thuận lợi cho việc thực hiện xác định giá đất.

11. Về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

- Đối với quy định của pháp luật:

+ Chưa cho phép người sử dụng đất trong nước được thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại các ngân hàng nước ngoài.

+ Quyền tiếp cận đất nông nghiệp của doanh nghiệp còn khó khăn, đặc biệt là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài vì theo quy định tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa của hộ gia đình cá nhân, trừ trường hợp được chuyển mục đích theo quy hoạch, kế hoạch được phê duyệt.

- Đối với cơ quan quản lý:

+ Một số địa phương chưa chú trọng công tác tuyên truyền, chưa nêu cao vai trò trách nhiệm trong quản lý, nhiều lúc còn chưa phát hiện, ngăn chặn kịp thời vi phạm pháp luật về đất đai.

+ Việc kiểm tra, phát hiện, xử lý các sai phạm trong chấp hành các quy định về đất đai đối với người sử dụng đất của cơ quan quản lý đất đai các cấp cũng gặp rất nhiều khó khăn.

- Đối với người sử dụng đất: Do nhận thức chưa đầy đủ về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất dẫn đến vi phạm pháp luật về đất đai, gây khiếu nại, khiếu kiện như: chưa thực hiện đầy đủ việc kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất; chưa thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai; sử dụng đất không đúng mục đích hoặc chuyển mục đích sử dụng đất không đúng quy định nhất là đất nông; tùy tiện chuyển nhượng, khai hoang đất công không xin phép; nhiều nơi người sử dụng đất có tình trạng lợi dụng quy trình giải phóng mặt bằng để trục lợi như: cố ý trồng cây cối, hoa màu có giá trị cao với mật độ dày đặc, tách thửa, nhập hộ khẩu, xây dựng công trình trước thời điểm ra thông báo thu hồi đất.

12. Về việc thực hiện các thủ tục hành chính trong quản lý sử dụng đất đai

Một số địa phương chưa thật sát sao, quyết liệt trong việc thực hiện cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai. Trong triển khai thực hiện các quyền của người sử dụng đất, vẫn còn gặp khó khăn, vướng mắc liên quan đến việc thực hiện quyền thế chấp của doanh nghiệp thuê lại đất trong khu công nghiệp; một số thủ tục hành chính cần được tiếp tục rà soát, hoàn thiện theo tinh thần của Nghị quyết số 19/NQ-CP của Chính phủ để cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, tạo điều kiện thuận lợi hơn cho người dân và doanh nghiệp.

Nguyên nhân là do đất đai là lĩnh vực rất phức tạp, nhạy cảm; trình tự, thủ tục nhiều trường hợp phải kéo dài vì các lý do khách quan. Mặt khác, việc chậm kiện toàn Văn phòng đăng ký đất đai, Tổ chức phát triển quỹ đất một cấp tại một số địa phương cũng có tác động đến việc tổ chức thực hiện các thủ tục hành chính. Bên cạnh đó, năng lực cán bộ, công chức, viên chức; điều kiện cơ sở vật chất, đời sống cán bộ, viên chức còn rất hạn chế, bất cập, trang thiết bị còn thiếu và lạc hậu, chưa đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ.

13. Giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai

Việc giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai có lúc, có nơi còn chưa kịp thời, dứt điểm và chưa đúng pháp luật; vẫn còn tình trạng đùn đẩy, né tránh. Việc triển khai hoạt động thanh tra đôi khi chưa kịp thời, một số cuộc thanh tra chưa tập trung vào những vấn đề nổi cộm, bức xúc trong công tác quản lý về đất đai.

Nguyên nhân của tồn tại, hạn chế nêu trên là do:

- Lực lượng cán bộ làm công tác thanh tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai còn mỏng chưa tương xứng với khối lượng công việc phát sinh.

- Hồ sơ, tài liệu quản lý về đất đai cũng như những giấy tờ liên quan đến quá trình sử dụng đất của người sử dụng đất không đầy đủ, hiện trạng sử dụng đất bị xáo trộn (nhất là các trường hợp thu hồi đất, cưỡng chế giải phóng mặt bằng...), dẫn đến việc thẩm tra, xác minh vụ việc cần nhiều thời gian, phải kéo dài quá thời hạn quy định.

- Một số đối tượng thanh tra chưa thực hiện nghiêm túc kết luận, kiến nghị, quyết định xử lý về thanh tra; cá biệt có đối tượng chây ì, cố tình không thực hiện; một số kiến nghị thu hồi kinh tế không có tính khả thi nhất là khi đối tượng thực hiện đã bỏ trốn, phá sản, chết hoặc mất tích, trong đó cơ quan quản lý trực tiếp của đối tượng thanh tra chưa phát huy trách nhiệm theo quy định đối với việc đôn đốc, chỉ đạo, kiểm tra đối với đối tượng thanh tra trong quá trình thực hiện kết luận thanh tra.

- Nhiều địa phương, đơn vị do lãnh đạo thiếu trách nhiệm, buông lỏng quản lý nên chưa kịp thời chỉ đạo công tác thanh tra, kiểm tra và giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai.

14. Về tổ chức cơ quan quản lý đất đai

Hệ thống tổ chức, bộ máy quản lý nhà nước về đất đai chưa phù hợp với yêu cầu nhiệm vụ; cơ chế và nguồn lực đầu tư cho bộ máy quản lý còn nhiều bất cập.

14.1. Văn phòng đăng ký đất đai

Việc rà soát, tổ chức lại Văn phòng đăng ký đất đai và Trung tâm phát triển quỹ đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 còn chậm. Vẫn còn 09 tỉnh chưa kiện toàn Văn phòng đăng ký đất đai do lo ngại trong điều kiện chưa xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, việc chuyển hồ sơ về Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp Giấy chứng nhận sẽ kéo dài thêm thời gian thủ tục và tạo áp lực lớn cho Lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc ký Giấy chứng nhận. Ngày 06 tháng 01 năm 2017, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 01/2014/NĐ-CP trong đó có nội dung quy định tại khoản 23 Điều 2 để giải quyết tình trạng nêu trên.

Ngoài ra, phần lớn các Văn phòng Đăng ký đất đai còn thiếu nhân lực và điều kiện hoạt động (trang thiết bị, trụ sở làm việc và kinh phí) còn nhiều khó khăn, đây là nguyên nhân chủ yếu dẫn đến tình trạng quá tải, chậm trễ trong việc giải quyết thủ tục đăng ký đất đai hiện nay ở các địa phương. Nguyên nhân do:

- Một phần đội ngũ cán bộ chuyên môn vững đã điều chuyển và một phần trang thiết bị của Văn phòng Đăng ký đất đai do Phòng Tài nguyên và Môi trường quản lý giữ lại trước khi kiện toàn;

- Khó khăn về kinh phí cho hoạt động do nguồn kinh phí cấp từ ngân sách nhà nước cho Văn phòng Đăng ký đất đai để chi trả quỹ lương nhiều nơi bị cắt giảm cùng với yêu cầu cắt giảm biên chế viên chức.

- Các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trước đây trực thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường nên trụ sở, trang thiết bị làm việc đều sử dụng chung. Sau khi tách ra phần lớn các Chi nhánh thường phải mượn lại trụ sở để làm việc và kho lưu trữ hồ sơ, tình trạng thiếu thôn trang thiết bị để hoạt động là phổ biến.

14.2. Tổ chức phát triển quỹ

Việc kiện toàn Tổ chức phát triển quỹ đất thành một cấp tại nhiều địa phương còn chậm so với thời gian quy định (đến nay mới có 23 tỉnh thực hiện xong việc kiện toàn, còn 40 tỉnh chưa kiện toàn). Một số địa phương sau khi kiện toàn Tổ chức phát triển quỹ đất thành một cấp, việc phân định nhiệm vụ giữa Tổ chức phát triển quỹ đất với Ủy ban nhân dân cấp huyện trong việc thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ở một số địa phương còn chưa rõ ràng và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất hay Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện theo từng dự án cụ thể, dẫn đến sự chồng chéo chức năng nhiệm vụ và Tổ chức phát triển quỹ đất mất đi tính chủ động trong việc chuẩn bị kế hoạch và tổ chức thực hiện hàng năm.

Nguyên nhân chậm kiện toàn, theo phản ánh của các địa phương, chủ yếu do theo quy định của Luật Đất đai thì việc thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho các dự án chủ yếu do Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện (theo thẩm

quyền hoặc theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh), trong khi Tổ chức phát triển quỹ đất lại do cấp tỉnh quản lý sẽ không thuận tiện trong quá trình thực hiện; ngoài ra việc chuyển Tổ chức phát triển quỹ đất về cấp tỉnh quản lý sẽ khó khăn cho cấp huyện trong việc thực hiện Giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng theo quy hoạch phát triển khu dân cư để đầu tư giá cho hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở.

III. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI ĐẾN PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI

Thực hiện Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31 tháng 10 năm 2012 của Ban Chấp hành Trung ương khóa 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 nên tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp hoá theo hướng hiện đại, Luật Đất đai năm 2013 được xây dựng nhằm thể chế hóa những quan điểm và nội dung đã nêu trong Nghị quyết số 19-NQ/TW theo hướng đẩy mạnh chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất, phục vụ mục tiêu công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước; hoàn thiện cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, phát triển bền vững.

Luật Đất đai năm 2013 đã thực sự tạo ra hành lang pháp lý đồng bộ, chặt chẽ và khả thi cho việc khai thác và sử dụng hợp lý, tiết kiệm và có hiệu quả đất đai, khai thác nguồn lực đất đai cho việc phát triển kinh tế - xã hội, đặc biệt là việc phát triển các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở đô thị; tạo điều kiện cho đất đai tham gia vào thị trường bất động sản; tạo ra những động lực mạnh mẽ cho phát triển đô thị, tăng đáng kể nguồn thu cho ngân sách, đóng góp tích cực cho việc phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của đất nước.

Đến nay, trên 93,78% diện tích tự nhiên của cả nước được khai thác đưa vào sử dụng cho các mục đích phát triển kinh tế - văn hóa - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh. Việc chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất về cơ bản phù hợp với chuyển dịch cơ cấu kinh tế. Quỹ đất nông nghiệp đã đáp ứng yêu cầu bảo đảm an ninh lương thực quốc gia, bảo vệ và phát triển rừng. Quỹ đất dành cho công nghiệp, dịch vụ, xây dựng kết cấu hạ tầng, phát triển đô thị được mở rộng, từng bước đáp ứng yêu cầu đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước và nhu cầu đô thị hóa. Diện tích đất chưa sử dụng cơ bản đã được đưa vào sử dụng. Việc sử dụng đất ngày càng tiết kiệm và hiệu quả; cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng tăng tỷ trọng công nghiệp, dịch vụ và giảm dần tỷ trọng ngành nông nghiệp trong cơ cấu kinh tế; thị trường quyền sử dụng đất từng bước đi vào hoạt động nề nếp; tăng trưởng kinh tế kết hợp hài hòa với phát triển văn hóa, thực hiện tiến bộ và công bằng xã hội.

1. Đối với phát triển nông nghiệp, nông thôn

Luật Đất đai năm 2013 đã có bước tiến quan trọng trong việc hoàn thiện chính sách đối với khu vực nông nghiệp, nông thôn nhằm tạo điều kiện đẩy mạnh tiến trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp và nông thôn theo hướng nâng thời hạn giao đất nông nghiệp trong hạn mức đối với hộ gia đình, cá nhân lên 50 năm thống nhất cho các loại đất nông nghiệp; mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân; khuyến khích nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để tập trung đất đai; quy định chặt chẽ chế độ quản lý, sử dụng đất trồng lúa, đất có rừng nhằm đảm bảo mục tiêu an ninh lương thực quốc gia và bảo vệ môi trường.

Đối với lâm nghiệp, pháp luật đất đai đã đóng góp tích cực và hiệu quả trong việc khôi phục và bảo vệ rừng phòng hộ, rừng đầu nguồn, rừng khoanh nuôi tái sinh, rừng trồng kinh tế, ngăn chặn được tình trạng suy thoái rừng nghiêm trọng³⁹; nâng độ che phủ từ 39,5% năm 2010 lên 42,01% năm 2020. Diện tích đất chưa sử dụng của cả nước từng bước được khai thác đưa vào trồng rừng một cách hợp lý, vừa đảm bảo yêu cầu cân bằng hệ sinh thái và bảo vệ môi trường.

Việc lập và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã góp phần làm thay đổi diện mạo của nông thôn mới, quỹ đất sản xuất nông nghiệp đã được bố trí một cách hợp lý theo nguyên tắc bảo vệ quỹ đất trồng lúa, đảm bảo mục tiêu cung cấp đủ lương thực trong nước, có dự trữ chiến lược và xuất khẩu, hình thành các vùng chuyên canh phù hợp với tiềm năng, thế mạnh của từng vùng gắn liền với công nghiệp chế biến.

Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đã có bước tiến đáng kể trong việc ổn định chỗ ở, đời sống, đặc biệt là đối với những người trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Chính sách này được sửa đổi, bổ sung kịp thời phù hợp với thực tiễn nhằm giải quyết hài hòa lợi ích của Nhà nước, của người có đất bị thu hồi và nhà đầu tư.

2. Đối với phát triển kết cấu hạ tầng, công nghiệp, đô thị và dịch vụ

Việc chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất trong thời gian qua về cơ bản phù hợp với quá trình chuyển dịch cơ cấu lao động, cơ cấu đầu tư, tạo bước đi hợp lý cho quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước. Quỹ đất dành cho phát triển công nghiệp, dịch vụ, xây dựng kết cấu hạ tầng, phát triển đô thị được mở rộng, từng bước đáp ứng

³⁹ Ngày 13/4/2021, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn ban hành Quyết định số 1558/QĐ-BNN-TCLN về công bố hiện trạng rừng toàn quốc năm 2020, hiện nay toàn quốc có 14.677.215 ha rừng, trong đó: rừng tự nhiên: 10.279.185 ha; rừng trồng 4.398.030 ha; diện tích đất có rừng đủ tiêu chuẩn để tính tỷ lệ che phủ: 13.919.557 ha, tỷ lệ che phủ là 42,01%.

nhu cầu của giai đoạn đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước và nhu cầu đô thị hoá.

Trong giai đoạn công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, quỹ đất dành cho xây dựng các khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, xây dựng các cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ du lịch đã được ưu tiên bố trí⁴⁰. Để đáp ứng yêu cầu chuyển dịch cơ cấu kinh tế, trong giai đoạn 2016 - 2020 đã chuyển dịch hơn 230 nghìn ha đất sang các mục đích phi nông nghiệp. Việt Nam đã xuất khẩu hàng hóa tới hơn 200 quốc gia và vùng lãnh thổ, nhiều sản phẩm đã dần có khả năng cạnh tranh cao trên nhiều thị trường có yêu cầu cao về chất lượng như EU, Nhật Bản, Hoa Kỳ. Các KCN, KKT đã thu hút được lượng vốn đầu tư lớn, cung cấp nguồn lực quan trọng cho đầu tư phát triển, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế⁴¹.

3. Phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản

Luật Đất đai năm 2013 và các pháp luật khác có liên quan được ban hành đã làm thay đổi căn bản thị trường bất động sản nói chung, thị trường quyền sử dụng đất nói riêng. Đã tạo lập được cơ chế để thị trường bất động sản hoạt động và phát triển tương đối nhanh, đồng bộ. Giao dịch về quyền sử dụng đất từng bước đi vào nề nếp. Đồng thời, cũng tạo cơ sở pháp lý để các cơ quan nhà nước quản lý tốt hơn các giao dịch, xử lý có hiệu quả các hành vi vi phạm trong lĩnh vực này. Bên cạnh đó, pháp luật đã quy định về giao dịch bảo đảm, đặc biệt là việc thế chấp tài sản hình thành trong tương lai, việc xử lý nợ của các công ty mua bán nợ,... đã được quan tâm quy định cụ thể nhằm tạo khung pháp lý đầy đủ cho thị trường bất động sản, thị trường vốn vận hành.

Thị trường bất động sản cơ bản được kiểm soát, tiếp tục tăng trưởng, chưa có dấu hiệu bất thường, cực đoan lớn như phát triển nóng hoặc trầm lắng, đóng băng, chỉ xuất hiện tình trạng sốt giá cục bộ ở một số phân khúc và một số địa phương nhưng đã được kiểm soát kịp thời. Thị trường bất động sản phát triển ổn định, ngày càng hiệu quả thể hiện qua các yếu tố: (i) giá cả ổn định; (ii) thanh khoản tăng; (iii) cơ cấu hàng hóa dần được điều chỉnh, hướng tới nhu cầu thực và khả năng thanh toán thực của thị trường; (iv) tổng dư nợ tín dụng trong hoạt

⁴⁰ Theo Báo cáo số 1754/BC-BKHĐT ngày 30/3/2021 của Bộ Kế hoạch và đầu tư, tính đến hết tháng 12/2020, đã quy hoạch 575 KCN với diện tích 219,5 ngàn ha (chiếm 0,66% tổng diện tích đất cả nước). Đã có 392 KCN được thành lập với tổng diện tích đất 119,9 ngàn ha, trong đó có 286 KCN đang hoạt động với tổng diện tích 85,2 ngàn ha, diện tích có thể cho thuê đạt 56,4 ngàn ha tỷ lệ lấp đầy đạt khoảng 73,1%; có 18 Khu kinh tế ven biển được thành lập tại 17 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương với tổng diện tích 853 ngàn ha.

⁴¹ Đến hết tháng 4/2021, các KCN, KKT đã thu hút được 10.148 dự án trong nước và 10.921 dự án có vốn đầu tư nước ngoài còn hiệu lực, với tổng vốn đầu tư đăng ký tương ứng khoảng 2,52 triệu tỷ đồng và 230,2 tỷ USD.

động đầu tư kinh doanh bất động sản tiếp tục tăng trưởng⁴²; (vi) đầu tư nước ngoài FDI vào lĩnh vực bất động sản liên tục tăng⁴³; (vii) các chủ thể tham gia thị trường ngày càng đa dạng và có tiềm lực mạnh. Giai đoạn 2016-2020 không còn xuất hiện các hiện tượng cực đoan như phát triển nóng hoặc trầm lắng, đóng băng, chỉ xuất hiện tình trạng sốt giá cục bộ ở một số phân khúc và một số địa phương nhưng đã được kiểm soát kịp thời.

4. Tác động đến các vấn đề xã hội và bảo vệ môi trường

Giải quyết các vấn đề xã hội là một trong những chủ trương và giải pháp lớn để phát triển kinh tế - xã hội của nước ta. Chính sách, pháp luật về đất đai với tầm ảnh hưởng sâu rộng tới mọi mặt của đời sống xã hội đã có những đóng góp tích cực trong việc giữ vững ổn định chính trị, đảm bảo an sinh xã hội; đã tạo được nhiều việc làm, ổn định đời sống cho người dân thông qua chuyển dịch cơ cấu kinh tế nông nghiệp sang công nghiệp, dịch vụ, chuyển dịch quỹ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp. Đặc biệt là chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đã góp phần ổn định đời sống của người có đất bị thu hồi. Quyền và lợi ích hợp pháp của người dân được đảm bảo thông qua các chính sách, pháp luật và tổ chức thực hiện các quy định về công bố, công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; thủ tục hành chính;...

Quan tâm hơn đến việc đảm bảo quyền sử dụng đất cho nhóm người dễ bị tổn thương như phụ nữ, người nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số thông qua các quy định cụ thể về trách nhiệm của Nhà nước về đất ở, đất sản xuất nông nghiệp đối với đồng bào dân tộc thiểu số; quy định việc cấp mới, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ và chồng; quy định về chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho người nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số.

Tăng cường hơn công khai, minh bạch và dân chủ trong quản lý, sử dụng đất nhằm góp phần phòng, chống tiêu cực, tham nhũng, lãng phí và làm giảm các khiếu kiện trong lĩnh vực đất đai thông qua các quy định cụ thể về những trường hợp thật cần thiết Nhà nước phải thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; quy định đăng ký

⁴² Theo số liệu thống kê, bình quân dư nợ tín dụng lĩnh vực bất động sản trong 05 năm gần đây khoảng 7,3% (trong ngưỡng an toàn theo thông lệ quốc tế). Tỷ trọng dư nợ tín dụng trong lĩnh vực bất động sản giảm dần trong 05 năm trở lại đây, từ 8,05% xuống còn 6,47% trong năm 2019 và giảm còn 6,3% trong Quý I/2020.

⁴³ Qua số liệu thống kê về vốn đầu tư nước ngoài trong 5 năm trở lại đây cho thấy lĩnh vực kinh doanh bất động sản luôn là một trong những lĩnh vực thu hút được nhiều sự quan tâm của nhà đầu tư nước ngoài (đứng thứ 2 trên tổng số 17 lĩnh vực về thu hút đầu tư nước ngoài, sau lĩnh vực công nghiệp, chế biến chế tạo), đạt khoảng 17,63 tỷ USD.

đất đai là bắt buộc; quy định khung pháp lý về thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai, quyền tiếp cận thông tin đất đai; quy định quyền tham gia của người dân, trách nhiệm giải trình của Nhà nước trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư, đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm; quy định cụ thể về việc giám sát đối với công tác quản lý, sử dụng đất của các cơ quan dân cử, của công dân và hình thành hệ thống theo dõi, đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất trên phạm vi cả nước và các địa phương.

Trong công tác lập và triển khai thực hiện quy hoạch sử dụng đất đã đáp ứng cơ bản quỹ đất để xây dựng các công trình y tế, văn hóa, giáo dục - đào tạo, thể dục - thể thao; xây dựng các khu xử lý chất thải, rác thải, đặc biệt là tại các đô thị, khu vực phát triển nông nghiệp; có kế hoạch và giải pháp khuyến khích nhân dân bảo vệ rừng, trồng rừng phủ xanh diện tích đất trống đồi núi trọc nhằm giảm nguy cơ xói mòn, rửa trôi đối với đất đai, phòng chống giảm nhẹ thiên tai và biến đổi khí hậu.

Phần thứ hai

ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

I. KIẾN NGHỊ SỬA ĐỔI, BỔ SUNG LUẬT ĐẤT ĐAI

1. Về quan điểm sửa đổi Luật Đất đai

- Bám sát Nghị quyết Đại hội lần thứ XIII của Đảng, Nghị quyết số 18-NQ/TW và các nghị quyết, kết luận khác có liên quan để thể chế hóa đầy đủ, kịp thời các quan điểm, chủ trương của Đảng về quản lý và sử dụng đất đai; đảm bảo kế thừa, sự ổn định của hệ thống pháp luật; sửa đổi, bổ sung các quy định nhằm phát huy nguồn lực đất đai và khắc phục những tồn tại, hạn chế trong chính sách, pháp luật đã được chỉ ra trong quá trình tổng kết Nghị quyết số 19-NQ/TW và thi hành Luật đất đai.

- Giải quyết tình trạng chồng chéo, mâu thuẫn trong các chính sách, pháp luật có liên quan đến đất đai. Trong đó, Luật Đất đai (sửa đổi) phải thống nhất điều chỉnh mọi quan hệ quản lý, sử dụng đất đai, bảo đảm sự đồng bộ, thống nhất; hoàn thiện các chế định để quản lý đất đai theo chức năng là tài nguyên, tài sản, nguồn lực; cả về diện tích, chất lượng, không gian sử dụng.

- Tiếp tục đẩy mạnh phân cấp, phân quyền đồng thời thiết lập công cụ kiểm soát quyền lực của cơ quan và người có thẩm quyền trong quản lý đất đai. Tăng cường vai trò giám sát của Quốc hội, Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội các cấp và Nhân dân.

- Thực hiện tiên bộ, công bằng và các định hướng xã hội chủ nghĩa, quan

tâm đến lợi ích của người dân trong từng chính sách.

- Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính; chuyển trọng tâm từ quản lý bằng các công cụ hành chính sang sử dụng hiệu quả các công cụ kinh tế để thúc đẩy sử dụng đất hợp lý, hiệu quả, bền vững; từng bước hiện đại hóa công tác quản lý đất đai, chuyển đổi số dựa trên hệ thống thông tin đất đai thống nhất, tập trung, phục vụ đa mục tiêu kết nối từ Trung ương đến địa phương, quản lý biến động đến từng thửa đất.

2. Về mục tiêu sửa đổi Luật Đất đai

- Hoàn thiện hành lang pháp lý đầy đủ đồng bộ, thống nhất phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa để quản lý, sử dụng đất đai hiệu quả, tiết kiệm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Tạo lập cơ sở pháp lý cho quản lý, khai thác, sử dụng tiết kiệm, bền vững, hiệu quả cao nhất tài nguyên, nguồn lực đất đai; đáp ứng yêu cầu đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá công bằng và ổn định xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu; tạo động lực để nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao. Giải quyết hài hòa quyền và lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư; tạo điều kiện thuận lợi thúc đẩy các giao dịch về quyền sử dụng đất, phát triển thị trường bất động sản công khai, minh bạch, lành mạnh.

- Thiết lập hệ thống quản lý đất đai hiện đại, hiệu quả, đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, chuyển đổi số, nâng cao chỉ số tiếp cận đất đai; đảm bảo ngày càng tốt hơn quyền lợi của người sử dụng đất, nhất là đối với người được Nhà nước giao đất nông nghiệp, đối tượng dễ tổn thương; đời sống, việc làm cho người có đất thu hồi. Giải quyết hiệu quả tình trạng lãng phí, thất thoát, khiếu kiện trong lĩnh vực đất đai.

3. Định hướng nội dung sửa đổi Luật Đất đai

(1) Hoàn thiện đồng bộ các chế định cho xây dựng hệ thống quy hoạch sử dụng đất đai đồng bộ ở 3 cấp, gắn kết với quy hoạch đô thị, xây dựng, hạ tầng để đảm bảo phù hợp, thống nhất, đồng bộ, gắn kết chặt chẽ, thúc đẩy lẫn nhau phát triển. Đảm bảo quy hoạch sử dụng đất phải kết hợp giữa chỉ tiêu các loại đất gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất theo 03 khu vực, hệ sinh thái tự nhiên, thể hiện được thông tin đến từng thửa đất.

(2) Công khai, minh bạch, bình đẳng trong giao đất, cho thuê đất; chủ yếu giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất nhằm tăng thu ngân sách nhà nước và huy động các nguồn lực xã hội đối với các dự án đầu tư có tính chất điểm nhân, động lực phát triển, có

yêu cầu về hạ tầng đồng bộ, về kiến trúc. Quy định các tiêu chí cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất và không thông qua đấu giá, đấu thầu; trường hợp cho thuê đất trả tiền một lần, cho thuê đất trả tiền hàng năm để đảm bảo dễ thực thi, dễ kiểm tra, dễ giám sát và nguồn thu ổn định, tạo điều kiện cho người sử dụng đất chủ động hạch toán sản xuất kinh doanh. Hoàn thiện các quy định đối với quản lý đất đai có liên quan đến tôn giáo, tín ngưỡng.

(3) Phân cấp thẩm quyền cho các địa phương trong quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn, đồng thời thiết lập các cơ chế quản lý thống nhất của Trung ương thông qua quy định về hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu về đất đai thống nhất tập trung quản lý mọi biến động của từng thửa đất; các cơ chế kiểm soát việc thực hiện thẩm quyền về phân cấp như thanh tra, kiểm tra, kiểm soát, yêu cầu cập nhật các biến động về quản lý của địa phương về Trung ương, các cơ chế giám sát của Quốc hội, Hội đồng nhân dân, Mặt trận tổ quốc Việt Nam trong tổ chức thực thi chính sách, pháp luật ở từng cấp.

(4) Tiếp tục thực hiện công khai minh bạch trong thu hồi đất thông qua quy định cụ thể về thẩm quyền, điều kiện, tiêu chí thu hồi đất để phát triển kinh tế-xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; chỉ được thu hồi đất sau khi hoàn thành bố trí tái định cư, trừ trường hợp tái định cư tại chỗ. Giải quyết hài hòa lợi ích giữa người sử dụng đất, Nhà nước, nhà đầu tư thông qua chính sách bồi thường, giải quyết vấn đề an sinh bền vững cho người có đất bị thu hồi. Tiếp tục vận hành các cơ chế chuyển dịch tự nguyện theo thể chế kinh tế thị trường thông qua cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp quyền sử dụng đất. Giao trách nhiệm cho UBND cấp tỉnh chỉ đạo tổ chức thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

(5) Chuyển trọng từ phương thức quản lý nặng về hành chính sang thực hiện đồng bộ các công cụ kinh tế, quy hoạch, hành chính để quản lý, điều tiết các quan hệ đất đai; quản lý dựa vào kết quả và mục tiêu cuối cùng. Hoàn thiện các quy định về giá đất theo nguyên tắc thị trường đảm bảo công khai, minh bạch, sự giám sát của Hội đồng nhân dân; các chính sách tài chính, ngân sách, thuế để điều tiết nguồn thu từ đất, địa tô tăng thêm không do người sử dụng đất đầu tư mang lại, giải quyết tình trạng đầu cơ, chặm sử dụng đất, bỏ đất hoang.

(6) Tiếp tục hoàn thiện các quyền nhất là quyền chuyển nhượng, thế chấp quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm; mở rộng hạn mức, đối tượng được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thúc đẩy thương mại hoá quyền sử dụng đất, vốn hóa thị trường, phát huy nguồn lực đất đai. Quy định về ngân hàng cho thuê đất nông nghiệp cùng các cơ chế góp quyền sử dụng đất để thúc đẩy tập trung đất đai, tiếp cận đất đai của các doanh nghiệp nông nghiệp, người có nhu cầu đất để sản xuất nông nghiệp và các cơ chế để nông dân chuyển đổi linh

hoạt cơ cấu cây trồng, vật nuôi, nâng cao hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp theo quy hoạch.

(7) Hoàn thiện các quy định về chế độ sử dụng đất đa mục đích đất nông nghiệp kết hợp với thương mại, dịch vụ; đất quốc phòng, an ninh kết hợp với lao động sản xuất, xây dựng kinh tế, đất tôn giáo kết hợp với mục đích khác; đất có mặt nước sử dụng đa mục đích v.v. Hoàn thiện các cơ chế để Tổ chức phát triển quỹ đất tạo lập quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất,...

3.1. Phạm vi sửa đổi

Phạm vi sửa đổi, bổ sung là sửa đổi toàn diện Luật Đất đai (Luật Đất đai sửa đổi) trên cơ sở thể chế hóa các chủ trương, chính sách về đất đai đã được thể hiện tại các văn kiện, nghị quyết, kết luận của Đảng, Nghị quyết của Quốc hội, kết quả tổng kết thực tiễn trong việc tổ chức thi hành Luật Đất đai, luật hóa các quy định đã được thực tiễn chứng minh là phù hợp.

3.2. Vai trò, trách nhiệm của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý đất đai; cải cách thủ tục hành chính về đất đai

3.2.1. 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

a) Mục tiêu

- Nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước với tư cách đại diện chủ sở hữu; khắc phục các quy định hiện hành chưa quy định rõ về vai trò, trách nhiệm của cơ quan nhà nước với tư cách đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý đất đai; giải quyết vấn đề đất đai gắn với lịch sử dân tộc và lợi ích của quốc gia.

- Thực hiện phân cấp thẩm quyền gắn với kiểm soát, giám sát việc thực hiện, đảm bảo quản lý thống nhất từ Trung ương đến địa phương.

- Khắc phục tình trạng lợi dụng các quyền định đoạt của Nhà nước với vai trò là chủ sở hữu để tiêu cực, tham nhũng, trục lợi từ đất đai.

b) Hướng sửa đổi, bổ sung

- Quy định rõ hơn quyền và trách nhiệm của các cơ quan lập pháp, hành pháp và tư pháp trong việc thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai.

- Quy định rõ hơn quyền và trách nhiệm của công dân với tư cách là đại diện chủ sở hữu về đất đai.

- Hoàn thiện các quyền của Nhà nước trong quản lý đất đai, đồng thời quy định cơ chế kiểm soát, giám sát việc thực hiện, đảm bảo quản lý thống nhất từ Trung ương đến địa phương.

3.2.2. Cải cách thủ tục hành chính về đất đai

a) Mục tiêu:

- Đẩy mạnh thực hiện cải cách thủ tục hành chính trên môi trường điện tử để người dân, doanh nghiệp có thể tiếp cận dịch vụ mọi lúc, mọi nơi, trên các phương tiện khác nhau nhằm cải thiện môi trường đầu tư, nâng cao hiệu quả phục vụ người dân và doanh nghiệp.

- Xây dựng nguyên tắc trong giải quyết thủ tục hành chính về đất đai đảm bảo phân rõ người, rõ trách nhiệm, rõ việc, rõ thời gian giải quyết, gắn với rà soát, cắt giảm thời gian giải quyết thủ tục.

- Nâng cao chỉ số tiếp cận đất đai, rút ngắn thời gian thực hiện các thủ tục khi thực hiện các giao dịch đất đai trên môi trường điện tử, đảm bảo yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội và việc thực hiện quyền của người sử dụng đất được thuận tiện, nhanh chóng, đáp ứng yêu cầu phát triển của đất nước trong quá trình hội nhập quốc tế.

b) Hướng sửa đổi, bổ sung

- Bổ sung thêm quy định thủ tục hành chính về đất đai được thực hiện trên môi trường điện tử; giá trị pháp lý của việc thực hiện thủ tục hành chính trên môi trường điện tử; rà soát chuẩn hóa tên các thủ tục hành chính về đất đai, bổ sung thủ tục còn thiếu để đảm bảo công khai minh bạch thuận tiện cho người dân, doanh nghiệp khi thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai.

- Bổ sung quy định nguyên tắc trong giải quyết thủ tục hành chính về đất đai đảm bảo phân rõ người, rõ trách nhiệm, rõ việc.

3.3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; bảo vệ, cải tạo, nâng cao chất lượng đất đai

3.3.1. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

a) Mục tiêu:

- Thể chế Nghị quyết số 18/NQ-TW ngày 18 tháng 6 năm 2020 của Ban Chấp hành Trung ương, xây dựng hệ thống quy hoạch sử dụng đất thống nhất; bảo đảm khai thác hiệu quả, tiết kiệm và bền vững tài nguyên, tài sản đất đai phù hợp với chức năng sinh thái của đất, thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Khắc phục các bất cập hiện nay về chất lượng và tầm nhìn quy hoạch, công tác dự báo, năng lực, khả năng thực hiện của các chủ dự án; tính khả thi, thống nhất, đồng bộ giữa các quy hoạch và các cấp lập quy hoạch và việc chấp hành kỷ luật, kỷ cương trong việc tổ chức thực hiện quy hoạch của các cấp, các ngành.

b) Hướng sửa đổi, bổ sung

- Bổ sung nguyên tắc lập quy hoạch, theo đó: (i) Quy hoạch sử dụng đất quốc gia, các quy hoạch quốc gia và các quy hoạch ngành lĩnh vực có sử dụng

đất phải đảm bảo phù hợp, thống nhất, đồng bộ, gắn kết chặt chẽ, thúc đẩy lẫn nhau phát triển; (ii) đáp ứng yêu cầu thực hiện chiến lược phát triển kinh tế - xã hội nhanh, bền vững; bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu; (iii) bảo đảm kết hợp giữa chỉ tiêu sử dụng các loại đất gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất, hệ sinh thái tự nhiên, thể hiện được thông tin đến từng thửa đất (iv) bảo đảm tính liên tục, kế thừa, ổn định; phân bổ nguồn lực đảm bảo cân đối hài hòa quyền, nghĩa vụ, lợi ích, trách nhiệm giữa nhà nước, xã hội và người sử dụng đất; đảm bảo sự cân đối nhu cầu sử dụng đất giữa các ngành, lĩnh vực, địa phương, giữa các thế hệ, phù hợp với điều kiện, tiềm năng đất đai.

- Quy định hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là hệ thống đồng bộ, thống nhất được thiết lập ở cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện (cấp huyện làm cụ thể tới cấp xã), quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh.

- Sửa đổi, bổ sung làm rõ hơn nội dung quy hoạch sử dụng đất ở cả cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện; đổi mới nội dung quy hoạch sử dụng đất theo các khu vực: khu vực sử dụng đất cần bảo vệ nghiêm ngặt, khu vực cần giữ ổn định, khu vực phát triển. Đổi mới nội dung, phương pháp, quy trình tổ chức lập, điều chỉnh và phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm hiện đại hóa và nâng cao chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, phục vụ kịp thời cho phát triển kinh tế - xã hội; nâng cao chất lượng và bảo vệ đất canh tác nông nghiệp. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải xác định không gian, ranh giới, vị trí, diện tích các vùng đất theo định hướng giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo các khu chức năng đã được thể hiện trong quy hoạch đô thị, quy hoạch chung xây dựng vùng huyện, quy hoạch phân khu và quy hoạch nông thôn theo kỳ quy hoạch sử dụng đất.

3.3.2. Bảo vệ, cải tạo, nâng cao chất lượng đất đai

a) Mục tiêu:

- Tạo cơ sở pháp lý để thực hiện quản lý nhà nước về đất đai một cách toàn diện, đầy đủ cả về số lượng và chất lượng.

- Khắc phục tình trạng ô nhiễm, thoái hóa, sa mạc hóa tài nguyên đất đai.

b) Hướng sửa đổi, bổ sung

- Bổ sung làm rõ các hoạt động điều tra, đánh giá đất đai và trách nhiệm tổ chức thực hiện.

- Bổ sung quy định về bảo vệ, cải tạo, nâng cao chất lượng, phục hồi đất đai; quản lý tài nguyên đất; quan trắc, giám sát tài nguyên đất; xử lý cải tạo, nâng cao chất lượng, phục hồi đất đai và trách nhiệm bảo vệ cải tạo, nâng cao

chất lượng, phục hồi đất đai.

3.4. Thu hồi đất để khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội của đất nước

a) Mục tiêu:

- Thể chế Nghị quyết số 18-NQ/TW.
- Làm rõ hơn các trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.
- Xử lý nghiêm mọi hành vi vi phạm pháp luật đất đai mà phải thu hồi đất; khắc phục tình trạng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng trong sử dụng đất.

b) Hướng sửa đổi, bổ sung

- Rà soát bổ sung các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, bổ sung trường hợp dự án được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua sự cần thiết phải thu hồi, gồm: (1) dự án khu đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn, (2) dự án sử dụng đất vùng phụ cận các công trình xây dựng kết cấu hạ tầng đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (3) dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng được tách từ các dự án đầu tư thuộc trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; (4) dự án lấn biển để sử dụng vào các mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

- Bổ sung, quy định cụ thể hơn một số trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai, gồm thu hồi đất được giao, cho thuê không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố, công khai tại thời điểm giao đất, cho thuê đất; đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp mà không đưa đất vào sử dụng theo tiến độ ghi trong dự án đầu tư mà đã bị xử phạt nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tăng thêm mà vẫn không đưa đất vào sử dụng và không nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tăng thêm.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, quản lý khai thác, sử dụng quỹ đất đã thu hồi; trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng tại hướng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đi trước một bước so với quyết định thu hồi đất; bổ sung làm rõ trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Sửa đổi, bổ sung quy định cụ thể về nguyên tắc cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất, cụ thể: (1) Việc cưỡng chế phải tiến hành công khai, dân chủ, khách quan, bảo đảm trật tự, an toàn, đúng quy định của pháp luật; (2)

Thời điểm bắt đầu tiên hành cưỡng chế được thực hiện trong giờ hành chính; (3) Không thực hiện cưỡng chế trong thời gian từ 22 giờ đến 06 giờ sáng ngày hôm sau; các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; trong thời gian 15 ngày trước và sau tết nguyên đán; các ngày truyền thống đối với các đối tượng chính sách nếu họ là người bị cưỡng chế và các trường hợp đặc biệt khác làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến an ninh, chính trị, trật tự an toàn xã hội, phong tục, tập quán tại địa phương.

3.5. Chính sách giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

a) Mục tiêu:

- Thể chế Nghị quyết số 18-NQ/TW, làm rõ các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; cơ bản thực hiện hình thức cho thuê đất trả tiền hàng năm; kiểm soát và phân cấp phân quyền trong công tác chuyển mục đích sử dụng đất.

- Tiếp tục phân cấp cho địa phương gắn với cải cách thủ tục hành chính, thúc đẩy nhanh việc thực hiện các dự án đầu tư tại địa phương.

- Kiểm soát chặt chẽ việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác phù hợp với đặc điểm từng vùng, từng vị trí theo vị trí, chức năng của đất để đảm bảo an ninh lương thực quốc gia, phòng chống thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu.

b) Hướng sửa đổi, bổ sung

- Sửa đổi làm rõ căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; hoàn thiện bổ sung đối tượng được giao đất không thu tiền là người sử dụng đất để quản lý rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đối tượng giao đất có thu tiền là tổ chức kinh tế xây dựng nhà ở cho người lao động tại các khu công nghiệp, nhà ở xã hội và nhà ở công vụ, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được giao đất ở do được bồi thường hoặc hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất;

Hoàn thiện các quy định về cho thuê đất theo hướng quy định rõ trường hợp được Nhà nước cho thuê trả tiền một lần hoặc lựa chọn trả tiền hàng năm gồm: (1) sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; (2) sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất. Các trường hợp còn lại được cho thuê trả tiền hàng năm.

- Quy định cụ thể các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng (*chủ yếu áp dụng cho các trường hợp được giao đất không thu tiền sử dụng đất, được miễn tiền sử dụng đất và thực hiện các chính sách xã hội của Nhà nước*). Đối với các trường hợp còn

lại thì phải thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất. Đồng thời, bổ sung điều kiện đối với quỹ đất được lựa chọn để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; quy định về tiêu chí, điều kiện, phương thức lựa chọn nhà đầu tư để đấu thầu dự án có sử dụng đất. Các quy định này tạo điều kiện tiếp cận đất đai một cách minh bạch, công bằng và phát huy nguồn lực đất đai.

- Phân cấp cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương chuyển mục đích đối với các dự án có sử dụng vào đất trồng lúa, đất có rừng phòng hộ, rừng đặc dụng. Đồng thời, quy định cơ chế giám sát, thanh tra, kiểm tra của cơ quan Trung ương đối với nội dung này.

3.6. Về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

a) Mục tiêu:

- Khắc phục các vướng mắc trong thực tế triển khai, đảm bảo quyền lợi, tạo sinh kế bền vững cho người có đất thu hồi, bảo đảm người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ, góp phần giảm khiếu nại, khiếu kiện về đất đai.

- Tạo điều kiện triển khai công tác giải phóng mặt bằng ngay sau khi phê duyệt chủ trương đầu tư đối với các dự án có phạm vi sử dụng đất rõ ràng, thực hiện đồng thời với các bước khác, góp phần đẩy nhanh thời gian chuẩn bị dự án, giảm chi phí giải phóng mặt bằng và hạn chế việc phải điều chỉnh dự án.

b) Hướng sửa đổi, bổ sung

- Bổ sung nguyên tắc bồi thường về đất theo hướng đa dạng các hình thức bồi thường về đất đối với hộ gia đình, cá nhân để phù hợp với nhu cầu người sử dụng đất và điều kiện cụ thể của từng địa phương như: bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất bị thu hồi hoặc bằng tiền hoặc bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất bị thu hồi hoặc nhà ở nếu địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở.

- Bổ sung khoản hỗ trợ cho thuê đất không thông qua đấu giá để tiếp tục sản xuất, kinh doanh đối với trường hợp thu hồi đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của người đang sử dụng được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

- Bổ sung quy định thành lập Quỹ hỗ trợ để hỗ trợ cho người cao tuổi, người khuyết tật, trẻ em thuộc đối tượng bảo trợ xã hội là thành viên hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp, đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ mà phải di chuyển chỗ ở khi Nhà nước thu hồi đất; bổ sung quy định thưởng tiến độ giải phóng mặt bằng để động viên, khuyến khích để người có đất thu hồi sớm bàn giao mặt bằng, rút ngắn thời gian thu hồi đất thực hiện các dự án đầu tư.

- Bổ sung quy định đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân thì được thưởng theo bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương mà không phân biệt mức độ bị thiệt hại nhà ở, công trình.

- Bổ sung quy định người có đất ở thu hồi để thực hiện dự án nhà ở, dự án cải tạo chung cư cũ đồng bộ với hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bảo vệ môi trường, dự án di dời các công trình, cơ sở sản xuất kinh doanh thuộc trường hợp phải di dời do ô nhiễm môi trường theo quy định, dự án tái định cư thì được bố trí tái định cư tại chỗ; quy định trách nhiệm cho chủ đầu tư các dự án nêu trên phải dành quỹ đất, quỹ nhà để bố trí tái định cư tại chỗ.

- Bổ sung quy định trường hợp cần thiết, cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư xem xét, quyết định tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành dự án riêng và tổ chức thực hiện độc lập đồng thời với việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án.

3.7. Về tài chính đất đai, giá đất

a) Mục tiêu:

- Thiết lập hành lang pháp lý đồng bộ chuyên trọng từ phương thức quản lý nặng về hành chính sang thực sử dụng các công cụ kinh tế để quản lý, điều tiết các quan hệ đất đai, khắc phục các vướng mắc trong thực tế triển khai, đảm bảo việc định giá công khai, minh bạch, giảm các thủ tục trong quá trình xác định, phê duyệt giá đất cụ thể.

- Khắc phục hạn chế vướng mắc trong thời gian qua, tình trạng lãng phí, tham nhũng, khiếu kiện về thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai.

- Sử dụng đất đai hiệu quả, phát huy nguồn lực đất đai, đảm bảo công bằng trong việc sử dụng đất.

- Tăng thu ngân sách nhà nước, góp phần nâng cao tính minh bạch chính sách tài chính về đất đai, góp phần tạo lòng tin đối với nhà đầu tư.

b) Hướng sửa đổi, bổ sung

- Bổ sung khoản thu tài chính từ đất đai gồm: thu tiền sử dụng đất hàng năm khi sử dụng đất kết hợp với các mục đích khác; tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tăng thêm đối với các dự án chậm tiến độ, không đưa đất vào sử dụng.

- Bổ sung các khoản thu từ dịch vụ công đất đai; quy định về thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trường hợp có điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết mà làm thay đổi sử dụng đất và việc quyết định giá đất để làm căn cứ tính thu thu nghĩa vụ tài chính.

- Hoàn thiện quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo hướng làm rõ quy định về miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, giảm tiền sử dụng

đất, tiền thuê đất. Bổ sung, làm rõ các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với đất xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt, ga đường sắt; đất để xây dựng các công trình giáo dục, y tế, bảo vệ môi trường, văn hóa hoặc sử dụng đất tại địa bàn các xã miền núi, biên giới, hải đảo, không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị.

- Hoàn thiện quy định về nguyên tắc định giá đất phù hợp với nguyên tắc thị trường; hoàn thiện và bổ sung nguyên tắc bảo đảm tính độc lập về chuyên môn nghiệp vụ, trung thực, khách quan của kết quả định giá đất giữa cơ quan định giá, cơ quan thẩm định và cơ quan quyết định.

- Bổ quy định khung giá đất của Chính phủ, sửa đổi quy định về bảng giá đất và giá đất cụ thể, Hội đồng thẩm định giá đất. Quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

3.8. Đăng ký, cấp giấy chứng nhận nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

a) Mục tiêu:

- Phân định rõ trách nhiệm của cơ quan nhà nước trong việc hoàn thành đăng ký đất đai đối với tất cả các thửa đất, đảm bảo hồ sơ địa chính đầy đủ thông tin để đất đai được đánh giá, thống kê, kiểm kê, lượng hóa, phản ánh đúng thực tế sử dụng đất, phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai của chính quyền các cấp.

- Tăng cường trách nhiệm của người sử dụng đất thông qua việc quy định cụ thể về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất, người được giao đất quản lý đã thực hiện đăng ký đất đai.

- Quy định chế tài xử lý mạnh mẽ đối với chính quyền địa phương các cấp không thực hiện tổ chức đăng ký đất đai bắt buộc; đối với người sử dụng đất, người được giao đất quản lý không hoặc chậm thực hiện việc đăng ký, ngăn chặn các trường hợp giao dịch không thực hiện đăng ký (giao dịch ngầm).

- Quy định rõ trách nhiệm trong từng khâu giải quyết thủ tục hành chính, trách nhiệm của từng cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc đã xác lập các giấy tờ để làm thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận.

b) Hướng sửa đổi, bổ sung

- Sửa đổi bổ sung quy định về nội dung, vai trò của hồ sơ địa chính trong công tác quản lý đất đai. Trách nhiệm lập, cập nhật, khai thác hồ sơ địa chính.

- Sửa đổi để phân định cụ thể thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đối với các đối tượng và trách nhiệm của tổ chức dịch vụ công đối với việc cấp Giấy chứng nhận cụ thể:

+ Hoàn thiện quy định về công nhận quyền đối với hộ gia đình, cá nhân

không có các giấy tờ.

+ Sửa đổi, bổ sung các vướng mắc, bất cập trong quá trình thực hiện công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

+ Việc cấp Giấy chứng nhận được thực hiện trên cơ sở văn bản giấy tờ của cơ quan hành chính nhà nước, giấy tờ do cơ quan nhà nước khác đã xác lập và nhu cầu của người sử dụng đất..

- Bổ sung quy định về đăng ký khi có sự thay đổi về quyền sử dụng không gian ngầm và khoảng không về giá đất (phục vụ cho các nội dung về quản lý kinh tế đất).

- Xác lập giá trị pháp lý đối với trường hợp đăng ký đất đai, thông tin được ghi nhận vào sổ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai phù hợp với hệ thống đăng ký chứng quyền hiện nay các nước tiên tiến đang áp dụng.

- Bổ sung chế tài đủ mạnh để làm rõ trách nhiệm của cơ quan nhà nước trong việc tổ chức đăng ký đất đai, đồng thời ngăn chặn các trường hợp giao dịch mà không thực hiện đăng ký theo quy định của pháp luật.

- Quy định về đăng ký đất đai trên môi trường điện tử (đăng ký trực tuyến), trong đó có lộ trình để các địa phương thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận điện tử.

- Luật hóa các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã thực hiện ổn định, không có vướng mắc.

3.9. Về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

a) Mục tiêu:

- Đảm bảo đồng bộ, thống nhất giữa Luật Đất đai và Luật khác có liên quan.

- Thương mại hóa quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản trong đó có thị trường quyền sử dụng đất phát triển.

- Đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

b) Hướng sửa đổi, bổ sung

- Bổ sung quy định tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định không phụ thuộc vào nơi cư trú, nơi đóng trụ sở.

- Bổ sung quy định tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm được thế chấp, bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê đất trong hợp đồng thuê đất.

- Sửa đổi, bổ sung quy định tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có sử dụng đất được hình thành do mua cổ phần, phần vốn góp thì có các quyền và nghĩa vụ tương ứng với hình thức nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- Bổ sung quyền và nghĩa vụ sử dụng đất để xây dựng công trình trên không.

- Sửa đổi, bổ sung điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

3.10. Chế độ sử dụng các loại đất

a) Mục tiêu:

- Đảm bảo đồng bộ, thống nhất giữa Luật Đất đai và Luật khác có liên quan.

- Tạo cơ sở pháp lý để quản lý và tổ chức thực hiện thống nhất; khai thác, sử dụng có hiệu quả tài nguyên đất đai, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh; đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất; thúc đẩy việc chỉnh trang, phát triển đô thị và khu dân cư nông thôn trên cơ sở đồng thuận của người sử dụng đất, góp phần cải thiện điều kiện sống cho cư dân đô thị và nông thôn; nâng cao hệ số sử dụng đất, hiệu quả sử dụng đất thông qua việc khai thác không gian ngầm và không gian trên không.

b) Hướng sửa đổi, bổ sung

- Bổ sung chế độ sử dụng đất chăn nuôi tập trung, đất dành cho đường sắt, đất xây dựng công trình trên không, đất sử dụng đa mục đích, điều chỉnh quyền sử dụng đất...;

- Sửa đổi quy định về chế độ sử dụng đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng để thống nhất với quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

- Sửa đổi, bổ sung quy định chế độ quản lý, sử dụng đất: đất quốc phòng, an ninh đất khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp; đất khu công nghệ cao; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất thương mại, dịch vụ; đất công trình trên không; đất cảng hàng không, sân bay dân dụng; đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn; đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng và một số loại đất khác.

3.11. Tập trung, tích tụ đất đai cho sản xuất nông nghiệp

a) Mục tiêu:

- Khuyến khích tích tụ đất nông nghiệp để tạo điều kiện tập trung, tích tụ ruộng đất để phát triển sản xuất nông nghiệp tập trung, quy mô lớn, đẩy mạnh tái cơ cấu ngành nông nghiệp, nâng cao hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp.

- Đảm bảo huy động các nguồn lực đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp phù hợp với sản xuất nông nghiệp hàng hóa tập trung, quy mô lớn, tạo điều kiện đầu tư kinh doanh khai thác có hiệu quả tiềm năng đất đai nhằm phát triển kinh tế - xã hội, vừa đảm bảo ổn định tình hình chính trị tại nông thôn.

b) Hướng sửa đổi, bổ sung:

- Bổ sung quy định về các hình thức tập trung, tích tụ đất đai cho sản xuất nông nghiệp, cơ chế góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại quyền sử dụng đất đối với các dự án tập trung đất nông nghiệp; chính sách khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện tập trung đất để sản xuất nông nghiệp.

- Bổ sung quy định người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi, nâng cao hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp theo quy hoạch, được sử dụng một tỷ lệ đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp kết hợp với dịch vụ nhưng phải đảm bảo không ảnh hưởng đến diện tích đất nông nghiệp theo quy hoạch.

- Quy định trách nhiệm của chính quyền các cấp trong việc hướng dẫn, hỗ trợ, các biện pháp bảo đảm cho người dân khi tham gia tập trung, tích tụ đất nông nghiệp.

3.12. Hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai

a) Mục tiêu:

- Thiết lập được hệ thống thông tin đất đai quốc gia về đất đai theo hướng tập trung, thống nhất, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông trên phạm vi cả nước

- Cơ sở dữ liệu đất đai phải là nền tảng để triển khai các nội dung quản lý nhà nước về đất đai, đồng thời là công cụ để kiểm tra, kiểm soát các hoạt động có liên quan đến đất đai của các cấp, các ngành và tổ chức, cá nhân. Cơ sở dữ liệu đất đai phải lượng hóa được giá trị kinh tế của thửa đất, chứ không chỉ ghi nhận thông tin về đối tượng, vị trí, mục đích, hình thức, diện tích, thời hạn sử dụng của thửa đất đó; có cơ chế khuyến khích việc làm giàu dữ liệu.

- Làm rõ trách nhiệm của các cấp, các ngành trong việc quản lý, quản trị, vận hành và khai thác hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai. Huy động nguồn lực đầu tư, nguồn lực thường xuyên cho hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu đất đai đảm bảo việc xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác bền vững.

b) Hướng sửa đổi, bổ sung

- Bổ sung quy định về Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được thiết kế tổng thể và xây dựng thành một hệ thống tập trung, thống nhất, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông trên phạm vi cả nước; quy định cơ sở dữ liệu đất đai được xây dựng, vận hành để nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử, hướng tới Chính phủ số, nền kinh tế số và xã hội số.

- Bổ sung quy định về quản lý, kết nối liên thông, chia sẻ dữ liệu giữa cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai với cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, địa phương và quy định về việc khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

- Bổ sung quy định về cung cấp các dịch vụ công trực tuyến trong lĩnh

vực đất đai và trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc xây dựng, tổ chức, hướng dẫn triển khai dịch vụ công trực tuyến về đất đai, bảo đảm tính đồng bộ, kết nối, liên thông.

- Bổ sung quy định về việc bảo đảm kinh phí để xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng hệ thống thông tin đất đai theo hướng được sử dụng từ nguồn ngân sách nhà nước, nguồn vốn vay, nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) và các nguồn khác theo quy định của pháp luật để đảm bảo mục tiêu hoàn thành xây dựng cơ sở dữ liệu vào năm 2025 của Nghị quyết số 18-NQ/TW.

- Bổ sung quy định cụ thể trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường, các Bộ, ngành liên quan và UBND cấp tỉnh trong việc xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

3.13. Giải quyết tranh chấp đất đai

a) Mục tiêu:

- Đảm bảo thống nhất về thẩm quyền tranh chấp đất đai giữa cơ quan hành chính và cơ quan tư pháp.

- Khắc phục tình trạng kéo dài trong việc giải quyết tranh chấp đất đai.

b) Hướng sửa đổi, bổ sung:

Sửa đổi quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai theo hướng, tranh chấp đất đai, tranh chấp đất đai và tài sản gắn liền với đất do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, tài liệu có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất để làm căn cứ cho Tòa án nhân dân giải quyết theo thẩm quyền khi được yêu cầu.

II. MỘT SỐ GIẢI PHÁP ĐẨY MẠNH VIỆC TỔ CHỨC THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI

Để tiếp tục chỉ đạo, triển khai và tổ chức tốt việc thi hành Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành trong thời gian tới, cần tiếp tục tổ chức thực hiện các giải pháp sau đây:

1. Tăng cường hơn nữa công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai.

2. Đẩy nhanh việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp; tổ chức thực hiện tốt công tác kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện để làm căn cứ thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Kiểm soát chặt chẽ việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định, nhất là các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai; đảm bảo công khai, minh bạch, dân chủ, công bằng và kịp thời trong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, nhất là các dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng trọng điểm của quốc gia; làm tốt công tác định giá đất để vừa đảm bảo nguồn thu cho Nhà nước và đảm bảo quyền lợi cho người dân theo đúng quy định của pháp luật.

4. Tập trung nguồn lực đầu tư xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và hệ thống hồ sơ địa chính hiện đại; làm tốt công tác đăng ký biến động, cập nhật hồ sơ địa chính; quan tâm đẩy mạnh thực hiện công tác điều tra cơ bản về đất đai.

5. Hoàn thành việc kiện toàn Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định của Luật Đất đai. Kiểm tra, rà soát việc thực hiện quy định về việc thành lập Văn phòng đăng ký đất đai, Tổ chức phát triển quỹ đất nhằm phát hiện kịp thời những khó khăn, vướng mắc ở địa phương, ban hành quy định nhằm hoàn thiện hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai, Tổ chức phát triển quỹ đất một cấp.

6. Tiếp tục đẩy mạnh công tác cải cách hành chính trong lĩnh vực đất đai nhằm góp phần cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh theo yêu cầu của Chính phủ; thực hiện rà soát, công bố công khai các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai theo quy định.

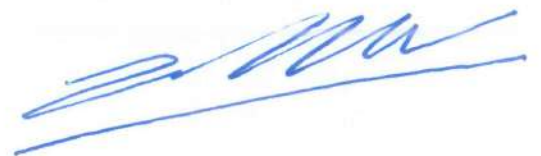
7. Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát thi hành Luật Đất đai và xử lý các vi phạm pháp luật về đất đai, đặc biệt là các dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; triển khai xây dựng hệ thống theo dõi, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai; tiếp tục tổ chức việc tiếp nhận thông tin phản ánh vi phạm và công khai các vi phạm theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Quốc hội;
- Bộ Tư pháp;
- Các Thứ trưởng (để biết);
- Lưu VT, VP (TH), TCQLĐĐ.

MR

BỘ TRƯỞNG



Trần Hồng Hà