

Hứa hẹn thông thoáng hơn

Dự án Luật sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai 2003 đang được gấp rút hoàn chỉnh. Điểm nổi bật trong lần sửa đổi này là tính thông thoáng và tạo điều kiện tối đa về những vấn đề liên quan đến thủ tục đất đai, giải phóng mặt bằng cho các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Cụ thể, về đối tượng sử dụng đất, trong lần sửa đổi này đã có sự bổ sung đối tượng là các tổ chức liên doanh giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất. Đây được xem là một bước tiến đáng kể nhằm tạo điều kiện cho các nhà đầu tư liên doanh tiếp cận đất đai để đầu tư, sản xuất kinh doanh.

Vấn đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng được sửa đổi theo tinh thần Nghị quyết 07/2007 của Quốc hội là xóa bỏ cấp nhiều loại giấy khác nhau để thống nhất một loại giấy chứng nhận chung cho cả quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Đồng thời, quy định rõ một đơn vị duy nhất cấp giấy chứng nhận sử dụng đất đai là văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

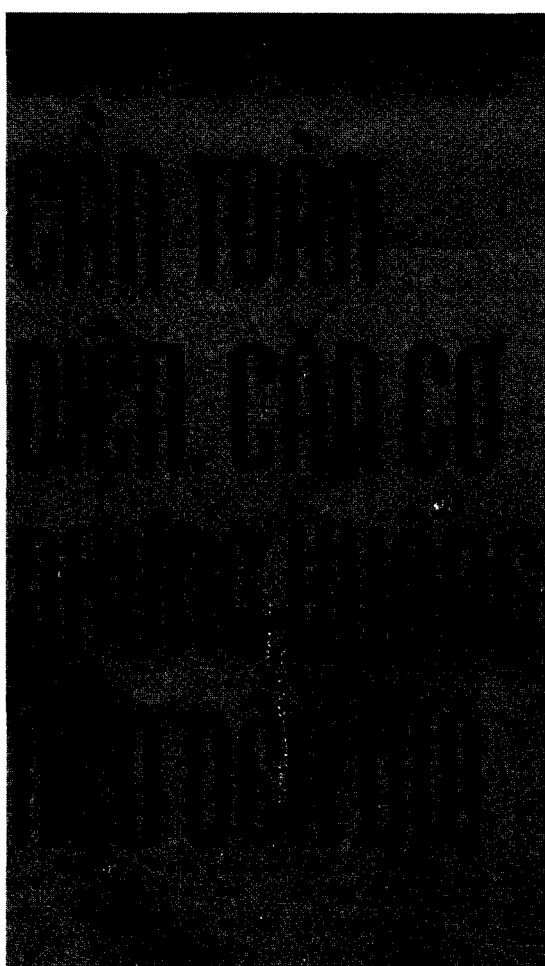
Đặc biệt, liên quan đến việc quản lý, điều tiết thị trường bất động sản, dự án sửa đổi lần này đã chú ý đến khâu quản lý, tính minh bạch của thị trường thông qua việc bổ sung một số điểm, như: Nhà nước sẽ tổ chức điều tra, đánh giá nhu cầu sử dụng đất để phát triển thị trường bất động sản, công khai các dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản, đồng thời có trách nhiệm huy động quỹ đầu tư phát triển để hỗ trợ phát triển quỹ đất.

Bên cạnh đó, Dự án Luật sửa đổi cũng đề cập đến việc thực hiện các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê. Trong đó nêu rõ đối với cá nhân, tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư, kinh doanh xây dựng nhà ở sẽ được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đã hoàn thành, hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức bán nền đối với các dự án thuộc phân lô, bán nền.

Dự án cũng quy định, khi người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhưng

GS.TSKH Đặng Hùng Võ từng nói: “Sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2003 là một việc phức tạp, dễ chỉ “thấy cây mà không thấy rừng”, dễ chỉ nhìn thấy bức xúc về hình thức mà không thấy bản chất của nội dung đang nằm ở quy định khác trong luật. Hơn nữa, những quy định dễ dàng thì đã được xem xét đầy đủ khi xây dựng Luật Đất đai năm 2003, giờ chỉ còn lại những vấn đề thuộc phạm vi phức tạp, nhạy cảm”.

Việc sửa đổi Luật Đất đai cũng đã được đề cập từ lâu, nhưng đến nay, dự án sửa đổi toàn diện luật này vẫn chưa được trình QH. Vẫn biết rằng, sửa đổi toàn diện Luật Đất đai rất khó, rất phức tạp. Nhưng khó, phức tạp không có nghĩa là dè dặt, càng dè dặt lâu bao nhiêu sẽ càng khó bấy nhiêu.



Luật gia Xuân Lộc

không còn mang quốc tịch Việt Nam được mua nhà thì nhà của họ cũng sẽ được gắn liền với quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, việc bổ sung, sửa đổi một số điều, khoản liên quan đến việc thu hồi đất, đền bù giải phóng mặt bằng, giải quyết khiếu nại về đất đai... cũng được đánh giá là có nhiều điểm tích cực, phù hợp với xu thế phát triển và thực tiễn cuộc sống. Điều đáng nói, việc sửa đổi Luật Đất đai đã thể hiện sự quan tâm của cả hệ thống chính trị và sự nỗ lực của các cơ quan nhà nước trong việc hoàn thiện pháp luật về đất đai ở Việt Nam.

Nhưng còn nhiều nội dung chưa hợp lý

Ngoài những đề xuất sửa đổi được cho là tích cực, khắc phục được những nhược điểm trong hệ thống pháp luật đất đai hiện hành... có một số điều sau khi được Ban soạn thảo đề xuất điều chỉnh, sửa đổi lại được nhiều luật gia xem như là một “bước lùi” so với những quy định của Luật Đất đai 2003.

Dự thảo cũng đề xuất bỏ “bản đồ quy hoạch đất của xã, phường, thị trấn được lập trên bản đồ địa chính”. Theo nhiều chuyên gia, nếu bỏ đi như vậy chắc chắn sẽ phát sinh nhiều tiêu cực hơn nữa ở cấp xã phường, thị trấn vì sẽ mất đi một căn cứ quan trọng để kiểm tra, giám sát việc sử dụng đất tại những địa phương này.

Liên quan đến việc xác định giá đất, nhiều ý kiến cho rằng, nếu đề xuất giao Bộ Tài nguyên và Môi trường xây dựng, ban hành khung giá đất là không hợp lý và chông chéo bởi chúng ta đã có Cục Quản lý giá (Bộ Tài chính), cơ quan chuyên môn phụ trách về quản lý giá cả trên tất cả các lĩnh vực của nền kinh tế.

Hiện Việt Nam đang tiến hành cổ phần hóa hàng loạt các doanh nghiệp nhà nước. Thế nhưng, trong dự án lần này lại không đề cập đến vấn đề xác định giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa. Đây là một thiếu sót quan trọng bởi thực tế hiện nay, có nhiều doanh nghiệp nhà nước đang được nhà nước giao cho những mảnh đất có giá trị lớn hơn nhiều lần giá trị thực của doanh nghiệp.

Liên quan đến việc thu hồi đất, giải phóng mặt bằng, dự án đã quá thiên về mệnh lệnh hành chính khi đề xuất bỏ cơ chế tự thỏa thuận giữa doanh nghiệp với người sử dụng đất và thay vào đó là cơ chế "nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế trong tất cả các trường hợp".

Theo ý kiến của nhiều chuyên gia, nếu thực hiện theo đề xuất này sẽ không phù hợp với bản chất của quyền sử dụng đất. Đây là một quyền tài sản của chủ thể, nên chủ thể có quyền tiến hành thương lượng với những chủ thể có nhu cầu sử dụng đất vào mục đích kinh tế, nhằm đảm bảo lợi ích cho cả hai bên.

Chưa có tiếng nói thống nhất với các luật khác

Có thể nói, rất nhiều kỳ vọng được đặt ra trong lần sửa đổi, bổ sung về Luật Đất đai này, nhất là tình trạng luật chông chéo luật, luật mâu thuẫn luật. Tuy nhiên, Dự án Luật Đất đai sửa đổi vẫn bộc lộ sự chưa tương thích với nhiều luật khác.

Cụ thể, nếu các cá nhân, tổ chức kinh tế nước ngoài, liên doanh đầu tư vào Việt Nam thì phải coi là một tổ chức kinh tế Việt Nam và do đó, theo nguyên tắc đối xử quốc gia, họ có quyền được nhà nước giao đất chứ không chỉ là được "cho thuê đất" như dự án đề xuất.

Hay chẳng hạn, Luật Kinh doanh bất động sản quy định "cá nhân tổ chức đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở phải có dự án đầu tư và việc lựa chọn chủ đầu tư được thực hiện theo Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Đấu thầu". Như vậy, rõ ràng là chủ đầu tư không phải tuân theo Luật Đất đai, trong khi dự án lại quy định là phải bắt buộc đấu thầu theo Luật Đất đai.

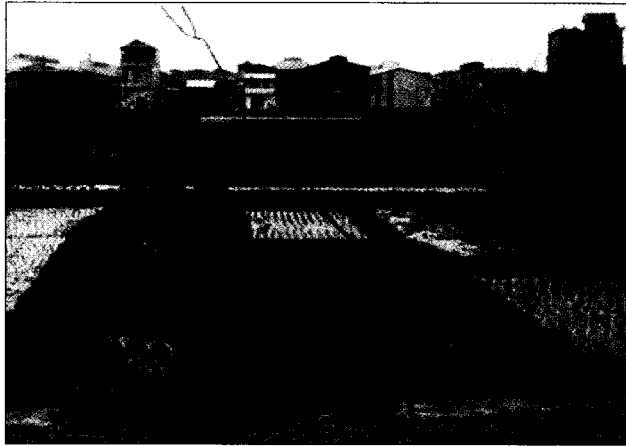
Ngoài ra, Dự án Luật Đất đai cũng quy định, "các dự án đầu tư không thể tiếp tục thực hiện thì Nhà nước thu hồi đất...", trong khi Luật Kinh doanh bất động sản lại chỉ rõ "trường hợp các khu đô thị, khu nhà ở... đang thực hiện dở dang mà chủ đầu tư gặp khó khăn, không đủ điều kiện tiếp tục thực hiện dự án thì chủ đầu tư có quyền lập báo cáo UBND cấp tỉnh xem xét, cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án cho chủ đầu tư khác..."

Có thể thấy, sự không thống nhất giữa Dự án Luật Đất đai sửa đổi với các luật khác như là Luật Nhà ở, Luật Đầu tư, Luật Khoáng sản,

các vấn đề về quy hoạch... là một "điểm yếu" của những người soạn thảo chính sách...

Sửa căn cơ những không nên dền dứ!

Thực tế, dự án sửa đổi toàn diện Luật Đất đai đã được QH đưa vào chương trình lập pháp của năm 2008. Bộ Tài nguyên và Môi trường đã dự kiến sửa 66/146 Điều của Luật Đất đai, đồng thời tiến hành nhiều hội thảo ở tất cả các đối tượng sử dụng đất... nhưng đến nay dự án Luật này vẫn chưa được trình ra QH. Trả lời chất vấn của các ĐBQH tại Phiên chất vấn và trả lời chất vấn Kỳ họp thứ Năm, QH Khóa XII mới đây, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Phạm Khải Nguyên



Luật Đất đai 2003 đã bộc lộ nhiều bất cập

cho biết: Việc sửa đổi đòi hỏi phải giải quyết được 2 mảng vấn đề: một là giải quyết ngay những vấn đề bức xúc; hai là sửa đổi phải bảo đảm tính lâu dài. Mong muốn sửa Luật Đất đai là sửa căn bản, sửa mấu chốt. Trong vòng chưa đầy 20 năm, Luật Đất đai đã được sửa 5 lần - cũng có cái tốt là đáp ứng được một số nhu cầu của thực tế cuộc sống, nhưng sửa nhiều quá. Trong khoảng thời gian ngắn mà sửa nhiều lần thì khi triển khai thực hiện sẽ gặp những vấn đề về mặt xã hội.

Cũng theo Bộ trưởng, quá trình chuẩn bị sửa đổi Luật Đất đai đang gặp phải 5 vấn đề lớn. Một là quyền của người sử dụng đất và quyền định đoạt của Nhà nước đối với đất đai được xác định như thế nào. Bởi thực tế triển khai thu hồi đất thời gian qua phát hiện nhiều vấn đề trong thu hồi đất, đền bù giải phóng mặt bằng... cần được điều tra, khảo sát, đánh giá lại để xác định rạch ròi hai quyền này. Hai là về thời hạn giao đất, đất được giao đã hết thời hạn thì xử lý như thế nào? Luật quy định nếu người dân có nhu cầu sử dụng tiếp thì

phải đáp ứng được 3 điều kiện là thực hiện nghiêm chỉnh Luật Đất đai; có nhu cầu; phù hợp với quy hoạch. Ba là có chia lại ruộng đất hay không vì những người dân và những chủ sử dụng đất hiện nay đã thay đổi rất nhiều so với thời gian trước. Bốn là hạn mức chuyển nhượng đất và tích tụ ruộng đất để sản xuất lớn. Nhưng hạn mức để chuyển nhượng đất như thế nào hiện cũng chưa rõ. Năm là vấn đề về kinh tế, tài chính đất đai. Khi chuyển đổi sang nền kinh tế thị trường thì đất đai phải chuyển đổi như thế nào, và các quyền của người dân trên đất ra sao?

Tình trạng sử dụng đất sai mục đích, đất bị chiếm dụng trái phép, chuyển nhượng trái pháp luật, đất công bị biến thành đất tư, hàng nghìn ha đất bị hoang hóa khá điển hình ở các địa phương. Trong khi đó, đất canh tác cho nông dân, nhà công vụ cho giáo viên, ký túc xá cho sinh viên, mở rộng bệnh viện, trường học, nhà ở cho người nghèo, nhà ở xã hội... vẫn đang từng ngày trông chờ quỹ đất. Sự quản lý lỏng lẻo đã dẫn đến hiệu quả sử dụng đất thấp, gây lãng phí lớn. Quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa diễn ra tất yếu dẫn đến việc hình thành các khu công nghiệp, khu đô thị, khu du lịch... Mặt trái của quá trình đô thị hóa, công nghiệp hóa là diện tích đất nông nghiệp sẽ bị thu hẹp dần là điều đã được cảnh

báo từ lâu. Nhưng nguy hiểm hơn, những yếu kém trong công tác quản lý đất đai, trong việc áp dụng giá đền bù, giải phóng mặt bằng, giải quyết công ăn việc làm cho người nông dân sau khi thu hồi đất... đã gây ra nhiều bức xúc trong dư luận xã hội. Điều này, nếu không được giải quyết triệt để, theo nhiều ĐBQH khi thảo luận tại Hội trường về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2010, sẽ tiềm ẩn nhiều nguy cơ gây bất ổn trong xã hội.

Đất đai là lĩnh vực đặc biệt phức tạp và nhạy cảm. Sửa đổi Luật Đất đai được đánh giá là công việc đầy khó khăn. Tuy nhiên, khó không có nghĩa là dền dứ. Những bất cập trong quản lý và sử dụng đất đai đang cản trở hoạt động của hàng loạt lĩnh vực, ngành nghề khác, gây nên nhiều bức xúc trong xã hội. Mong muốn sửa Luật Đất đai là sửa căn cơ, sửa mấu chốt; giải quyết ngay những bức xúc và bảo đảm tính lâu dài. Nhưng nếu việc sửa đổi càng chậm tiến hành thì đừng vội nói đến căn cơ, lâu dài, ngay cả những bức xúc hiện nay cũng không thể xử lý dứt điểm. ■