

Tình hình và nguyên nhân

Những đổi mới trong chính sách, pháp luật về đất đai hơn 15 năm qua đã đưa đến những kết quả tích cực, thúc đẩy kinh tế phát triển, đặc biệt là sản xuất nông nghiệp, góp phần giữ vững ổn định chính trị - xã hội. Người sử dụng đất gắn bó nhiều hơn với đất đai. Đất đai được sử dụng có hiệu quả hơn. Đất xây dựng kết cấu hạ tầng, phát triển công nghiệp, dịch vụ và xây dựng đô thị tăng tương đối nhanh, đồng thời diện tích đất sản xuất nông nghiệp vẫn tiếp tục tăng. Công tác quản lý nhà nước về đất đai có tiến bộ; hệ thống quản lý được tăng cường, từng bước phân cấp nhiều hơn cho địa phương.

Quyền sử dụng đất đã bước đầu trở thành một nguồn vốn để Nhà nước và nhân dân đầu tư phát triển sản xuất, kinh doanh. Thị trường bất động sản tuy còn sơ khai, nhưng đã thu hút được một lượng vốn khá lớn vào đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, tạo điều kiện về mặt bằng cho các ngành sản xuất, kinh doanh phát triển, cải thiện điều kiện về nhà ở cho nhân dân, nhất là tại các đô thị.

Đạt được những thành tựu trên là do Đảng và Nhà nước ta đã không ngừng đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai, tạo ra động lực mới, được nhân dân đồng tình; cấp ủy, chính quyền các cấp đã vận dụng sáng tạo chính sách, pháp luật về đất đai vào thực tiễn địa phương.

Tuy nhiên, công tác quản lý và sử dụng đất đai hiện nay còn nhiều hạn chế, yếu kém và nhiều vấn đề bức xúc.

Tiềm năng đất đai chưa được phát huy tốt; đất đai chưa được chuyển dịch hợp lý, hiệu quả sử dụng còn thấp. Đất sản xuất nông nghiệp còn manh mún; rừng tiếp tục bị tàn phá, diện tích đất trống, đồi núi trọc, đất bị xói mòn còn lớn. Việc sử dụng đất của nhiều khu công nghiệp, doanh nghiệp, cơ quan còn lãng phí. Tình

trạng người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai và tình hình khiếu kiện về đất đai diễn ra nghiêm trọng và phổ biến. Việc Nhà nước thu hồi đất, đền bù giải tỏa mặt bằng thực hiện hết sức khó khăn.

Hoạt động của thị trường bất động sản không lành mạnh, tình trạng đầu cơ về đất đai và bất động sản gắn

tự phát chạy theo cơ chế thị trường đã gây ra nhiều sai lệch trong việc thực hiện chính sách đất đai.

- Một số chủ trương, chính sách lớn rất quan trọng của Đảng về đất đai chưa được thể chế hóa (như: chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai; thị trường bất động sản, trong đó có quyền sử dụng đất...). Văn bản pháp

luật về đất đai ban hành nhiều, nhưng chồng chéo, thiếu đồng bộ. Chưa làm tốt việc phổ biến, tuyên truyền chính sách, pháp luật về đất đai trong nhân dân. Nhiều chính sách đã ban hành chưa được tổ chức chỉ đạo, hướng dẫn và thi hành nghiêm túc.

- Vai trò và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu của Nhà nước đối với đất đai chưa được xác định rõ. Chưa

quan tâm đúng mức việc đầu tư cho công tác quản lý đất đai, xây dựng bộ máy và chỉ đạo công tác quản lý đất đai. Chưa thực hiện tốt công khai, dân chủ trong việc thực thi các chính sách, pháp luật về đất đai. Công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về đất đai ở các địa phương chưa đáp ứng yêu cầu. Chưa kịp thời thanh tra, kiểm tra và kiên quyết xử lý nghiêm các vi phạm pháp luật về đất đai.

Một bộ phận cán bộ, đảng viên tha hóa, đã lợi dụng chức quyền để trục lợi, tham nhũng trong công tác quản lý, sử dụng đất đai, gây ảnh hưởng xấu trong xã hội và bất bình trong nhân dân.

- Chậm tổng kết thực tiễn để làm rõ nhiều vấn đề lý luận về quản lý đất đai trong điều kiện nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Công tác nghiên cứu khoa học về đất đai còn yếu. Chậm tháo gỡ các vướng mắc trong chính sách, pháp luật về đất đai.

Tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai

Về chế độ sử dụng đất

- Đối với đất sản xuất nông

Tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai

Trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước

liên với đất rất nghiêm trọng, đẩy giá đất lên cao, đặc biệt là ở đô thị, gây khó khăn, cản trở lớn cho cả đầu tư phát triển và giải quyết nhà ở, tạo ra những đặc quyền, đặc lợi, dẫn đến tiêu cực và tham nhũng của một số cá nhân và tổ chức.

Những hạn chế, yếu kém trên do đất đai có nguồn gốc phức tạp; chính sách đất đai thay đổi qua nhiều thời kỳ; quản lý đất đai chuyển từ cơ chế tập trung, bao cấp sang cơ chế thị trường đặt ra nhiều vấn đề mới, trong khi chúng ta còn thiếu kiến thức và kinh nghiệm; nhưng nguyên nhân chủ yếu là:

- Chưa nhận thức đúng mức đất đai là tài sản đặc biệt của quốc gia, là nguồn nội lực quan trọng và nguồn vốn to lớn của đất nước; chưa khẳng định rõ quyền sử dụng đất là hàng hóa đặc biệt và cần có cơ chế quản lý phù hợp. Quản lý nhà nước về đất đai còn nhiều hạn chế, yếu kém, quản lý thị trường bất động sản bị buông lỏng. Người sử dụng đất chưa thực hiện tốt các nghĩa vụ đối với Nhà nước. Chính sách tài chính đối với đất đai còn nhiều bất cập, gây thất thoát lớn cho ngân sách Nhà nước. Khuynh hướng

ngành:

Quản lý chặt chẽ, bảo vệ đất canh tác nông nghiệp, đặc biệt là đất tốt trồng lúa theo quy hoạch để bảo đảm an ninh lương thực quốc gia. Có quy định cụ thể về quản lý, bảo vệ chất lượng đất nông, lâm, ngư nghiệp, đất làm muối.

• **Đối với đất phi nông nghiệp:**

- Đẩy nhanh việc quy hoạch phát triển đô thị, xây dựng kết cấu hạ tầng theo hướng văn minh, hiện đại. Nâng cao chất lượng công tác quy hoạch sử dụng đất và tăng cường công tác quản lý thực hiện quy hoạch. Ban hành pháp luật về quản lý xây dựng ở đô thị. Tăng cường quyền hạn và trách nhiệm của ủy ban nhân dân các đô thị trong việc tổ chức thực hiện và giám sát, bảo đảm trật tự xây dựng trên địa bàn theo quy hoạch. Phân công rõ trách nhiệm và có cơ chế phối hợp tốt giữa các cơ quan quản lý đất đai, quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý xây dựng, quản lý nhà và quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Tiếp tục hoàn chỉnh cơ chế sử dụng đất đô thị phải trả tiền. Thực hiện đấu giá đất đối với các tổ chức, cá nhân xin thuê đất để đầu tư kinh doanh nhà, đất theo quy hoạch. Không giao đất hoặc nhượng bán quyền sử dụng đất để từng gia đình làm nhà ở riêng lẻ tại các đô thị lớn hoặc các đô thị có quỹ đất ít; chuyển sang giao (cho thuê) cho các tổ chức kinh tế đầu tư xây dựng đồng bộ các khu nhà chung cư mới theo quy hoạch để bán hoặc cho thuê.

Đối với đất nông nghiệp được quy hoạch vào mục đích xây dựng đô thị, kết cấu hạ tầng..., Nhà nước có quyền thu hồi hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong thời gian chưa xây dựng, Nhà nước có thể cho công dân mượn, thuê để sử dụng tạm thời.

- Có quy hoạch xây dựng và phát triển các công trình công cộng và nhà ở tại các làng, xã, thị tứ; ban hành pháp luật về quản lý xây dựng ở nông thôn.

- Phân định rõ trách nhiệm và quản lý chặt chẽ đất xây dựng công trình giao thông, thủy lợi, điện và đất hành lang an toàn công trình. Nghiêm cấm việc xây dựng các công trình trái

với quy định vào các loại đất này.

- Quy hoạch sử dụng đất làm mặt bằng cho sản xuất, kinh doanh công nghiệp, dịch vụ cần chú ý khai thác cả phần không gian bên trên và phần dưới mặt đất; dành quỹ đất cho xây dựng các khu xử lý chất thải công nghiệp và sinh hoạt đô thị. Quy định cụ thể việc sử dụng đất cho hoạt động thăm dò và khai thác khoáng sản, việc phục hồi đất sau khi kết thúc thăm dò và khai thác.

- Quy định rõ loại đất có liên quan đến quốc phòng và an ninh quốc gia, có quy chế đặc biệt về quy hoạch sử dụng và giao loại đất này. Đất nằm trong khu vực quy hoạch đất quốc phòng, an ninh, khi chưa có nhu cầu sử dụng thì giao cho địa phương tạm sử dụng.

- Quy định cơ chế phối hợp giữa Bộ quốc phòng, Bộ công an với chính quyền các địa phương trong quy hoạch sử dụng đất phục vụ quốc phòng, an ninh. Quy định cụ thể nhiệm vụ, quyền hạn của cấp tỉnh trong việc thực hiện quản lý nhà nước đối với đất sử dụng cho quốc phòng, an ninh.

- Có chính sách đầu tư đặc biệt để phát triển kết cấu hạ tầng trên đất kinh tế kết hợp với quốc phòng, an ninh, đặc biệt là ở miền núi, vùng đồng bào dân tộc thiểu số, biên giới, hải đảo, vùng Tây Nguyên, Tây Bắc, Tây Nam. Có chính sách thu hút dân cư đến sinh sống ở vùng đất biên giới, hải đảo còn thưa dân.

- Đất di tích lịch sử, đất danh lam thắng cảnh phải được bảo vệ nghiêm ngặt theo các quy định của pháp luật; kiên quyết thu hồi đất bị lấn chiếm.

- Giao đất cho các cơ sở tôn giáo hoạt động hợp pháp trên cơ sở đất đang sử dụng. Nghiên cứu đầy đủ về hướng giải quyết đất cho các cơ sở tôn giáo phù hợp với nguyện vọng chính đáng và hợp pháp của nhân dân. Đất sử dụng làm nhà thờ họ và vào mục đích tín ngưỡng dân gian do họ tộc và cộng đồng tự giải quyết. Có quy định về đất để làm nghĩa trang nhân dân, ngăn chặn việc xây dựng mộ phần chiếm nhiều diện tích đất đai; khuyến khích hình thức hỏa táng, trước hết là ở các đô thị và nơi tập trung đông dân.

• **Đối với đất chưa sử dụng:**

- Bảo vệ và có quy hoạch, kế hoạch, chính sách khai thác có hiệu quả diện tích đất chưa sử dụng; ngăn chặn tình trạng đất bị xâm hại, sạt lở, lấn chiếm; tổ chức lấn biển trong phạm vi lãnh thổ quốc gia ở những nơi có điều kiện.

- Xây dựng chính sách khuyến khích các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân đầu tư cải tạo đất để sử dụng vào sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp và các mục đích thích hợp khác.

Nhiệm vụ, quyền hạn quản lý đất đai của Nhà nước

• **Về giao, cho thuê, thu hồi quyền sử dụng đất.**

Đối tượng được giao đất, cho thuê đất sản xuất nông nghiệp:

Bổ sung đối tượng được giao đất không thu tiền: cộng đồng dân cư thôn, bản, phù hợp với tập quán của đồng bào dân tộc thiểu số; những người dân di cư có tổ chức đến nơi ở mới, đã ổn định, đúng quy hoạch và không có tranh chấp đất đai.

Các cá nhân, hộ gia đình, tổ chức trong nước (dành ưu tiên cho người dân địa phương) có khả năng và có nguyện vọng đầu tư khai phá đất chưa sử dụng tại các xã miền núi, ven biển để sử dụng vào mục đích sản xuất nông, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, được thuê đất với mức diện tích phù hợp nhu cầu sản xuất kinh doanh và khả năng đất đai của từng địa phương.

• **Về hạn mức giao đất, cho thuê đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối:**

Khuyến khích tích tụ đất đai, sớm khắc phục tình trạng đất sản xuất nông nghiệp manh mún. Quá trình tích tụ đất đai cần có sự chỉ đạo và quản lý của Nhà nước, có quy hoạch, kế hoạch, có bước đi vững chắc trên từng địa bàn, lĩnh vực, gắn với chương trình phát triển ngành nghề, tạo việc làm. Tích tụ đất đai thông qua việc nhận chuyển nhượng và nhiều biện pháp khác phù hợp với từng thời kỳ, từng vùng (như cho thuê đất, góp vốn, góp cổ phần bằng quyền sử dụng đất để hình thành các tổ chức kinh tế hợp tác, các công ty cổ phần...). Xử lý nghiêm những trường hợp lợi dụng chính sách tích tụ đất đai để đầu cơ trục lợi.

Quy mô sử dụng đất sản xuất nông, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối của các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân được mở rộng phù hợp với quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế, cơ cấu lao động, trình độ thâm canh và quỹ đất đai trên từng địa bàn. Giữ hạn mức giao đất sản xuất nông nghiệp cho hộ nông dân không thu tiền như hiện nay. Chuyển diện tích đất vượt hạn mức được giao không thu tiền cho hộ sản xuất nông nghiệp sang hình thức thuê đất có thời hạn. Thực hiện kê khai, đăng ký công khai việc sử dụng đất để làm kinh tế trang trại đối với mọi tổ chức và cá nhân, có chính sách thuế để thúc đẩy sử dụng đất có hiệu quả và điều tiết thu nhập của người sử dụng nhiều đất.

● *Về việc thu hồi đất*

Khi Nhà nước thu hồi đất mà cá nhân hoặc tổ chức đang sử dụng hợp pháp để phục vụ các mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển sản xuất, kinh doanh, Nhà nước thực hiện chế độ bồi thường, tái định cư, đào tạo nghề và hỗ trợ tạo việc làm theo quy định của pháp luật. Nhà nước có quy định để xử lý, thu hồi đất lấn chiếm; có quy định cụ thể việc thu hồi đất đã giao, cho thuê mà không sử dụng, sử dụng sai mục đích, xâm hại đất, hoặc sử dụng nhưng hiệu quả quá kém. Các doanh nghiệp đã thuê hoặc được giao đất nhưng không sử dụng hoặc sử dụng không đúng mục đích đã quy định thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường.

Rà soát lại đất đã giao cho các cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp, tổ chức đảng, đoàn thể; thu hồi những diện tích nhà, đất không sử dụng và sử dụng sai mục đích, trái pháp luật.

● *Về việc giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo có liên quan đến đất đai.*

Việc tranh chấp đất đai trước hết cần tiến hành hòa giải, nếu hòa giải không thành thì đưa ra tòa án giải quyết. Nhà nước quy định thời hiệu và thời hạn giải quyết, các khiếu nại, không để kéo dài. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương là cấp giải quyết cuối cùng các khiếu nại về đất đai trong phạm vi, thẩm quyền của các cấp ở địa phương;

trường hợp các đương sự không nhất trí với quyết định của ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì đưa ra tòa án giải quyết. Việc giải quyết tố cáo về đất đai thực hiện theo pháp luật về tố cáo.

Đất trước đây các cơ quan nhà nước, các tổ chức thuộc hệ thống chính trị mượn, có đầy đủ giấy tờ hợp pháp thì trả lại, nhưng không nhất thiết là trả lại đất cũ, mà có thể trả bằng tiền hoặc đất nơi khác.

Hoạt động của thị trường bất động sản không lành mạnh, tình trạng đầu cơ về đất đai và bất động sản gắn liền với đất rất nghiêm trọng, đẩy giá đất lên cao, đặc biệt là ở đô thị, gây khó khăn, cản trở lớn cho cả đầu tư phát triển và giải quyết nhà ở, tạo ra những đặc quyền, đặc lợi, dẫn đến tiêu cực và tham nhũng của một số cá nhân và tổ chức.

Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, hộ gia đình và cá nhân được giao quyền sử dụng đất

● *Về quyền chuyển đổi đất đã được giao quyền sử dụng và việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất.*

Nhà nước có chính sách khuyến khích, hỗ trợ và hướng dẫn các hộ nông dân thực hiện quyền chuyển đổi, “đổi thửa, dồn điền” theo nguyên tắc tự nguyện để tạo điều kiện thuận lợi cho việc tăng quy mô thửa đất canh tác, chuyển đổi mục đích sử dụng đất sản xuất nông nghiệp khi chuyển đổi cơ cấu cây trồng vật nuôi.

Khi quy hoạch chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa nước sang đất công nghiệp, dịch vụ, xây dựng hạ tầng, đô thị... phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, phê duyệt chặt chẽ theo quy định của pháp luật.

● *Về quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện đối với đất giao trong hạn mức không thu tiền đối với các hộ sản xuất nông, lâm, ngư, làm muối; đất được giao có thu tiền sử dụng đất; đất đã nhận chuyển nhượng, đất được thừa kế, tặng, cho. Người nhận chuyển nhượng tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn còn lại theo đúng mục đích sử dụng đất đã quy định trong quy hoạch.

Nhà nước quản lý, giám sát các

giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tạo điều kiện thuận lợi để chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội trong cả nước và trên từng địa bàn. Nhà nước có quy định điều kiện cụ thể về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với những vùng, miền đặc thù; có chính sách và biện pháp cần thiết để đồng bào dân tộc thiểu số giữ được đất sản xuất, bảo đảm đời sống; có quy định

về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các dự án đầu tư kết cấu hạ tầng, nhằm ngăn chặn việc lợi dụng đầu cơ đất để trục lợi.

● *Về quyền cho thuê quyền sử dụng đất.*

Người sử dụng đất được cho thuê đất trong trường hợp đất giao trong hạn mức không thu tiền đối với các hộ sản xuất nông, lâm, ngư, làm muối; đất được giao có thu tiền sử dụng đất. Thời gian cho thuê lại không được vượt quá thời hạn thuê đất, được giao đất.

● *Về quyền thừa kế quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp*

Người được giao quyền sử dụng đối với đất trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản và đất trồng cây lâu năm, đất lâm nghiệp để trồng rừng, đất ở, được thực hiện quyền thừa kế quyền sử dụng đất theo pháp luật về thừa kế như các tài sản khác.

● *Đối với đất trang trại*

Khuyến khích phát triển trang trại, nhất là ở những nơi còn nhiều đất chưa sử dụng. Diện tích đất Nhà nước giao, cho thuê làm trang trại theo yêu cầu sản xuất, kinh doanh, phù hợp với điều kiện đất đai của mỗi địa phương, với thời gian theo chu kỳ của dự án, tối đa là 50 năm.

● *Đối với đất nông, lâm trường.*

Tiến hành tổng kết đánh giá và sắp xếp lại các nông, lâm trường phù

hợp với chức năng, nhiệm vụ được giao, đi liền với đổi mới quản lý, tạo sự chuyển biến tích cực về hiệu quả kinh tế-xã hội của từng nông, lâm trường. Giải thể những nông, lâm trường không cần thiết đang hoạt động kém hiệu quả; chuyển quỹ đất này cho địa phương quản lý để giao, cho thuê theo quy định của pháp luật.

Các nông, lâm trường thực hiện hình thức giao khoán đất sản xuất nông, lâm nghiệp ổn định lâu dài (thời hạn theo quy định chung, có hạn mức diện tích tối thiểu, tối đa tùy tình hình đất đai của từng địa phương) cho cả các hộ nông, lâm trường viên và các hộ dân trên địa bàn thực sự có nhu cầu và khả năng sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp (trong đó ưu tiên đối với người trực tiếp sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp tại địa phương, những người đang thiếu đất sản xuất). Các hộ được giao khoán phải sử dụng đất đúng mục đích do nông, lâm trường giao, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của nông, lâm trường và phải thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của người được giao khoán đối với nông, lâm trường và đối với Nhà nước; các hộ nhận giao khoán được dùng hợp đồng giao khoán và phần tài sản trên đất tăng thêm do mình đầu tư, tạo ra để thế chấp vay vốn ngân hàng, được thừa kế quyền lợi và nghĩa vụ trong hợp đồng nhận khoán.

Bộ chính trị chỉ đạo việc xây dựng và tổ chức thực hiện đề án về sắp xếp lại và đổi mới quản lý các nông, lâm trường.

● *Đối với các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.*

Thực hiện hình thức cho thuê đất; nghiên cứu thí điểm việc giao đất có thời hạn, thu tiền một lần.

Xây dựng, quản lý thị trường bất động sản và chính sách tài chính về đất đai

Xây dựng, quản lý thị trường bất động sản.

Chủ động xây dựng và phát triển thị trường bất động sản, trong đó có quyền sử dụng đất, trước hết ở các đô thị và ở các vùng quy hoạch sẽ phát triển đô thị.

Nhà nước định hướng, điều tiết và kiểm soát thị trường, có biện pháp

chống các hành vi đầu cơ bất động sản; tạo điều kiện thuận lợi cho các thành phần kinh tế tham gia thị trường bất động sản, phát huy vai trò chủ đạo của kinh tế nhà nước trong kinh doanh và bình ổn giá bất động sản. Ban hành sớm các chính sách tài chính để điều tiết lại phân giá trị đất gia tăng không do người sử dụng đất tạo ra, mà do đô thị hóa, do Nhà nước đầu tư cơ sở hạ tầng, do quy hoạch chuyển đổi mục đích sử dụng đất đem lại, để phục vụ cho lợi ích chung. Xây dựng Luật kinh doanh bất động sản.

Xây dựng chương trình nhà ở, tăng nhanh quỹ nhà ở để bán hoặc cho thuê đối với các đối tượng khác nhau trong xã hội. Đồng thời với việc phát triển quỹ nhà kinh doanh, chú trọng việc phát triển nhà cho các đối tượng chính sách và người nghèo thông qua các chính sách ưu đãi về giá, thuế, vay lãi suất thấp, mua nhà trả góp...

Chính sách tài chính về đất đai.

● *Về giá quyền sử dụng đất:*

Chính phủ quy định khung giá đất cho từng địa bàn, trong từng thời gian (có điều chỉnh theo tình hình thực tế) và nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định giá cụ thể, công bố công khai để làm căn cứ thực hiện giao đất, cho thuê đất, thu thuế về đất, bồi thường khi thu hồi đất.

Tiếp tục nghiên cứu xây dựng cơ chế quản lý giá đất, xây dựng hệ thống định giá và thẩm định giá đất phù hợp với sự phát triển của thị trường bất động sản, trong đó có quyền sử dụng đất.

Đất nhà nước giao có thu tiền, giao không thu tiền hoặc cho thuê đối với doanh nghiệp nhà nước, cơ quan nhà nước và các tổ chức chính trị, chính trị-xã hội đều cần xác định rõ giá trị quyền sử dụng đất được giao. Các thất thoát về đất đai phải quy thành giá trị để xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật.

Các doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước giao đất có thu tiền, thì tính số tiền đã trả đó vào giá trị tài sản của doanh nghiệp. Đối với các doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa, thì điểm đưa một phần giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị tài sản của doanh

nghiệp, coi đó là vốn của Nhà nước góp vào công ty cổ phần (không được chuyển nhượng).

● *Chính sách thu thuế chuyển quyền sử dụng đất:*

Để điều tiết thu nhập đối với các tổ chức, cá nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua, bán bất động sản gắn liền với đất, thay thuế chuyển quyền sử dụng đất hiện nay bằng thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất và áp dụng thuế suất lũy tiến từng phần đối với người có thu nhập cao khi chuyển quyền sử dụng đất.

Chính sách bồi thường, tổ chức tái định cư và hỗ trợ tạo việc làm khi Nhà nước thu hồi đất:

Khi thu hồi đất phục vụ mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển sản xuất, kinh doanh, việc bồi thường về đất đai và tài sản trên đất, tổ chức tái định cư và hỗ trợ tạo việc làm thực hiện theo quy định chung của Nhà nước. Khi xây dựng các dự án đầu tư dẫn đến phải thu hồi đất đang sử dụng, phải lập dự án tái định cư cho người có đất bị thu hồi và phải xây dựng khu tái định cư trước khi thu hồi đất; đồng thời chú trọng đào tạo để chuyển đổi nghề cho lao động tái định cư. Người đang sử dụng đất hợp pháp khi bị thu hồi đất được bồi thường, hỗ trợ tái định cư và tạo việc làm theo nguyên tắc "bảo đảm cho người bị thu hồi đất đến chỗ ở mới có điều kiện phát triển bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ".

Nhà nước có quy hoạch tổng thể về sử dụng đất trên địa bàn cả nước nhằm tạo điều kiện cho các tỉnh, thành phố xây dựng kế hoạch triển khai đồng bộ việc bồi thường, tái định cư và hỗ trợ tạo việc làm khi thu hồi đất.

Trong bồi thường giải phóng mặt bằng, phải chú ý phân chia hợp lý phần giá trị đất tăng thêm do việc quy hoạch và xây dựng cơ sở hạ tầng mang lại, bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, lợi ích của người đang sử dụng đất hợp pháp nay bị thu hồi và lợi ích của người đầu tư, trong đó phải chú trọng ưu tiên lợi ích của Nhà nước ■

(Trích Nghị quyết Hội nghị lần thứ bảy Ban chấp hành trung ương Đảng, khóa IX)