|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**TỌA ĐÀM “GÓP Ý HOÀN THIỆN CÁC VẤN ĐỀ**

**VỀ NÔNG NGHIỆP TRONG DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI)”**

**BÁO CÁO**

**Một số nội dung của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)**

# **I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH**

# ***1. Cơ sở thực tiễn***

Trên cơ sở tổng kết việc thực hiện Nghị quyết số 19-NQ/TW, tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013 cho thấy sau gần 08 năm tổ chức thi hành Luật Đất đai, công tác quản lý đất đai đã đạt được những kết quả quan trọng, tạo hành lang pháp lý đồng bộ, chặt chẽ, khả thi cho việc khai thác nguồn lực, sử dụng hợp lý, tiết kiệm, 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.

Tuy nhiên, công tác quản lý và sử dụng đất còn tồn tại, hạn chế như: quy hoạch sử dụng đất chưa đảm bảo tính đồng bộ, tổng thể, hệ thống, chất lượng chưa cao; nguồn lực đất đai chưa được khai thác, phát huy đầy đủ và bền vững; việc tiếp cận đất đai của tổ chức, cá nhân thông qua giao đất, cho thuê đất còn bất cập; việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có nơi chưa đảm bảo hài hòa lợi ích của người dân; cải cách hành chính trong quản lý đất đai chưa đáp ứng được yêu cầu thực tiễn; tài chính đất đai và giá đất chưa phản ánh đúng thực tế thị trường; xu thế thoái hóa, ô nhiễm đất, xâm nhập mặn diễn ra ở nhiều nơi, diễn biến phức tạp, việc xử lý khiếu nại, tố cáo, vi phạm pháp luật về đất đai còn hạn chế.

Nguyên nhân là do đất đai có tính lịch sử, phức tạp; việc thi hành pháp luật về đất đai ở một số nơi còn chưa nghiêm; chính sách, pháp luật còn có những bất cập, một số nội dung của pháp luật có liên quan chưa thống nhất, đồng bộ với Luật Đất đai; việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý chưa được thực hiện tốt; một số nội dung phát sinh mới trong thực tiễn nhưng pháp luật chưa có quy định điều chỉnh.

# ***2. Cơ sở chính trị, pháp lý***

Trong thời gian vừa qua, Trung ương đã ban hành nhiều Nghị quyết có liên quan đến đất đai[[1]](#footnote-1). Đặc biệt, ngày 16 tháng 6 năm 2022, Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương đã ban hành Nghị quyết số 18-NQ/TW về *“Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”*. với 05 quan điểm, 03 mục tiêu tổng quát, 06 mục tiêu cụ thể, 06 nhóm giải pháp và 08 nhóm chính sách lớn trong hoàn thiện thể chế, chính sách, pháp luật về đất đai và tổ chức thực thi. Đây là cơ sở chính trị rất quan trọng để hoàn thiện chính sách, pháp luật đất đai.

# **II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ ÁN LUẬT**

***1. Mục đích***

- Hoàn thiện thể chế, chính sách về đất đai phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; giải quyết tình trạng chồng chéo, mâu thuẫn trong các chính sách, pháp luật có liên quan đến đất đai.

- Giải quyết các vấn đề vướng mắc, tồn tại từ thực tiễn công tác quản lý, sử dụng đất. Tăng cường quản lý đất đai cả về diện tích, chất lượng, giá trị kinh tế,...

- Đảm bảo hài hòa quyền và lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

- Thúc đẩy thương mại hóa quyền sử dụng đất, phát triển thị trường bất động sản minh bạch, lành mạnh.

- Thiết lập hệ thống quản lý đất đai hiện đại, minh bạch, hiệu quả, đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, chuyển đổi số, nâng cao chỉ số tiếp cận đất đai. Phát huy dân chủ, hạn chế tình trạng khiếu kiện về đất đai.

***2. Quan điểm***

- Thể chế hóa đầy đủ, kịp thời các quan điểm, chủ trương của Đảng tại Nghị quyết Đại hội lần thứ XIII của Đảng, Nghị quyết số 18-NQ/TW và các nghị quyết, kết luận của Đảng về quản lý và sử dụng đất đai.

- Đảm bảo kế thừa, ổn định, phát triển của hệ thống pháp luật đất đai; sửa đổi, bổ sung các quy định chưa phù hợp với thực tiễn.

- Đảm bảo đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật về đất đai với các pháp luật có liên quan; 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.

- 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.

- Hiện đại hóa, chuyển đổi số công tác quản lý đất đai dựa trên hệ thống thông tin, dữ liệu 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.

# **III. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO LUẬT**

# ***1. Bố cục***

Về bố cục của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) gồm 16 chương, 245 điều, trong đó giữ nguyên 28 điều; sửa đổi, bổ sung 184 điều; bổ sung mới 41 điều và bãi bỏ 8 điều. Các chương được sắp xếp, bố cục lại cụ thể như sau:

# ***2. Nội dung cơ bản của dự thảo Luật liên quan đến lĩnh vực nông nghiệp***

(1) Đổi mới và nâng cao chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Bổ sung hoàn thiện nguyên tắc lập quy hoạch sử dụng để đảm bảo đất thống nhất của hệ thống quy hoạch; quy hoạch sử dụng đất cấp trên phải thể hiện nhu cầu sử dụng đất của cấp dưới; quy hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của cấp trên; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải thể hiện nội dung sử dụng đất của cấp xã; kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; trách nhiệm chia sẻ, công khai thông tin trong quá trình lập quy hoạch.

- Nội dung quy hoạch sử dụng đất phải kết hợp giữa chỉ tiêu 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.

- Tăng cường công khai, minh bạch, sự tham gia của người dân trong công tác lập quy hoạch sử dụng; bổ sung, hoàn thiện các quy định về việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối trong các khu vực quy hoạch; trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong rà soát, xử lý và công bố công khai việc hủy bỏ, thu hồi đất, chuyển mục đích đối với đất đã được ghi trong kế hoạch sử dụng đất.

Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải bao gồm: (1) Xác định chỉ tiêu các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện và cấp xã được thể hiện thông tin đến từng thửa đất, gồm: đất trồng cây hàng năm khác; đất trồng cây lâu năm; đất nông nghiệp khác; (2) Xác định ranh giới, vị trí, diện tích khu vực lấn biển để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp…

(2) Hoàn thiện các quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

- Hoàn thiện 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 (trong đó có người sử dụng đất để quản lý rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất là rừng tự nhiên.

- Quy định cụ thể các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất; trong đó các trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất gồm:

+ Giao đất không thu tiền sử dụng đất: (1) Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất nông nghiệp trong hạn mức; (2) Người sử dụng đất để quản lý rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất là rừng tự nhiên (3) Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp…

+ Giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê

+ Giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở;

+ Giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại thị trấn thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở;

+ Cho thuê đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh đối với người được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm nhưng phải di dời ra khỏi vị trí cũ do ô nhiễm môi trường theo quy định của pháp luật;;

+ Cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức….

- Quy định rõ tiêu chí, điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, tiêu chí đấu thầu dự án có sử dụng đất, điều kiện của đất, người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

- Quy định cụ thể các trường hợp thuê đất trả tiền một lần 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, khu công nghệ cao. Đối với các trường hợp còn lại thì Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

- Về tăng cường phân cấp, phân quyền, dự thảo Luật đã quy định 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.

(3) Hoàn thiện cơ chế, chính sách về quản lý, sử dụng đất nông nghiệp:

- Bổ sung đất chăn nuôi tập trung vào nhóm đất nông nghiệp, sửa đổi làm rõ đã nông nghiệp khác để tạo thuận lợi cho quá trình tổ chức thực hiện trong phân loại đất.

- Bổ sung các quy định khuyến khích việc sử dụng đất đai có hiệu quả, tập trung đất đai để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp quy mô lớn, phát triển kết cấu hạ tầng để làm tăng giá trị của đất. Bổ sung chính sách của Nhà nước trong việc tạo điều kiện cho người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối không có đất sản xuất do quá trình chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất và chuyển đổi cơ cấu kinh tế được đào tạo nghề, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm.

- Mở rộng hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân lên không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân, đồng thời giao Hội đồng nhân dân cấp tỉnh trên cơ sở điều kiện kinh tế, xã hội, môi trường và khả năng đất đai để quy định hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp cho phù hợp.

- Mở rộng đối tượng được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Quy định tổ chức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp phải sử dụng đất theo quy hoạch; phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận, thời hạn, tiến độ sử dụng đất; hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp phải sử dụng đúng mục đích, trường hợp chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép để bảo đảm kiểm soát việc chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp của các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác có liên quan, được sử dụng một tỷ lệ đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy hoạch. Riêng đối với đất trồng lúa thì cũng được sử dụng một tỷ lệ đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp nhưng không làm mất đi điều kiện cần thiết để trồng lúa theo quy hoạch, phù hợp với quy định của pháp luật

- Quy định về chế độ quản lý sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp sau khi được sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động, theo đó ***c***ác công ty nông, lâm nghiệp đang quản lý, sử dụng đất có nguồn gốc nông trường, lâm trường có trách nhiệm rà soát hiện trạng sử dụng đất về vị trí, ranh giới quản lý, sử dụng đất; diện tích đất đang sử dụng đúng mục đích; diện tích đất sử dụng không đúng mục đích; diện tích đất không sử dụng; diện tích đất đang giao khoán, cho thuê, cho mượn, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư, bị lấn, bị chiếm và đang có tranh chấp.

Đối với diện tích đất mà tổ chức sử dụng đất đã giải thể; diện tích đất bàn giao cho địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc sử dụng vào mục đích theo quy hoạch sử dụng đất như sau: (1) Ưu tiên giao đất, cho thuê đất đối với đồng bào dân tộc thiểu số; (2) Giao đất, cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân ở địa phương không có đất hoặc thiếu đất sản xuất; (3) Công nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất là người nhận khoán, người đang thuê đất sử dụng đất.

- Bổ sung quy định về tập trung, tích tụ đất đai cho sản xuất nông nghiệp. Dự thảo đã đưa ra nguyên tắc tập trung, tích tụ đất nông nghiệp theo hướng ưu tiên tập trung đất nông nghiệp thông qua phương thức dồn diền, đổi thửa, thuê quyền sử dụng đất, hợp tác sản xuất kinh doanh bằng quyền sử dụng đất

 Nhà nước có chính sách khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện tập trung đất để sản xuất nông nghiệp; ứng dụng khoa học, công nghệ để sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất đã tập trung. Kinh phí cho công tác đo đạc, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất để thực hiện tập trung đất để sản xuất nông nghiệp do ngân sách nhà nước bảo đảm.

Bổ sung một điều riêng quy định về khu nông nghiệp tập trung để nghiên cứu, thực nghiệm, bảo quản, chế biến và dịch vụ logistics cho nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản.

Sửa đổi, bổ sung chế độ sử dụng đất có mặt nước là ao, hồ, đầm; đất bãi bồi ven sông, ven biển theo hướng kết hợp đa mục đích, quy định rõ chế độ của loại đất khi kết hợp; bổ sung hoàn thiện hơn cơ chế góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để áp dụng trong các trường hợp tập trung đất nông nghiệp; thực hiện chỉnh trang, phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn.

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp mà có đủ điều kiện được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất được bồi thường bằng đất nông nghiệp hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở nếu người có đất thu hồi có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở.

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao đất, do chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì chỉ được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng xã, phường, thị trấn hoặc xã, phường, thị trấn giáp ranh trong cùng một huyện cho hộ gia đình, cá nhân khác để thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp và không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển đổi quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ.

- Bổ sung quy định quyền của người 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, cho thuê lại quyền thuê đất.

- Bổ sung quy định về ngân hàng đất nông nghiệp để thực hiện chức năng tạo lập quỹ đất nông nghiệp thông qua việc thuê quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận ký gửi quyền sử dụng đất nông nghiệp; cho nhà đầu tư có nhu cầu thuê, thuê lại đất để sản xuất nông nghiệp....

1. Nghị quyết Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng; Nghị quyết về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; Nghị quyết về nâng cao hiệu quả quản lý, khai thác, sử dụng và phát huy các nguồn lực của nền kinh tế. [↑](#footnote-ref-1)