

## ***Kính thưa toàn thể cử tri***

Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, tư liệu sản xuất cơ bản, là không gian phát triển và là nguồn lực to lớn của đất nước. Trong thời gian qua, thực hiện Luật Đất đai năm 2013, công tác quản lý, sử dụng đất đai đã đạt được những kết quả tích cực, góp phần quan trọng cho phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo quốc phòng, an ninh. Tuy nhiên, bên cạnh kết quả đạt được, quá trình tổ chức thực thi Luật Đất đai đã bộc lộ những tồn tại, hạn chế, nguồn lực đất đai chưa được phát huy đầy đủ và bền vững, việc sử dụng đất còn lãng phí, hiệu quả thấp, khiếu nại, tố cáo, vi phạm pháp luật về đất đai còn diễn biến phức tạp, suy thoái, ô nhiễm, sạt lở đất ngày càng nghiêm trọng.

Nhằm khắc phục những tồn tại, hạn chế, phát huy tốt hơn nguồn lực đất đai, việc sửa đổi Luật Đất đai là điều cần thiết. Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) có nhiều nội dung mới, cụ thể hóa tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII 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.

Hiện nay, dự thảo luật đang được Quốc hội xem xét, thông qua theo quy trình ba kỳ họp. Trên cơ sở ý kiến của Đại biểu Quốc hội tại Kỳ họp thứ tư, ý kiến góp ý của nhân dân đối với dự thảo luật, ý kiến của Hội nghị Đại biểu Quốc hội hoạt động chuyên trách (ngày 6 - 7/4/2023), Chính phủ đã có những điều chỉnh quan trọng. Theo đó, dự thảo Luật Đất đai hoàn thiện gồm 16 chương, 247 điều, trong đó tăng 3 mục, bổ sung mới 24 điều, bỏ 13 điều so với dự thảo lấy ý kiến Nhân dân.

Một trong những nội dung nhận được nhiều ý kiến của Nhân dân là về thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (Điều 75, dự thảo Luật). Các ý kiến tán thành với dự thảo Luật về các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng nhưng đề nghị mở rộng thêm đối với các dự án xã hội hóa (y tế, giáo dục, văn hóa, thể dục thể thao, môi trường); mở rộng các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội, kể cả các dự án sử dụng vốn đầu tư tư nhân; quy định rõ tiêu chí thu hồi đất phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng để các địa phương dễ áp dụng, tránh lạm dụng các trường hợp Nhà nước thu hồi đất; rà soát lại cách diễn giải thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng cho mạch lạc, ngắn gọn. Tiếp thu các ý kiến góp ý, dự thảo Luật đã được sửa đổi toàn bộ nội dung của Điều này, trong đó quy định rõ các trường hợp thật cần thiết thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng gồm: Để thực hiện các công trình công cộng<sup>1</sup>, để xây dựng trụ

---

<sup>1</sup> Như giao thông, thủy lợi, năng lượng, bưu chính viễn thông, công nghệ thông tin...

sở cơ quan nhà nước, công trình sự nghiệp<sup>2</sup>. Ngoài ra, để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng khác<sup>3</sup> và các dự án khác do Nhà nước thu hồi để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, thu hồi để giao đất cho nhà đầu tư trúng thầu dự án có sử dụng đất.

Tại chương VII về Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đã giảm 01 điều so với dự thảo lấy ý kiến Nhân dân. Có ý kiến đề nghị cần có cơ chế, chính sách đồng bộ để bảo đảm quyền lợi của người có đất bị thu hồi. Tiếp thu ý kiến góp ý, dự thảo Luật đã được chỉnh lý theo hướng: việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, minh bạch, kịp thời và đúng quy định của pháp luật. Người có đất bị thu hồi được bồi thường thiệt hại về đất, tài sản gắn liền với đất, chi phí đầu tư vào đất, thiệt hại do ngừng sản xuất, kinh doanh; được hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm, hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở; giá đất bồi thường là giá đất cụ thể của loại đất thu hồi tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Tiếp thu ý kiến đề nghị quy định việc thu hồi đất ở chỉ thực hiện sau khi hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; quy định cụ thể thời gian hoàn thành khu tái định cư, việc bố trí tái định cư phải hoàn thành trước khi quyết định thu hồi đất; đề nghị cân nhắc nội dung nguyên tắc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ, vì rất khó đánh giá, lượng hóa. Dự thảo Luật đã được hoàn thiện nội dung quy định tại Điều này theo hướng: khu tái định cư phải hoàn thiện các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; phải phù hợp với truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của cộng đồng dân cư nơi có đất bị thu hồi; khu tái định cư có thể bố trí cho một hoặc nhiều dự án; UBND cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện dự án tái định cư để đảm bảo chủ động trong việc bố trí tái định cư cho người có đất bị thu hồi; đồng thời việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, việc bố trí tái định cư phải được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất. Dự thảo cũng cụ thể hóa về việc tái định cư cho người thu hồi đất phải có chỗ ở, đảm bảo cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ thông qua quy định tiêu chí khu tái định cư về: hạ tầng kỹ thuật: đường giao thông đảm bảo kết nối giao thông liên kết với khu vực lân cận, điện chiếu sáng và điện sinh hoạt, hệ thống cấp, thoát nước, thông tin liên lạc,

---

<sup>2</sup> Như trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị - xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội; cơ sở văn hoá, di tích lịch sử, danh lam thắng cảnh; cơ sở y tế, dịch vụ xã hội, cơ sở giáo dục và đào tạo, khoa học và công nghệ, ngoại giao...

<sup>3</sup> Như dự án nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, hoạt động thăm dò, khai thác khoáng sản, dự án lấn biển...

xử lý môi trường; hạ tầng xã hội: đảm bảo trường học, dịch vụ y tế, nhà văn hóa, khu thể thao, chợ, khu thương mại - dịch vụ. Ưu tiên tái định cư tại chỗ, địa điểm tái định cư theo thứ tự ưu tiên tại địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi; tại địa bàn quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất thu hồi, địa bàn khác có điều kiện tương tự để bố trí tái định cư.

Về xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường. Tại Chương XI về tài chính đất đai, giá đất, dự thảo Luật đã giảm đi 02 điều so với dự thảo lấy ý kiến Nhân dân. Sau khi tiếp thu ý kiến nhân dân, Ban Soạn thảo chỉnh lý quy định về định giá đất phải đảm bảo các nguyên tắc: “định giá đất phải bảo đảm phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường; tuân thủ đúng trình tự, thủ tục định giá đất; bảo đảm khách quan, công khai, minh bạch; bảo đảm tính độc lập trong việc xác định giá đất, thẩm định giá đất, quyết định giá đất”. Căn cứ xác định giá đất bao gồm: thời hạn sử dụng đất, đối với đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất; thông tin đầu vào để xác định giá đất theo các phương pháp định giá đất; các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất; quy định của các pháp luật có liên quan tại thời điểm định giá. Dự thảo Luật đã bổ sung quy định về các phương pháp định giá đất gồm: Phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp chiết trừ, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

Dự thảo Luật cũng quy định bảng giá đất được ban hành hàng năm để đảm bảo giá đất phù hợp với nguyên tắc thị trường. Qua tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013, cho thấy việc ban hành bảng giá đất 05 năm một lần, điều chỉnh khi có biến động 20% rất ít địa phương thực hiện được, làm cho bảng giá đất chưa phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường. Nghị quyết số 18-NQ/TW đã xác định: “Bỏ khung giá đất, có cơ chế, phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường”.

Để bảo đảm quy định này có tính khả thi, dự thảo Luật đã bổ sung quy định về chuyên tiếp thực hiện theo hướng tiếp tục sử dụng bảng giá đất hiện hành đến hết 31/12/2025, các địa phương có thời gian từ khi Luật có hiệu lực thi hành đến ngày 31/12/2025, đủ thời gian để xây dựng, ban hành bảng giá đất mới theo yêu cầu của Luật; đồng thời, việc ban hành bảng giá đất hàng năm tiếp theo được hướng dẫn cụ thể theo hướng những khu vực, loại đất có biến động thì mới phải cập nhật giá đất cho phù hợp với thị trường.

***Xin trân trọng cảm ơn các vị cử tri đã lắng nghe.***