

## Kỳ họp thứ 5, Quốc hội khóa XV: Sửa đổi Luật Đất đai phải xóa bỏ "quy hoạch treo"

01:22 22/06/2023

Tác giả: Đang cập nhật

**Thảo luận về dự án Luật Đất đai (sửa đổi) tại phiên họp sáng 21/6, các đại biểu Quốc hội khẳng định, quy hoạch sử dụng đất là nội dung đặc biệt quan trọng và được thể hiện xuyên suốt trong dự thảo Luật. Do đó, cần đánh giá kỹ lưỡng để có điều chỉnh phù hợp, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, quản lý, sử dụng hiệu quả.**



*Bà Trần Thị Hiền, Đại biểu Quốc hội tỉnh Hà Nam phát biểu. Ảnh: PV*

Góp ý về nhiệm vụ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đại biểu Trần Thị Hiền tỉnh Hà Nam đề nghị giảm bớt thủ tục hành chính và thực hiện chủ trương của Đảng về phân cấp, phân quyền, tạo điều kiện thuận lợi cho địa phương. Dự thảo Luật không nên quy định nội dung, phải xin ý kiến Bộ Tài nguyên và Môi trường đối với nhiệm vụ lập quy hoạch, sử dụng đất cấp tỉnh.

Đồng thời, đại biểu đề nghị quy định như sau: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng nhiệm vụ lập

quy hoạch sử dụng cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và phê duyệt nhiệm vụ lập kế hoạch xây dựng đất cấp tỉnh.

Về kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện quy định tại Điều 67, đại biểu Trần Thị Hiền đề nghị cần đơn giản hóa các tiêu chí và nội dung của kế hoạch, không nên quá chi tiết, cụ thể vì sẽ gây rất nhiều khó khăn, vướng mắc trong quá trình lập kế hoạch và thực hiện kế hoạch. Hiện nay, việc lập kế hoạch sử dụng đất phải căn cứ vào danh mục thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng; đây đang là vấn đề gặp nhiều vướng mắc của các địa phương. Vì vậy, trong kế hoạch sử dụng đất, đại biểu đề nghị chỉ cần quy định Hội đồng nhân dân thông qua danh mục thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất trước khi quyết định thu hồi đất là đủ.

Cơ quan soạn thảo nghiên cứu, xem xét, điều chỉnh giảm quy mô diện tích dự án nhà ở thương mại tại điểm b khoản 1 điều 126 xuống (5 ha đối với khu vực nông thôn, 3 ha đối với khu vực đô thị) vì ở những tỉnh không phải là các tỉnh thuộc trung tâm của vùng kinh tế, các tỉnh miền núi thì như quy mô hiện nay theo dự thảo rất khó khăn trong việc thỏa thuận để nhận quyền sử dụng đất thực hiện dự án. Đồng thời nghiên cứu quy định: Đối với dự án nhà ở thương mại mà có 100% diện tích đất nông nghiệp (bao gồm cả diện tích giao thông, thủy lợi nội đồng) mà dưới mức quy định về quy mô diện tích thì nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án và nhà đầu tư không phải thỏa thuận. Dự án mà nhà đầu tư có quyền sử dụng đất (không phân biệt phải có đất ở hoặc đất ở và các loại đất khác) để thực hiện dự án thì được phép chuyển mục đích sử dụng đất để làm nhà ở thương mại.

Theo đại biểu Trần Đình Gia tỉnh Hà Tĩnh, quy hoạch sử dụng đất được phân thành 3 cấp gồm: Cấp quốc gia - cấp tỉnh - cấp huyện. Để thuận lợi cho công tác quản lý của cơ quan Trung ương và chủ động trong tổ chức thực hiện của địa phương, đại biểu Trần Đình Gia đề nghị, quy hoạch cấp quốc gia và cấp tỉnh quy định giới hạn một số nhóm đất chính cần thiết để đảm bảo mục tiêu quốc gia và cấp tỉnh, không quy định quá chi tiết về các loại đất, chỉ tiêu sử dụng đất cấp trên phân bổ cho cấp dưới, chỉ phân bổ theo các chỉ tiêu chi tiết, không khống chế chỉ tiêu tổng của từng loại đất như đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất chưa sử dụng. Các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được thể hiện chi tiết ở quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Ngoài ra, đại biểu cho rằng cần có cơ chế linh hoạt trong việc đánh giá sự phù hợp giữa quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; làm rõ vị trí, thứ bậc, mối liên hệ của các quy hoạch sử dụng đất với nhau và với các quy hoạch khác trong hệ thống quy hoạch quốc gia theo quy định của pháp luật...

Góp ý về nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đại biểu Tô Văn Tám tỉnh Kon Tum cho biết,

đây là vấn đề được người dân quan tâm, trong đó có thực trạng quy hoạch đã được lập, phê duyệt, nhưng trên thực tế việc tổ chức thực hiện chậm hoặc không thực hiện được một số nội dung của quy hoạch. Việc thực hiện chậm này không chỉ là 5 năm, 10 năm, 20 năm, thậm chí còn lâu hơn. Người dân vẫn thường gọi trường hợp này là "quy hoạch treo".

Đại biểu nhấn mạnh, "quy hoạch treo" không chỉ gây lãng phí tài nguyên đất đai, ảnh hưởng đến kinh tế - xã hội, mà còn gây khó khăn, làm đảo lộn cuộc sống người dân. Những cư dân trong khu vực quy hoạch treo sống trong cảnh thấp thỏm, khổ sở, "đi không được mà ở cũng không xong". Vì vậy, việc sửa đổi Luật Đất đai cần có quy định rõ ràng, khả thi để xóa bỏ tình trạng này.

Vì vậy, đại biểu đề nghị bỏ tầm nhìn trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại Điều 62 dự thảo Luật, bởi tầm nhìn chỉ mang tính ước lượng, dự báo, mà dự báo có thể chính xác, có thể không chính xác. Như vậy, đây có thể là một tác nhân của quy hoạch treo. Người dân chỉ mong muốn Nhà nước xác định rõ quy hoạch đất đai cụ thể là bao lâu và quyền lợi của họ như thế nào trong khu vực quy hoạch. Việc bỏ tầm nhìn quy hoạch nhằm đáp ứng nhu cầu này.

Ngoài ra, để đảm bảo quyền lợi của người dân trong vùng quy hoạch, cần chỉnh lý, bổ sung thêm tại Khoản 3 Điều 76 dự thảo Luật theo hướng: Khi quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng, thực hiện các quyền sử dụng đất quy định tại Điều 38 của Luật này và pháp luật liên quan.

Đại biểu cho biết, "pháp luật liên quan" rất rộng, người dân khó tiếp cận; vì vậy cần quy định trong dự thảo Luật một điều về quyền của người sử dụng đất; đồng thời bổ sung vào Khoản 3 Điều 76 nội dung: Hết kỳ quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt, mà không thực hiện kế hoạch, dự án thì hủy bỏ quy hoạch.

Liên quan đến quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, đại biểu Đào Chí Nghĩa thành phố Cần Thơ cho biết, Khoản 3 Điều 66 dự thảo Luật quy định: Đối với quận, thị xã thuộc thành phố trực thuộc Trung ương, thành phố, thị xã thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương đã có quy hoạch đô thị được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị thì không lập quy hoạch sử dụng đất, nhưng phải lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm phù hợp với chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ từ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và các chỉ tiêu sử dụng của địa phương. Đại biểu đề nghị ban soạn thảo nghiên cứu kỹ hơn về những bất cập nếu triển khai áp dụng trong thực tế.



*Ông Đào Chí Nghĩa, đại biểu Quốc hội thành phố Cần Thơ phát biểu. Ảnh: PV*

Đại biểu phân tích, hiện nay chúng ta đang gặp một số vướng mắc trong công tác tích hợp quy hoạch, quy hoạch sau chồng lên quy hoạch trước. Chính việc này đã dẫn đến việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án không thể thực hiện được. Thực trạng này đang diễn ra tại một số địa phương, các dự án kinh doanh bất động sản không được giao đất, cho thuê đất vì quy hoạch xây dựng thủy lợi 1/500 của dự án mâu thuẫn với quy hoạch đô thị dẫn đến các dự án này gần như tê liệt. Nếu thay quy hoạch sử dụng đất bằng quy hoạch đô thị thì sẽ gặp một số vướng mắc.

Đại biểu Đào Chí Nghĩa đề nghị ban soạn thảo nghiên cứu kỹ lưỡng và nên để quy hoạch sử dụng đất thực hiện đúng sứ mệnh của mình. Đối với công tác quy hoạch chung của từng địa phương, xác định quy hoạch sử dụng đất là quy hoạch nền, quy hoạch cụ thể mục đích sử dụng đất của từng khu chức năng, từng vị trí lô đất. Quy hoạch đô thị sẽ là lớp quy hoạch chồng lên quy hoạch nền, xác định trong từng vị trí cụ thể được xây dựng bao nhiêu tầng, có tầng hầm hay không... Đó là nhiệm vụ của quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng; còn đất sử dụng với mục đích gì là nhiệm vụ của quy hoạch sử dụng đất.

**Link bài viết:** <https://nguoilambao.vn/sua-doi-luat-dat-dai-phai-xoa-bo-quy-hoach-treo>