

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 61/2021/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 06 năm 2021

“V/v Nghiên cứu, góp ý về quy hoạch sử dụng đất trong Luật Đất đai 2013”

**Kính gửi: - Ban Chỉ đạo Trung ương về tổng kết
Nghị quyết 19 – NQ/TW
- Ban Kinh tế Trung ương**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã nghiên cứu và xin được góp ý kiến về quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất, để phát triển kinh tế xã hội trong giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 (Trích từ Báo cáo của Hiệp hội góp ý Tổng kết Nghị quyết 19-NQ/TW về pháp luật về đất đai).

Hiệp hội nhận thấy trong nhiều năm qua, có một số hạn chế trong nhận thức về vai trò, vị trí, tầm quan trọng của quy hoạch đối với phát triển kinh tế xã hội, trong đó có quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch của các ngành quốc gia, quy hoạch của các địa phương trong hệ thống pháp luật nước ta. Đến năm 2012, Ban Chấp hành Trung ương Đảng ban hành Nghị quyết 19-NQ/TW đã định hướng xây dựng Luật Đất đai 2013, trong đó có công tác quy hoạch nhằm đảm bảo tính hệ thống, tính liên kết và tính đồng bộ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch của các ngành quốc gia.

Hiệp hội nhận thấy, có 03 đặc trưng nổi bật của quy hoạch: (i) Quy hoạch vừa thể hiện tầm nhìn của Nhà nước về định hướng phát triển kinh tế xã hội trong trung hạn, dài hạn; (ii) Quy hoạch vừa thể hiện ý chí của Nhà nước nhằm thực hiện các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội trong từng giai đoạn; (iii) Quy hoạch cũng vừa là lợi ích của Nhà nước gắn liền với lợi ích của người dân và lợi ích công cộng. Thực hiện hiệu quả quy hoạch đi đôi với việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch còn tao được nhiều nguồn thu lớn và bền vững cho ngân sách nhà nước.

Nghị quyết 19-NQ/TW định hướng “*đổi mới, nâng cao tính liên kết, đồng bộ giữa quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất với quy hoạch xây dựng, quy hoạch ngành, lĩnh vực khác có sử dụng đất theo hướng quy hoạch sử dụng đất phải tổng hợp, cân đối, phân bổ hợp lý, sử dụng hiệu quả đất đai cho các ngành, lĩnh vực, vùng lãnh thổ và đơn vị hành chính*”.

Nhưng trên thực tế, Luật Đất đai 2013 và các luật chuyên ngành chưa thực sự đảm bảo tính liên kết, đồng bộ giữa quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất với quy hoạch ngành quốc gia có sử dụng đất.

Các quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Luật Đất đai 2013 và các quy định về quy hoạch có sử dụng đất của các ngành quốc gia theo các luật chuyên ngành chưa thật sự đảm bảo được định hướng của Nghị quyết 19-NQ/TW.

Mãi đến năm 2017, Quốc hội mới ban hành Luật Quy hoạch 2017 là **quá chậm**.

Để đảm bảo tính khả thi của Luật Quy hoạch 2017, Quốc hội đã ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan về quy hoạch năm 2018. Theo đó, tại

Điều 6 đã sửa đổi, bổ sung toàn bộ 17 Điều của Chương IV Luật Đất đai 2013 về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Sau đó, Quốc hội lại phải ban hành Nghị quyết 751/2019/UBTVQH14 để xử lý các “*vướng mắc*” trong thực thi các quy định pháp luật về quy hoạch, trong đó có “*vướng mắc*” về quy hoạch sử dụng đất, **kế hoạch sử dụng đất cấp huyện** với **quy hoạch tỉnh** và **kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh**; hoặc giữa **quy hoạch tỉnh** với **quy hoạch vùng, quy hoạch cấp quốc gia** (trong đó có quy hoạch ngành quốc gia) của Luật Quy hoạch 2017 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan về quy hoạch 2018.

Luật Quy hoạch 2017 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan về quy hoạch 2018, trong đó có Luật Đất đai 2013, **đã điều chỉnh một phần**, nhưng vẫn chưa thực sự đảm bảo được tính đồng bộ, liên kết giữa các văn bản luật, nên Hiệp hội đề nghị **cần phải đặc biệt quan tâm hoàn thiện cơ chế, chính sách, quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đi đôi với công tác chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch để phát triển kinh tế xã hội, tạo nguồn thu quan trọng cho ngân sách nhà nước** khi xây dựng mới Luật Đất đai.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị cần bổ sung nội dung Nghị quyết 751/2019/UBTVQH14 của Quốc hội vào Luật Đất đai (mới) để thống nhất thực hiện, như sau: “*Các quy hoạch theo quy định của Luật Quy hoạch và các luật, pháp lệnh đã được sửa đổi, bổ sung một số điều liên quan đến quy hoạch có thể lập đồng thời. Quy hoạch nào được lập, thẩm định xong trước thì được quyết định hoặc phê duyệt trước. Sau khi quy hoạch được quyết định hoặc phê duyệt, nếu có mâu thuẫn thì quy hoạch thấp hơn phải điều chỉnh theo quy hoạch cao hơn; Các quy hoạch nêu tại điểm c khoản 1 Điều 59 của Luật Quy hoạch đã được quyết định hoặc phê duyệt trước ngày 01 tháng 01 năm 2019, trong quá trình thực hiện được điều chỉnh nội dung theo quy định của pháp luật có liên quan trước ngày Luật Quy hoạch có hiệu lực để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội cho đến khi quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh theo Luật Quy hoạch được quyết định hoặc phê duyệt*”.

Hiệp hội nhận thấy, có một số hạn chế, “*vướng mắc*” về công tác quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất và công tác chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch trong hệ thống pháp luật về đất đai hiện hành và đề xuất giải pháp xử lý, như sau:

1/- Về xác định vị trí của “quy hoạch sử dụng đất” trong hệ thống “các lớp quy hoạch” có sử dụng đất của các ngành quốc gia:

Hiệp hội nhận thấy, “*quy hoạch sử dụng đất*” chưa thể hiện được vị trí “*lớp quy hoạch nền tảng*” trong hệ thống “*các lớp quy hoạch*”, khởi đầu từ “*quy hoạch sử dụng đất quốc gia*”, “*quy hoạch không gian biển quốc gia*”. Quy hoạch sử dụng đất là “*lớp quy hoạch 1*”, là nền tảng để các ngành quốc gia khác lập “*các lớp quy hoạch tiếp theo*”.

Thực ra, khái niệm “*quy hoạch sử dụng đất quốc gia*” đã bao gồm “*quy hoạch không gian biển quốc gia*”, như Hiến pháp 2013 đã quy định “*lãnh thổ quốc gia*” (còn có thể gọi là “*đất quốc gia*”) bao gồm “*đất liền, vùng trời, vùng biển*”. Do vậy, “*quy hoạch không gian biển quốc gia*” chỉ là quy hoạch thành phần của “*quy hoạch sử dụng đất quốc gia*”. Đồng thời, pháp luật về đất đai còn có khái niệm “*đất có mặt nước*”, nên hoàn toàn có thể sử dụng khái niệm “*đất có biển*”, hoặc “*đất có biển, đảo*” để chỉ “*biển quốc gia*” thì chính xác hơn.

“*Quy hoạch sử dụng đất*” theo quy định của Luật Đất đai 2013 cũng chưa thể hiện đầy đủ các không gian quy hoạch, mới tập trung chủ yếu vào việc “*quy hoạch sử dụng đất*” đối với **không gian bề mặt của đất đai**, chưa quy định “*quy hoạch sử dụng*

đất đối với **không gian bên trên mặt đất**”; hoặc chưa quy định “**quy hoạch sử dụng đất đối với không gian ngầm**” (Ghi chú: Điều 178 Luật Đất đai 2013 chỉ quy định về “**quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế được thuê đất để xây dựng công trình ngầm**”); hoặc cũng chưa quy định “**quy hoạch sử dụng đất theo tuyến**”, ví dụ: Quy hoạch sử dụng đất các tuyến đường giao thông (đường bộ, đường sắt) qua nhiều đơn vị hành chính, nhất là đường giao thông liên tỉnh.

Bên cạnh đó, Khoản 5 Điều 40 Luật Đất đai 2013 quy định “**Đối với quận đã có quy hoạch đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì không lập quy hoạch sử dụng đất nhưng phải lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm**”, đã “**giới hạn**” phạm vi “**quy hoạch sử dụng đất cấp huyện**” làm cho “**hệ thống quy hoạch sử dụng đất**” không còn là một chỉnh thể nữa. Nhưng, với quy định này cũng đã cho thấy mối liên kết giữa quy hoạch sử dụng đất với các quy hoạch ngành. Tuy nhiên, quy định này chưa thật chuẩn xác, mà lẽ ra với quan điểm “**tích hợp**”, “**liên kết**” các loại quy hoạch, thì Hiệp hội đề nghị Luật Đất đai (mới) sẽ quy định **thống nhất, tích hợp, liên kết “quy hoạch sử dụng đất” với “quy hoạch đô thị” và với “quy hoạch điểm dân cư nông thôn**”. Có nghĩa là, vẫn cần thiết phải có “**quy hoạch sử dụng đất**” đối với khu vực đô thị (quận, thành phố, thị xã thuộc cấp tỉnh) và cả đối với “**điểm dân cư nông thôn**” tại khu vực nông thôn trong trường hợp đã có quy hoạch đô thị, quy hoạch “**điểm dân cư nông thôn**” được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Tất cả các thông tin quy hoạch này được tích hợp trong một bản đồ quy hoạch **thống nhất**. Như vậy, sẽ tiết kiệm được nguồn lực và không trùng lặp trong hoạt động lập quy hoạch của ngành đất đai và ngành xây dựng.

2/- Về việc có cần thiết lập “**kế hoạch sử dụng đất**” đối với “**khu vực tư nhân**” (!) và vướng mắc do quy định dự án đầu tư có sử dụng đất phải phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện và phải có trong danh mục thu hồi đất cấp tỉnh:

Quy định cấp tỉnh phải lập “**danh mục dự án cần thu hồi đất**”; hoặc cấp huyện lập kế hoạch sử dụng đất phải “**xác định vị trí, diện tích đất phải thu hồi để thực hiện công trình, dự án sử dụng đất**”; hoặc quy định dự án đầu tư thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải “**phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện**” là không phù hợp và không sát với thực tiễn cuộc sống.

Vướng mắc nêu trên là do các quy định sau đây: (i) Điểm c Khoản 2 Điều 45 Luật Đất đai 2013 quy định: “**Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua danh mục dự án cần thu hồi đất quy định tại Khoản 3 Điều 62 của Luật này**”; (ii) Điểm c Khoản 4 Điều 40 Luật Đất đai 2013 quy định **kế hoạch sử dụng đất cấp huyện phải “xác định vị trí, diện tích đất phải thu hồi để thực hiện công trình, dự án sử dụng đất vào mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này trong năm kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã**”; (iii) Khoản 1 Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định dự án đầu tư có sử dụng đất phải “**phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và công bố**”.

Bởi lẽ, Khoản 3 Điều 62 của Luật Đất đai chỉ quy định cấp tỉnh thu hồi đất đối với một số loại hình dự án mà thôi (như dự án đầu tư công có sử dụng đất; hoặc dự án tái định cư, nhà ở cho sinh viên, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ; hoặc dự án xây dựng khu đô thị mới, chỉnh trang đô thị), nhưng không quy định Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án đầu tư khác của khu vực tư nhân, như dự án nhà ở, dự án nhà chung cư, dự án khu dân cư (không phải là dự án khu đô thị mới, chỉnh trang đô thị), kể cả dự án nhà ở xã hội do nhà đầu tư tự tạo lập quỹ đất. Tất cả các loại dự án này cũng không

thuộc đối tượng phải đăng ký vào “*danh mục dự án cần thu hồi đất*” (vì không thuộc đối tượng điều chỉnh của Khoản 3 Điều 62 của Luật Đất đai), nên Hiệp hội cho rằng các dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc khu vực tư nhân (nêu trên) **đều không thuộc đối tượng buộc** phải đăng ký vào “*kế hoạch sử dụng đất cấp huyện*”.

Do vậy, Hiệp hội nhận thấy **cần phải có cơ chế xử lý khác**, mà trong đó, **căn cứ pháp luật quan trọng nhất, bắt buộc** các dự án đầu tư của khu vực tư nhân **phải phù hợp với quy hoạch** sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch phát triển đô thị, nhà ở, quy hoạch ngành.

Do vậy, Nhà nước cần phải **sử dụng hiệu quả công cụ quy hoạch để định hướng** đầu tư các dự án có sử dụng đất của **khu vực tư nhân**.

Nếu Luật Đất đai (*mới*) vẫn giữ quy định dự án đầu tư có sử dụng đất của khu vực tư nhân vẫn phải có trong “*danh mục dự án cần thu hồi đất*” cấp tỉnh và “*kế hoạch sử dụng đất cấp huyện*”, thì nhà đầu tư tư nhân có thể đăng ký dự án đầu tư vào “*kế hoạch sử dụng đất cấp huyện*” của năm tiếp theo. Nhưng, cũng sẽ có trường hợp **phát sinh dự án đầu tư mới** của nhà đầu tư tư nhân cần được bổ sung thêm vào “*danh mục dự án cần thu hồi đất*” cấp tỉnh và “*kế hoạch sử dụng đất cấp huyện*” của năm đó.

Hiệp hội nhận thấy, công tác lập “*quy hoạch tỉnh*”, “*kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh*”, “*quy hoạch sử dụng đất cấp huyện*” giữ vị trí rất quan trọng, định hướng cho hoạt động đầu tư, phát triển. Theo đó, “*quy hoạch sử dụng đất cấp huyện*” **phải phù hợp với “quy hoạch tỉnh”** và trong trường hợp nhà đầu tư tư nhân đề xuất dự án đầu tư có sử dụng đất nhưng chưa nằm trong “*quy hoạch sử dụng đất cấp huyện*”, thì cần phải xem xét điều chỉnh đồng bộ “*quy hoạch tỉnh*”.

Đồng thời, có một vấn đề lớn hơn cần tiếp tục nghiên cứu, đó là trong nền kinh tế thị trường, Nhà nước có cần thiết “*lập kế hoạch*” cho nền kinh tế, trong đó có “*kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện*”, hoặc lập “*danh mục dự án cần thu hồi đất cấp tỉnh*”; hoặc Nhà nước có cần thiết lập “*kế hoạch sử dụng đất*” đối với “*khu vực tư nhân*”, hay là chỉ cần thiết phải lập “*kế hoạch sử dụng đất*” đối với hoạt động đầu tư công thuộc “*khu vực nhà nước*” mà thôi (!!).

Hiệp hội nhận thấy, Nhà nước chỉ cần thiết lập “*kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh*” và “*kế hoạch sử dụng đất cấp huyện*”, hoặc lập “*danh mục dự án cần thu hồi đất*” đối với khu vực kinh tế nhà nước và các dự án đầu tư công sử dụng vốn ngân sách nhà nước **thuộc “khu vực nhà nước”**, hoặc trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất, giải phóng mặt bằng để **đấu giá** quyền sử dụng đất, **đấu thầu** dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư.

Còn đối với **khu vực kinh tế tư nhân**, thì Nhà nước chỉ cần định hướng phát triển thông qua sử dụng các công cụ điều tiết, trong đó có **công cụ quy hoạch**, bao gồm công cụ quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, phát triển đô thị, nhà ở và các công cụ “*đòn bẩy*” then chốt như công cụ tài chính - thuế, công cụ tiền tệ - tín dụng để định hướng đầu tư cho các nhà đầu tư.

Nhà nước **không nên** và **không thể** áp đặt kế hoạch đối với **khu vực kinh tế tư nhân**.

Trường hợp vẫn phải lập “*kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh*” và “*kế hoạch sử dụng đất cấp huyện*”, thì khi phê duyệt dự án đầu tư có sử dụng đất của nhà đầu tư tư nhân phù hợp với “*quy hoạch sử dụng đất cấp huyện*” được “*cập nhật*” để **bổ sung** vào “*kế hoạch sử dụng đất cấp huyện*” và “*kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh*”, để tránh làm phát sinh thêm thủ tục hành chính không cần thiết.

Do vậy, Hiệp hội đề xuất không quy định dự án có sử dụng đất của khu vực tư nhân phải nằm trong “*danh mục dự án cần thu hồi đất*” của tỉnh, hoặc phải nằm trong “*kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện*”, mà chỉ yêu cầu dự án đầu tư tư nhân phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, nhà ở. Nhà nước không nên lập kế hoạch cho khu vực kinh tế tư nhân, mà chỉ nên định hướng các nhà đầu tư tư nhân đề xuất dự án đầu tư, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, nhà ở.

Đồng thời, Hiệp hội đề nghị khi xây dựng Luật Đất đai (*mới*) thì cần bổ sung “*Điều 62. Thu hồi đất vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng*” quy định trường hợp “*Nhà nước thu hồi đất theo quy hoạch đô thị, điểm dân cư nông thôn, kết cấu hạ tầng bao gồm khu vực lân cận*”, nhằm thực hiện các mục tiêu theo thứ tự ưu tiên như sau: (i) *Thực hiện dự án vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng;* (ii) *Ưu tiên tái định cư tại chỗ người có đất bị thu hồi;* (iii) *Quy đất còn lại phù hợp với quy hoạch thì đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư.*

Thực hiện theo cơ chế này, Nhà nước vừa an dân do mọi người đều được bồi thường tái định cư phù hợp với giá thị trường, công bằng, minh bạch; vừa không để phát sinh khiếu kiện đông người, khiếu kiện gay gắt kéo dài; vừa tạo nguồn thu rất lớn cho ngân sách nhà nước để phục vụ phát triển kinh tế xã hội.

3/- Về động lực phát triển kinh tế xã hội từ công tác chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt:

Hiệp hội nhận thấy, để khai thác, sử dụng có hiệu quả đất đai thì có 03 nhân tố giữ vai trò quyết định: (i) *Một là, nhân tố quy hoạch bao gồm quy hoạch tổng thể quốc gia; Quy hoạch sử dụng đất quốc gia; Quy hoạch vùng; Quy hoạch ngành quốc gia; Quy hoạch tỉnh; Quy hoạch đô thị, nông thôn; Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;* (ii) *Hai là, mục đích sử dụng đất, công năng sử dụng đất theo quy hoạch;* (iii) *Ba là, suất đầu tư trên đất càng cao thì hiệu quả sử dụng đất càng lớn, như các ví dụ sau đây:*

Vi dụ 1: Tại thành phố Hồ Chí Minh, 01 ha đất nông nghiệp tạo ra giá trị khoảng 500 triệu đồng/năm, nhưng khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành đất công nghiệp, thương mại, dịch vụ, đô thị thì tạo ra giá trị khoảng 55 tỷ đồng/năm. Do vậy năm 2018, Chính phủ cho phép thành phố được chuyển đổi 26.000 ha đất nông nghiệp thành đất công nghiệp, thương mại, dịch vụ, đô thị theo quy hoạch, tạo điều kiện làm tăng giá trị sử dụng đất và tăng GRDP của thành phố.

Vi dụ 2: Năm 1997, khi thành lập quận 7 (tách ra từ huyện Nhà Bè là huyện nông nghiệp kém phát triển) thì chỉ thu ngân sách được 59 tỷ đồng. Sau 20 năm thực hiện đô thị hóa, phát triển công nghiệp, thương mại, dịch vụ, mà nông cốt là khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng, khu đô thị Him Lam, khu chế xuất Tân Thuận (có từ trước) thì thu ngân sách của quận 7 năm 2019 đạt trên 7.000 tỷ đồng, gấp trên 100 lần so với năm 1997.

Vi dụ 3: Suất đầu tư trên 01 ha đất dự án tòa nhà chung cư phức hợp tại khu trung tâm thành phố có thể lên đến trên dưới 1.000 tỷ đồng tạo ra giá trị tài sản rất cao, so với suất đầu tư trên 01 ha đất dự án nhà ở tại huyện ngoại thành chỉ có vài chục tỷ đồng thì tạo ra giá trị tài sản thấp hơn rất nhiều lần.

Điều 57 Luật Đất đai 2013 quy định Nhà nước cho phép **chuyển mục đích sử dụng đất** sang công năng mới, đặc biệt là trong các trường hợp chuyển từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp, hoặc từ đất sản xuất phi nông nghiệp sang đất thương mại dịch vụ, hoặc từ đất phi nông nghiệp không phải là ở **sang đất ở, tạo ra “chênh lệch**

địa tô”, giá trị gia tăng mới với giá trị lớn hơn rất nhiều lần so với mục đích sử dụng đất cũ.

Do vậy, Hiệp hội đề xuất hoàn thiện cơ chế lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, đi đôi với việc Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch **để thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội, phát triển đô thị và diêm dân cư nông thôn và tạo điều kiện thu hút các nhà đầu tư.**

4/- Về điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất theo rà soát định kỳ, hoặc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Đây là vấn đề lớn cần được xem xét kỹ lưỡng.

Về nguyên tắc quy hoạch, trong đó có quy hoạch sử dụng đất sau khi phê duyệt vẫn có thể được điều chỉnh thông qua rà soát định kỳ, hoặc phải điều chỉnh cục bộ (*đốt xuất*) để phục vụ đầu tư phát triển, do thay đổi mục tiêu phát triển, hoặc do đòi hỏi của tình hình thực tiễn.

Tuy nhiên trong các năm qua, đã có một số trường hợp điều chỉnh cục bộ theo yêu cầu và gần như chỉ đơn thuần phục vụ lợi ích của nhà đầu tư, không hài hoà với lợi ích công cộng, gây bức xúc trong xã hội, thậm chí có trường hợp phát sinh tiêu cực, tham nhũng, làm thất thoát tài sản công, làm thất thu ngân sách nhà nước.

Bởi lẽ, khi thẩm định, xét duyệt quy hoạch thì phải qua nhiều khâu, nhiều bước rất chặt chẽ, nhưng khi điều chỉnh quy hoạch cục bộ thì quy trình lại giản đơn, do một số ít người quyết định mà thôi.

Nên tham khảo kinh nghiệm quy hoạch phát triển của các nước tiên tiến, nhất là kinh nghiệm quy hoạch phát triển đô thị của Singapore, có tầm nhìn quy hoạch rất tốt, vừa kiên định mục tiêu phát triển, vừa có lộ trình thực hiện quy hoạch khả thi, kết hợp xây dựng đô thị mới với chỉnh trang tái thiết đô thị cũ theo từng giai đoạn, vừa giải quyết nhà ở cho tuyệt đại đa số người dân, nhất là trên cơ sở quy hoạch đã thu hút được nhiều nguồn vốn đầu tư rất lớn từ nước ngoài.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị quy định chặt chẽ công tác lập, điều chỉnh quy hoạch, trong đó có quy hoạch sử dụng đất, đảm bảo chất lượng quy hoạch, thể hiện tầm nhìn của nhà nước và có tính khả thi, tạo nguồn lực từ đất đai để phát triển đất nước, không để xảy ra **“tệ nạn” lập quy hoạch, hoặc điều chỉnh quy hoạch bị chi phối bởi các “nhóm lợi ích xấu” hoặc “các doanh nghiệp thân hữu, sân sau”.**

5/- Về việc nên hay không nên giao cho tư nhân làm quy hoạch:

Hiệp hội nhận thấy, không nên cực đoan, khi thì mời gọi tư nhân làm quy hoạch, khi thì không cho tư nhân làm quy hoạch.

Hiệp hội cho rằng, không nên **“sợ”** việc mời nhà đầu tư tư nhân tham gia đề xuất quy hoạch, mà nên huy động trí tuệ, tầm nhìn, năng lực của các nhà đầu tư thuộc khu vực tư nhân với tư cách nhà tư vấn, phản biện trong quá trình lập, điều chỉnh quy hoạch.

Ở các nước công nghiệp phát triển, các hiệp hội doanh nghiệp rất được Nhà nước coi trọng và có nhiều nhà lãnh đạo các Tập đoàn kinh tế tư nhân hàng đầu được mời tham gia Chính phủ hoặc Hội đồng tư vấn kinh tế của Chính phủ.

Vấn đề quan trọng nhất, đó là Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trước hết là cán bộ lãnh đạo phải **“có tâm, có tầm, có bản lĩnh, có năng lực”** để **thẩm định, quyết định quy hoạch**, trong đó có quy hoạch sử dụng đất phục vụ phát triển kinh tế xã hội và

thu hút nhiều nguồn vốn đầu tư và có cơ chế kiểm soát “nguy cơ” nhà đầu tư tư nhân “lèo lái” quy hoạch vì lợi ích riêng.

6/- Về “**tích tụ, tập trung đất đai; đồn điền đổi thửa**” hình thành các “**cánh đồng mẫu lớn**”, thực hiện công nghiệp hoá, hiện đại hoá nông nghiệp và phát triển nông thôn:

Nghị quyết 19-NQ/TW định hướng “**mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp phù hợp với điều kiện cụ thể từng vùng, từng giai đoạn để tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình tích tụ, tập trung đất đai, từng bước hình thành những vùng sản xuất hàng hoá lớn trong nông nghiệp**”.

Nhưng, các quy định của Luật Đất đai 2013 tại Điều 129 về “**hạn mức giao đất nông nghiệp**”; tại Điều 130 về “**hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân**”; tại Điều 133 về “**đất nông nghiệp do tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng**”, **chưa phù hợp với thực tiễn, nên chưa tạo điều kiện để phát triển các “cánh đồng mẫu lớn”, thực hiện công nghiệp hoá, hiện đại hoá nông nghiệp và phát triển nông thôn.**

Các tổ chức, doanh nghiệp sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân, hộ gia đình, để thực hiện dự án sản xuất nông nghiệp, dự án “**cánh đồng mẫu lớn**” thì **phải thuê lại đất** với cơ quan nhà nước, mà lẽ ra nên quy định nộp “**thuế sử dụng đất nông nghiệp**” thì hợp lý hơn.

Nhưng hiện nay, bên cạnh trở ngại do **thiếu cơ chế, chính sách về “tích tụ, tập trung đất đai; đồn điền đổi thửa**”, thì còn một số trở ngại khác làm hạn chế việc phát triển các “**cánh đồng mẫu lớn**”, đó là: (i) Chưa có **nguồn vốn tín dụng ưu đãi** (với lãi suất thấp; cho vay trung, dài hạn); (ii) Chưa có **hệ thống kho chứa, sấy nông sản (cyclo) quy mô lớn**; (iii) Chưa **phát triển tương xứng các nhà máy chế biến nông sản để đa dạng hoá sản phẩm và chủ động thị trường**; (iv) Chưa **tập trung phát triển cây, con giống chất lượng cao, năng suất cao**. Trong các nhân tố trên thì “**vốn tín dụng ưu đãi**” giữ vai trò **quyết định**.

Do vậy, Hiệp hội đề xuất Chính phủ xem xét **sớm ban hành “Nghị định về tích tụ, tập trung đất đai”**, đồng thời tiếp tục hoàn thiện các quy định về “**tích tụ, tập trung đất đai; đồn điền đổi thửa**” khi xây dựng Luật Đất đai (**mới**).

7/- Về sự cần thiết **bổ sung thẩm quyền của “Thường trực Hội đồng nhân dân” cấp tỉnh, cấp huyện quyết định một số nội dung giữa hai kỳ họp Hội đồng nhân dân:**

Một điểm “**bất cập**” khác có ảnh hưởng đến công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện là vai trò rất hạn chế của “**Thường trực Hội đồng nhân dân**” cấp tỉnh, cấp huyện, do **chỉ là cơ quan thường trực thuần tuý** của Hội đồng nhân dân cùng cấp, có nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định tại Điều 104 Luật Tổ chức chính quyền địa phương 2015, **không có thẩm quyền** quyết định một số nội dung (**như điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất**) giữa hai kỳ họp Hội đồng nhân dân (**thông thường họp 2 kỳ/năm**), nên **không giải quyết kịp thời yêu cầu đề xuất sử dụng đất** dự án của các nhà đầu tư.

Do vậy, đề nghị cần xem xét **bổ sung thẩm quyền của “Thường trực Hội đồng nhân dân” cấp tỉnh, cấp huyện quyết định một số nội dung (như điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất) giữa hai kỳ họp Hội đồng nhân dân**. Trường hợp Hội đồng nhân dân **có quyết định khác**, thì thông báo cho Ủy ban nhân dân để thực hiện theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân.

Tóm lại, Hiệp hội nhận thấy có một số **vấn đề cốt lõi** về quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, về quy hoạch của các ngành quốc gia, về quy hoạch tỉnh, về quy hoạch sử dụng đất cấp huyện và về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn, như sau:

1. Cần thống nhất quy hoạch toàn bộ lãnh thổ quốc gia, cấp tỉnh, các ngành quốc gia.

2. Quy hoạch sử dụng đất là quy hoạch **nền tảng**, là “*lớp quy hoạch 1*” (trước hết là bản đồ vị trí đất, bản đồ địa hình), để trên cơ sở đó thực hiện các quy hoạch ngành quốc gia, vừa theo lãnh thổ, vừa theo tuyến.

3. Quy hoạch phải tổng hợp, cân đối, phân bổ hợp lý, bao gồm quy hoạch sử dụng đất quốc gia (bao gồm biển, đảo) và cả quy hoạch không gian tầng bề mặt đất, không gian dưới bề mặt đất (không gian ngầm); không gian bên trên bề mặt đất; không gian biển, đảo; bảo đảm sự phù hợp với “*quyền bề mặt*” theo quy định của Bộ Luật Dân sự và công ước quốc tế mà nước ta tham gia.

4. Quy hoạch phải thực hiện được các chủ trương của Đảng: (i) Về “*tích tụ, tập trung đất đai; dồn điền đổi thửa*” để hình thành “*cánh đồng mẫu lớn*”, nhằm thực hiện mục tiêu công nghiệp hoá, hiện đại hoá nông nghiệp và phát triển nông thôn; (ii) Về “*thu hồi đất vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng*” kể cả khu vực lân cận và phát huy vai trò của “*Trung tâm phát triển quỹ đất*”, “*Quỹ phát triển đất*” thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng theo quy hoạch, quản lý và tổ chức đấu giá quỹ đất thu hồi, **tạo nguồn lực từ đất đai** cho ngân sách nhà nước và ổn định xã hội; (iii) Cần xác lập cơ chế sử dụng đất thương mại, dịch vụ (trong đó, có đất du lịch) mà nhiều người cùng có “*quyền sử dụng đất chung theo phần không thể phân chia*”, như căn hộ du lịch (condotel), căn hộ văn phòng (officetel), căn hộ dịch vụ (serviced apartment)...

5. Quy hoạch giữ vai trò định hướng hoạt động đầu tư của khu vực tư nhân. Nhà nước **không cần và cũng không thể “ôm” việc lập kế hoạch cho “khu vực tư nhân”**.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;
- Bộ Tài nguyên Môi trường;
- Bộ Xây dựng; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
- Bộ Nông nghiệp Phát triển nông thôn;
- Bộ Tài chính; Ngân hàng Nhà nước;
- Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Châu

ĐTĐD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com

