

Luật Đất đai năm 2003 đã được Quốc hội khóa XI, kỳ họp thứ 4 thông qua ngày 26/11/2003 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2004.

Để thi hành Luật Đất đai, Thủ tướng Chính phủ đã có Chỉ thị số 05/2004/CT-TTg ngày 09/02/2004 về việc triển khai thi hành Luật Đất đai. Chỉ thị yêu cầu Thủ trưởng các Bộ, ngành, Chủ tịch UBND cấp tỉnh tổ chức chu đáo việc triển khai thi hành Luật Đất đai với yêu cầu nhanh chóng đưa Luật vào cuộc sống, tạo ra những chuyển biến rõ rệt về quản lý và sử dụng đất đai, đưa công tác quản lý đất đai ngày càng đi vào trật tự, kỷ cương, phải khẩn trương xây dựng các văn bản hướng dẫn thi hành Luật, tăng cường công tác phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai một cách thường xuyên liên tục với nội dung thiết thực và hình thức phù hợp với mọi đối tượng. Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính trong quản lý đất đai, đảm bảo thủ tục đơn giản, gọn nhẹ. Kiên quyết thu hồi đất đối với những trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích được giao, được thuê, không sử dụng hoặc sử dụng không đảm bảo tiến độ theo quy định. Hoàn thiện công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở các cấp, đặc biệt là khắc phục tình trạng quy hoạch "treo".

Đối với việc soạn thảo các nghị định, Thủ tướng Chính phủ giao cho Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì soạn thảo Nghị định về thi hành Luật Đất đai, Nghị định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; chủ trì tổ chức việc điều tra hiện trạng tích tụ đất nông nghiệp và trình Chính phủ để Chính phủ trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân. Bộ Tài chính chủ trì soạn thảo Nghị định về thu tiền sử dụng đất, Nghị định về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất, Nghị định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà

NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN GIẢI QUYẾT ĐỂ LUẬT ĐẤT ĐAI VÀO CUỘC SỐNG

• NGUYỄN KHAI

Vụ trưởng Vụ Đất đai - Bộ Tài nguyên và Môi trường

nước thu hồi đất; chủ trì soạn thảo trình Chính phủ để Chính phủ trình Quốc hội các Luật thuế có liên quan đến đất đai; trình Chính phủ các Nghị định hướng dẫn thi hành các luật thuế có liên quan.

Đến nay việc soạn thảo các Nghị định đã hoàn tất. Đối với Nghị định về thi hành Luật Đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức lấy ý kiến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường theo 3 miền (Bắc, Trung, Nam), lấy ý kiến các doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, cùng với Nhà pháp luật Việt Pháp tổ chức lấy ý kiến của các chuyên gia Pháp, lấy ý kiến của các Bộ, ngành ở Trung ương.

Việc soạn thảo các văn bản thi hành Luật Đất đai đều được chuẩn bị công phu, giải quyết được các vấn đề trong quản lý và sử dụng đất đai, kể cả những tồn tại về sử dụng đất do lịch sử để lại, đáp ứng được yêu cầu của thực tiễn đang đòi hỏi phải giải quyết mà trong nhiều năm qua pháp luật vẫn còn bỏ ngõ, chưa có cơ sở pháp lý để giải quyết.

Tuy nhiên, trong quá trình soạn thảo, hoàn thiện Nghị định, vẫn có những vấn đề còn có ý kiến khác nhau mà nếu các quy định này không phù hợp sẽ gây những ách tắc hoặc không đi vào cuộc sống. Đối với Nghị định về thi hành Luật Đất đai nhiều ý kiến đề nghị phải làm rõ dự án phát triển kinh tế thì thế nào là dự án lớn mà Nhà nước phải thu hồi đất (Nhà nước bồi thường theo giá do UBND cấp tỉnh quy định) còn dự

án nào không phải là dự án lớn do chủ đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo giá thỏa thuận) hoặc thuê đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

Từ đó có ý kiến đề xuất dự án lớn bao gồm các dự án đầu tư sản xuất kinh doanh đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và dự án thuộc thẩm quyền xét duyệt của Chính phủ, Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, UBND cấp tỉnh, cấp huyện, dự án có vốn đầu tư nước ngoài. Ý kiến này cho rằng cần mở rộng phạm vi các dự án được phép áp dụng hình thức Nhà nước thu hồi đất đến cấp huyện để tạo điều kiện cho cấp huyện chủ động hơn trong việc chỉ đạo phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Nhưng cũng có ý kiến cho rằng cần hạn chế, không cho cấp huyện thu hồi đất để tránh lạm dụng hình thức nhà nước thu hồi đất. Nên khuyến khích hình thức người sử dụng đất nhận chuyển nhượng, thuê, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi các nhà đầu tư cần đất để làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh. Hoặc để hạn chế tình trạng doanh nghiệp nhận đất nhưng sử dụng hiệu quả thấp, thậm chí có tình trạng chạy dự án để được giao đất, thuê đất, bao chiếm đất, sau đó bán dự án mà không đầu tư gì. Do đó có ý kiến đề nghị phải quy định diện tích đất tối đa để Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho các doanh nghiệp hoặc phải quy định những điều kiện thật chặt chẽ để

(Xem tiếp trang 33)

TRIỂN KHAI THI HÀNH ... (Tiếp theo trang 4)

làm căn cứ cho việc giao đất, cho thuê đất để khắc phục tình trạng trên. Nhưng cũng có ý kiến cho rằng quy định diện tích đất để giao, cho thuê đối với dự án là không phù hợp với Luật Đất đai năm 2003 và trong thực tế khó có thể quy định về việc giao đất, cho thuê đất với diện tích bao nhiêu là phù hợp với mỗi dự án cụ thể vì diện tích đất trong mỗi dự án phụ thuộc vào tính chất, quy mô của dự án và tùy thuộc vào hiệu quả sử dụng đất của nhà đầu tư. Vì thế khi xem xét giao đất, cho thuê đất đối với dự án mà nhà đầu tư đang thực hiện nhiều dự án khác nhau, thì cần xem xét các dự án trước đó của nhà đầu tư đã triển khai đến đâu, về hiệu quả thực hiện dự án thế nào, có mang tính chất bao chiếm đất không, có thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai không? Để chống đầu cơ đất đai, có ý kiến đề nghị cần quy định điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để khắc phục tình trạng nhận đất nhưng không đầu tư hoặc chỉ đầu tư một ít rồi chuyển nhượng kiếm lời. Nhưng cũng có ý kiến cho rằng không nên quy định bất cứ điều kiện nào ngoài những quy định của Luật Đất đai để không ảnh hưởng đến môi trường đầu tư.

Đối với nghị định về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất trong thảo luận nổi lên vấn đề về xác định giá đất chuyển nhượng thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường là giá nào, trong khi việc điều tra năm chắc giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường chưa được đầy đủ? Việc quy định 9 bảng khung giá đã đầy đủ chưa, xử lý giá đất tại vùng giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, giá đất nông nghiệp trong đô thị như thế nào cho phù hợp? Giá đất thuộc khu vực đô thị chỉ tính theo vị trí, đường phố đã đầy đủ chưa. Đất nông nghiệp ngoài việc phân loại

đất có thêm yếu tố nào nữa không? Những nội dung này nếu không được xử lý triệt để thì sẽ ảnh hưởng đến việc thu tiền sử dụng đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Đối với Nghị định về thu tiền sử dụng đất, nhiều ý kiến đề nghị cần quy định cụ thể những đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất? Dự án sử dụng đất xây dựng nhà chung cư cao tầng có được giảm tiền sử dụng đất không? Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng được cấp xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất (theo quy định của Luật Đất đai năm 2003), những trường hợp sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ghi "nợ" nghĩa vụ tài chính thì nay có được xóa nợ không? cũng là vấn đề còn có ý kiến khác nhau, tuyệt đại đa số ý kiến đồng tình cần xóa nợ cho họ để phù hợp với Luật Đất đai năm 2003.

Đối với Nghị định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trong thảo luận nhiều ý kiến đề nghị phải làm rõ thời điểm bồi thường (khi có quyết định thu hồi, hay khi thực hiện việc bồi thường?), vì thường thời điểm quyết định thu hồi đất và thời điểm bồi thường là không trùng nhau, thời điểm bồi thường thường chậm hơn, thậm chí chậm vài năm, trong khi giá đất có biến động; việc bồi thường đất nông nghiệp trong khu vực đô thị không áp dụng giá đất thuần túy như đất nông nghiệp ngoài đô thị mà phải được bồi thường thêm 1 tỷ lệ nhất định nào đó cho người sử dụng đất. Hoặc phải quy định cụ thể ai là người

đứng ra bồi thường cho dân? Không nên để chủ dự án trực tiếp với dân mà thông qua tổ chức phát triển quỹ đất hoặc hội đồng bồi thường tái định cư của địa phương.

Những vấn đề nêu trên sẽ được hoàn chỉnh tiếp để trình Chính phủ ban hành trong tháng 7, tháng 8 này.

Để thống nhất triển khai thi hành Luật Đất đai trên phạm vi cả nước từ ngày 01/7/2004 trong khi chưa có các nghị định thi hành Luật, sau khi xin ý kiến chỉ đạo của Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản hướng dẫn (Công văn số 2162/BTNMT-ĐD ngày 02/7/2004) theo tinh thần từ ngày 01/7/2004 tất cả các quy định của Luật Đất đai năm 2003 mà trong Luật không giao cho Chính phủ quy định cụ thể hoặc hướng dẫn thi hành thì được thi hành ngay theo quy định của Luật Đất đai như thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giải quyết tranh chấp đất đai, giải quyết khiếu nại về đất đai, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất; đối tượng được Nhà nước giao đất cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã nhận giải quyết hồ sơ về đất đai trước ngày 1/7/2004 thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ tiếp tục giải quyết theo thẩm quyền quy định tại Luật đất đai năm 1993, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 1998 và 2001.

Luật Đất đai 2003 có tầm quan trọng đặc biệt, đang được sự quan tâm của các tầng lớp nhân dân, các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Việc tổ chức triển khai tốt Luật Đất đai năm 2003 sẽ góp phần quan trọng vào sự phát triển kinh tế, xã hội của đất nước, giữ ổn định tình hình xã hội, từng bước giảm dần các vụ khiếu nại về đất đai, đưa công tác quản lý đất đai vào nề nếp và có hiệu quả ■