

VIỆN NGHIÊN CỨU SINH THÁI CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
CHÍNH SÁCH XÃ HỘI ĐỘC LẬP – TỰ DO – HẠNH PHÚC  
(SPERI)

Số: 26/SPERI

Hà Nội, ngày 18 tháng 08 năm 2022

**Kính gửi:**

- Ông Trần Hồng Hà – Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường
- Ông Lê Minh Hoan – Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn
- Ông Lê Thành Long – Bộ trưởng Bộ Tư pháp
- Ủy ban Pháp luật của Quốc hội
- Hội đồng Dân tộc của Quốc hội

**Đồng kính gửi:**

- Ông Nguyễn Phú Trọng - Tổng Bí thư Đảng Cộng sản Việt Nam
- Ông Nguyễn Xuân Phúc - Chủ tịch nước
- Ông Phạm Minh Chính - Thủ tướng Chính phủ
- Ông Vương Đình Huệ - Chủ tịch Quốc hội

**Tiêu đề:** Đóng góp ý kiến bổ sung Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

**Nội dung:** Điều 38. Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất cấp xã chi tiết đến từng thửa đất

Điều 179. Đất tín ngưỡng là đất thiêng, rừng thiêng, suối thiêng, hòn đá thiêng, đỉnh núi thiêng

Mục 2. Giá đất. Điều 131

Điều 23, Điều 25

Luật Đất đai 2013 (sửa đổi)

Tại Hội đồng Dân tộc của Quốc Hội

(Trần Thị Lành - Chủ tịch Hội đồng Viện  
Viện Nghiên cứu Sinh thái Chính sách Xã hội - SPERI)

Hà Nội, ngày 18 tháng 08 năm 2022

(21/07/2022 âm – Giỗ Bác)

Nhận giấy mời số 548/GM-HĐDT15 từ Thường trực Hội đồng Dân tộc ngày 11 tháng 08 năm 2022 gửi tới Viện Nghiên cứu sinh thái, chính sách xã hội (Viện SPERI), trên cơ sở nghiên cứu Dự thảo Tờ trình của Chính phủ về Dự án Luật Đất đai (sửa đổi) và Dự thảo Luật (sửa đổi) cũng như những phát hiện của Viện chúng tôi trong quá trình giao đất, giao rừng, nghiên cứu, đánh giá, tổng kết việc thực hiện chính sách trong vùng đồng bào dân tộc thiểu số; chúng tôi xin có một số ý kiến tham luận như sau:

Trước hết, chúng tôi cơ bản nhất trí với Dự thảo Tờ trình của Chính phủ về Dự án Luật Đất đai (sửa đổi). Việc ban hành Luật là sự cần thiết khách quan để khắc phục những tồn tại,

hạn chế, bất cập của Luật Đất đai năm 2013 cũng như thể chế hóa chủ trương, quan điểm mới của Nghị quyết đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng, Nghị quyết số 18-NQ/TU ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Hội nghị Trung ương lần thứ năm...

Ban Soạn thảo Luật đã dày công tổng hợp, nghiên cứu, bổ sung, sửa đổi nhiều điều luật nhằm đáp ứng được mục tiêu, quan điểm xây dựng dự án luật đặt ra.

Tuy nhiên, tôi nhận thấy một số vấn đề cần phải được tiếp tục xem xét, nghiên cứu làm rõ, đó là:

## I. NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG

### 1. Đề nghị tiếp tục làm rõ phạm vi điều chỉnh, tiếp cận của Dự án Luật

Cũng như Luật Đất đai năm 2013 và Dự thảo sửa đổi lần này thì phạm vi điều chỉnh, tiếp cận chưa thật rõ ràng.

Khi chạm vào Đất đai dưới bất kỳ nền tảng đạo đức và tri thức nào, bất kỳ mục tiêu và hành vi nào, bất kỳ một học thuyết và hành động nào, là chạm tới bản thể của Đất đai với hai thuộc tính đồng hành như hai MẶT của MỘT ĐỒNG XU song song tồn tại: **một** là thuộc tính **Tài nguyên** được sinh ra từ quy luật vận trù sinh địa hóa trong tự nhiên. Thuộc tính thứ nhất này là bất biến và ta ví như là mặt cười của đồng xu; **hai** là thuộc tính **Tài sản** do con người đặt cho, theo thời gian và quá trình nương tựa, tác động qua lại với đất, với các dạng hóa thạch hàng triệu năm trong lòng đất, với nước, không khí, cùng mọi sinh linh trong tự nhiên, để tạo ra sản phẩm phục vụ cho sự sống của con người; ở phạm trù này, đất được loài người định tên là Tài sản đặc biệt/bất động sản trong giao dịch.

Loài người đã và đang sử dụng thuộc tính Tài sản của Đất (hay ví như là mặt SỐ của đồng xu) để tước đi thuộc tính tài nguyên – là mặt cười của đồng xu vậy. Theo đó, loài người đã không ngừng, không nghỉ và không màng đến liêm sỉ, đạo đức và lý trí của mình, chạy đua để thắng thua về mặt SỐ của đồng xu, đặc biệt là những thập kỷ 70, 80, 90 của thế kỷ 20 và hai thập kỷ đầu của thế kỷ 21!

Tại sao tôi đưa ra sự so sánh này và đề cập trong văn bản góp ý Dự thảo Luật Đất đai lần này khi Đất nước Việt Nam đã bước vào Kinh tế thị trường (Tuyên bố sau Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII, tháng 03 năm 2021)?!

Lãnh thổ Việt Nam là một hằng số từ khi khai sinh Đất nước năm 1945 đến liên thế hệ mai sau. Người Việt Nam chỉ có thể bằng lao động và sáng tạo từ lao động, biến đất chưa sử dụng thành đất được con người sử dụng; biến sử dụng đất chưa hiệu quả trở thành hiệu quả hơn và; ứng xử với đất như một đặc ân với Mẹ, nhằm phục vụ nhu cầu ngày càng tăng của mỗi chúng ta và của toàn thể công dân Việt Nam.

Loài người không tạo ra đất, không thể mở rộng diện tích đất và càng không thể phát triển quỹ đất theo Nhân định. Xưa nay Thiên định thắng Nhân!. Chính vì lẽ này mà Hiến pháp Việt Nam phê chuẩn Điều 53. Hiến pháp 2013!. Nhân dân là Chủ sở hữu Đất đai.



Cũng vì Nhân dân là Chủ sở hữu Đất đai, trong khi Luật Dân sự chưa công nhận cụm từ Nhân dân (một người dân và toàn bộ công dân Việt Nam) là một PHÁP NHÂN nên Dự thảo Luật Đất đai lần này phải đề cập đến đạo đức, tri thức và hành vi điều chỉnh các mối quan hệ văn hóa, kinh tế, xã hội và chính trị, mà các mối quan hệ này hoàn toàn lệ thuộc vào hai thuộc tính bản chất của Đất đai trên phạm trù Địa Sinh thái, Địa kinh tế, Địa văn hóa, Địa chính trị; và phạm vi địa giới, biên giới và công thổ quốc gia, đặc biệt là trong thách thức của Toàn cầu hóa – loài người đang đương đầu với những thủ đoạn ĐƠN CỰC đã, đang và sẽ không muốn dừng và không biết điểm dừng PHẪNG HÓA về hệ giá trị (Tiền tệ và Tự do cá nhân).

*Phạm vi điều chỉnh của Dự thảo Luật lần này chỉ mới dừng lại chủ yếu ở khía cạnh đất đai là tài sản (mặt số của đồng xu)!*

## **2. Đề nghị xem xét lại cơ quan Nhà nước đại diện chủ sở hữu về đất đai để đảm bảo phù hợp với quy định của Hiến pháp năm 2013**

Hiến pháp năm 2013 của nước ta quy định tại Điều 53 “*Đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác và các tài sản do Nhà nước đầu tư, quản lý là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý*”.

Vì vậy, cơ quan Nhà nước đại diện của Đại diện cao nhất của chủ sở hữu đất đai phải là cơ quan Nhà nước - đại diện của đại diện cao nhất của nhân dân, do nhân dân bầu ra, hoạt động theo nguyên tắc tập trung dân chủ, theo cơ chế tập thể, đó phải là Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. **Chỉ có Quốc hội “là cơ quan đại biểu cao nhất của Nhân dân, cơ quan quyền lực tối cao của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam”, mới thay nhân dân làm đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý đất đai.**

Theo quy định của Hiến pháp thì “*Chính phủ là cơ quan hành chính Nhà nước cao nhất của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, thực hiện quyền hành pháp, là cơ quan chấp hành của Quốc hội*”. Chính phủ hoạt động theo chế độ “**thủ trưởng**”, do vậy việc giao cho Chính phủ đại diện chủ sở hữu về đất đai là không phù hợp với loại tài sản đặc biệt thuộc sở hữu toàn dân là đất đai.

Chỉ có Quốc hội là cơ quan đại biểu cao nhất của nhân dân, cơ quan quyền lực cao nhất (Điều 69. Hiến pháp 2013) mới có đủ tư cách để đại diện chủ sở hữu đất đai, mới có quyền quyết định quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất; quyết định mục đích sử dụng đất; quy định hạn mức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất; quyết định thu hồi đất, trưng dụng đất; quyết định giá đất; quyết định trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất; quyết định chính sách tài chính về đất đai; quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

*Chính vì vậy chúng tôi kiến nghị thay đổi các quy định pháp luật liên quan để chuyển chức năng đại diện chủ sở hữu đất đai từ cơ quan Chính phủ sang cơ quan Quốc hội.*



**3. Dự thảo sửa đổi Luật chưa khắc phục được mâu thuẫn của Luật Đất đai 2013 về sở hữu toàn dân về đất đai và sở hữu “Tư nhân” của từng thửa đất khi Nhà nước giao cho người sử dụng đất dưới hình thức “giá trị quyền sử dụng đất”.**

Đất đai là sở hữu toàn dân, do Chính phủ được ủy quyền đại diện của Đại diện cao nhất của chủ sở hữu và; Chính phủ giao quyền sử dụng đất cho cá nhân, tổ chức sử dụng. Điều này cũng có nghĩa là cá nhân, tổ chức khi nhận đất, thuê đất thì chỉ có quyền hưởng dụng và sử dụng đất theo đúng mục đích sử dụng khi giao và nhận đất. Cá nhân, tổ chức hoàn toàn không có quyền chiếm hữu, định đoạt về đất đai.

Tuy nhiên, Dự thảo Luật hiện nay chưa phân biệt rõ ràng giữa giá trị quyền sử dụng đất, giá trị đất đai với cả hai thuộc tính: Tài nguyên và Tài sản, giá sử dụng của thửa đất của người sử dụng đất mang hai sứ mệnh: Chủ sở hữu và chủ sử dụng thửa đất theo Hiến định tại Điều 53. Hiến pháp 2013.

Nội hàm của khái niệm giá trị quyền sử dụng đất quy định trong Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) thực chất là nội hàm của cả hai thuộc tính Tài Nguyên và Tài sản giá được Luật hóa thông qua Giá đất, giá trị đạo đức và tri thức sử dụng từng thửa đất trong chức năng chủ sở hữu của toàn dân và mỗi công dân và; cũng chỉ có giá trị và giá trị sử dụng của thửa đất thì mới có giá để cho thuê, giá để giao dịch, giá để kinh doanh thuộc tính tài sản của đất đai.

*Còn bản chất giá trị quyền sử dụng đất thì không có giá và không thể thay đổi theo giá thị trường. Bản chất giá trị quyền sử dụng đất là định chuẩn của cơ quan chính quyền thay mặt nhân dân để giao đất, tức là tài sản thuộc sở hữu toàn dân cho người sử dụng. Chỉ có giá trị và giá trị sử dụng của thửa đất mới có giá, mới thay đổi theo giá thị trường, mới có thể chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn...*

Quy định như Dự thảo Luật Đất đai lần này thì ngoài quyền sử dụng đất theo đúng mục đích được giao, được thuê và được hưởng lợi phần giá trị gia tăng lên do mình đầu tư vào đất trong quá trình sử dụng thì người sử dụng đất còn có quyền định đoạt, chiếm hữu giá trị do đầu tư và lao động trên thửa đất thông qua việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp...

Chính sự không rõ ràng giữa giá trị quyền sử dụng đất và giá trị sử dụng của thửa đất; giữa sở hữu toàn dân của đất đai nói chung và sở hữu tư nhân của từng thửa đất khi được giao, được thuê như phân tích ở trên nên trong suốt thời gian qua chúng ta đã không kiểm soát, quản lý được đất đai. Và theo chúng tôi, đây là cơ hội, nguyên nhân cơ bản để phát sinh tham nhũng thế chế, chiếm dụng đất đai cá nhân trong thời gian qua.

**4. Dự thảo Luật chưa khắc phục được sự bất cập trong thực tiễn khi cấp xã, phường không phải là cấp quy hoạch được quy định trong Luật Đất đai số 45/QH 13/ 2013.**

Theo Luật Đất đai 2013 thì cấp xã, phường không phải là một cấp quy hoạch và quy hoạch đất đai cấp xã, phường được lồng ghép trong quy hoạch đất đai cấp huyện.

*Tuy nhiên qua theo dõi trong quá trình hoạch định, chính quyền cấp xã ở vùng đồng bào dân tộc thiểu số đều mong muốn cấp xã là một cấp quy hoạch về đất đai. Các mối quan hệ giữa*



con người và đất đai của hơn 14 triệu đồng bào dân tộc thiểu số có những điều khác biệt so với đồng bào người Kinh. Họ quan niệm về đất đai khác với người Kinh. Họ ứng xử với đất đai khác với người Kinh. Họ giá trị về đất đai khác với người Kinh. Phương thức tác động vào đất và niềm tin vào đạo đức ứng xử hàng ngày với đất đai của người dân tộc thiểu số khác với người Kinh. Họ tôn trọng tối đa ranh giới truyền thống giữa làng với làng như một định chuẩn về đạo đức của một đời người, một dòng họ, giữa làng này với làng khác. Họ hiểu sức khỏe và tính nét của từng hệ sinh thái làng và; ở đâu là nơi các vị Thần linh thiêng của Đất, của Suối, của Sông, của Rừng, của Rẫy và của các thú vật trú ngụ và họ thờ các vật thiêng đó. Chúng ta sẽ có được một xã hội đoàn kết, ổn định và phát triển hơn, nếu chúng ta có một bộ Luật Đất đai hiện thực hóa đạo đức và tri thức của toàn xã hội mà Hiến pháp đã phê chuẩn tại Điều 53 và Điều 69, theo đó, mỗi công dân và mọi công dân được biết, được bàn, được quyết định và hưởng dụng có trách nhiệm khi Chương IV. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Điều 38. Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. **Bổ sung chức năng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã đến từng thửa đất và; phải xem Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã chi tiết đến từng thửa đất là chỗ dựa, là cơ sở tiên quyết, thực tiễn, khách quan, khoa học và bền vững của Điều 3. Giải thích thuật ngữ, Điểm 1. “Thửa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa, hoặc được mô tả trên hồ sơ; được gắn mã định danh<sup>1</sup> duy nhất”.**

**Do đó, chúng tôi đề nghị bổ sung cấp xã là một cấp quy hoạch!**

Có như vậy, thì Luật Đất đai mới không vi phạm Điều 53. Hiến pháp 2013!

#### **5. Vai trò của Hội đồng nhân dân các cấp còn quá mờ nhạt trong Dự thảo sửa đổi Luật Đất đai.**

Hội đồng nhân dân các cấp là cơ quan quyền lực ở các địa phương cao nhất theo Hiến định, do đó Hội đồng Nhân dân phải là người đại diện chủ sở hữu đất đai ở các địa phương, chịu trách nhiệm quyết định cuối cùng về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất...Tuy nhiên trong Dự thảo Luật, vai trò, vị trí của Hội đồng nhân dân các cấp không được đề cập theo Hiến định. Theo quy định trong Dự thảo Luật thì Hội đồng nhân dân các cấp chỉ được thông qua quy hoạch, kế hoạch trước khi trình cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc quy định như vậy chưa đúng với chức năng, quyền hạn của Hội đồng nhân dân các cấp, với sứ mệnh là đại diện chủ sở hữu đất đai ở địa phương mà Điều 69 của Hiến pháp 2013 đã quy định!.

#### **6. Trách nhiệm của Nhà nước về đất ở, đất sản xuất nông nghiệp đối với đồng bào dân tộc thiểu số chưa có những điều chỉnh mới để giải quyết nhiều vấn đề nảy sinh hiện nay về đất đai trong vùng đồng bào dân tộc thiểu số.**

Đồng bào dân tộc thiểu số hết sức phấn khởi khi điều 27 của Luật Đất đai 2013 quy định về trách nhiệm của Nhà nước về đất ở, đất sản xuất nông nghiệp đối với đồng bào dân tộc thiểu số là:

<sup>1</sup> Mã định danh công dân đã tồn kém nhiều công sức, tiền của hàng chục năm vẫn chưa ổn. Mã định danh từng thửa đất mà xóa Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã chi tiết đến từng thửa đất, do chính từng chủ sử dụng bàn bạc, hiểu và biết quy hoạch, kế hoạch sử dụng của chính mình thì chúng ta mới dám khẳng định tại Luật rằng: từng mảnh đất được gắn mã định danh duy nhất do từng người dân là chủ sử dụng trên mảnh đất đó.



1. Có chính sách về đất ở, đất sinh hoạt cộng đồng cho đồng bào dân tộc thiểu số phù hợp với phong tục, tập quán, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tế của từng vùng.

2. Có chính sách tạo điều kiện cho đồng bào dân tộc thiểu số trực tiếp sản xuất nông nghiệp ở nông thôn có đất để sản xuất nông nghiệp.

Nhưng qua 8 năm theo dõi thực thi Luật, hầu hết các văn bản của Chính phủ, các bộ ngành triển khai thực thi điều luật này chưa thể hiện rõ, chi tiết và tính khả thi không cao. Tình trạng câu, từ chung chung, hô khẩu hiệu ưu tiên, chưa có chế tài đích thực bằng văn bản, bằng nghị quyết ở các cấp công quyền tại địa phương để hành động. Duy nhất, chúng tôi chỉ mới thấy có các văn bản của chính quyền địa phương, phản ánh nhu cầu của đồng bào, và thực sự đi vào tâm nguyện và tính khẩn cấp mà đồng bào đề xuất trong Giao rừng thiêng, rừng truyền thống, đất rẫy, hương ước, luật tục của cộng đồng, quan tâm đặc biệt đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất truyền thống Rừng - Rẫy - Ruộng của đồng bào H're, M'Nam, Ca Doong, Sê đăng tại các xã Pờ Ê, Măng Cảnh và Đắc Nền thuộc huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum. Chúng tôi cũng chưa tìm được báo cáo kết quả cụ thể chi tiết việc thực thi chính sách ưu tiên đất đai này đối với đồng bào dân tộc thiểu số của chính quyền các cấp. Trong khi đó đất đai của đồng bào dân tộc thiểu số đang hàng ngày, hàng giờ bị người Kinh thu mua, thuê tóm biến thành trang trại, khu công nghệ cao. Không gian sinh tồn của đồng bào dân tộc thiểu số với mô hình sinh kế "Rừng-Rẫy-Ruộng" đang dần dần bị biến mất để thay thế cho khu nông nghiệp công nghệ cao của các công ty, trang trại sản xuất của những ông chủ người Kinh, khu khai thác mỏ, khoáng sản... hàng trăm nghìn ha rừng, hàng trăm ngàn ha đất canh tác đang bị ngập sâu dưới lòng hồ thủy điện, thủy lợi... Nếu đồng bào mất đất, mất rừng, mất nương rẫy tức là mất không gian sinh tồn, mất không gian sinh kế, mất không gian văn hóa... và khi mất rồi thì họ sẽ đi đâu, về đâu? Vì vậy, Nhà nước phải quyết liệt hơn nữa, mạnh mẽ hơn nữa trong việc bảo vệ không gian sinh tồn, không gian sinh kế của đồng bào dân tộc thiểu số. Chúng ta phải xuất phát từ phong tục tập quán truyền thống của đồng bào trong việc giữ đất, giữ làng, trong việc bảo vệ rừng để xây dựng quy phạm pháp luật nhằm bảo vệ đất đai, bảo vệ không gian sinh tồn của đồng bào dân tộc thiểu số. Một trong những đặc điểm xã hội cổ truyền của đồng bào dân tộc thiểu số là: *"Làng và Sở hữu tập thể của cộng đồng làng đối với rừng nguồn nước, đất thiêng, đất có rừng, đất rẫy truyền thống"*. Quyền sở hữu tập thể của cộng đồng làng đối với đất và rừng chính là nền tảng kinh tế, vật chất của thực thể cộng đồng làng. Toàn bộ đời sống vật chất, kinh tế, văn hoá, tinh thần, tâm linh, đạo đức tồn tại trên nền tảng này. Đây cũng là giải pháp quan trọng nhất để bảo vệ đất ở, đất sản xuất hiệu quả nhất cho đồng bào dân tộc thiểu số trước sức mạnh của cơ chế thị trường về đất đai.

Mặc dù vậy Dự thảo Luật cũng mới chỉ chuyển nguyên nội dung của Điều 27 Luật Đất đai 2013 thành Điều 23 của Dự thảo Luật mà thôi. Do đó chúng tôi đề nghị Ban soạn thảo phải chi tiết hóa, cụ thể hóa và thiết kế chế tài cụ thể để bảo vệ đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số.

**7. Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi chưa thể hiện được bản chất và nguyên tắc hệ thống của Mục 2. GIÁ ĐẤT trong kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa!**



*Giá đất là nền tảng của mọi giao dịch, mọi môi giới và mọi hình thức kinh doanh về đất đai. Giá đất là cơ sở đầu tiên của tài chính đất. Giá đất là tác ý như lý xã hội xã hội chủ nghĩa chấp nhận kinh tế thị trường ở giai đoạn quá độ.*

*Chạm tới Giá đất là chạm tới đỉnh của thủ đoạn thị trường hóa về thuộc tính tài sản của đất đai. Giá đất được Karl Marx thể hiện trọn ngữ, nghĩa và xu thế tiến thoái lưỡng nan của nhân loại tại LÝ THUYẾT ĐỊA TỐ, mà kết cục của 'GIÁ ĐẤT' trong một chế độ chính trị đang trên đà phẳng hóa về tiền tệ và tự do cá nhân, ngựa quen đường cũ đang cố bám víu đà thống trị đơn cực hơn một nửa thế kỷ, sớm hoặc muộn dẫn đến sự hủy diệt toàn bộ tổng giá trị nguồn gốc của Đất và sức Lao động sáng tạo của con người trên đất trong 4 dòng cô đọng ở cuối trang 638, Marx. Capital. Volum 1.(1867).*

Giá đất tại bản Dự thảo luật Đất đai sửa đổi để lấy ý kiến của toàn xã hội (27 tháng 7 năm 2022 đến 26 tháng 08<sup>2</sup> năm 2022) còn nhiều bất cập và trống vắng các nguyên lý cơ bản về thuộc tính tài nguyên của đất, đặc biệt là không tôn trọng chức năng và vị thế của chủ sở hữu ở cấp cơ sở. Điều 53; và đại diện quyền lực cao nhất của chủ sở hữu là Quốc hội và Hội đồng Nhân dân các cấp Điều 69, Hiến pháp 2013. Dự thảo Luật Đất đai tại Điểm 1. Điều 131. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Cơ quan định giá cấp tỉnh thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, theo đó trình Hội đồng thẩm định giá đất trước khi trình Ủy ban Nhân dân cùng cấp quyết định là VI HIẾN.

Thực tế, giá đất được định giá trên từng thửa. Giá đất từng thửa là khác nhau. Dự thảo Luật lần này xóa tiếp chức năng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã chi tiết đến từng thửa đất, không đề cập đến chức năng đại diện chủ sở hữu cấp cơ sở (Hội đồng nhân dân xã), không quan tâm đặc biệt đến chức năng tổ chức quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất cấp xã do UBND xã điều hành, và được Hội đồng nhân dân xã giám sát việc tổ chức thực hiện đến từng thửa đất, theo đó, ra quyết định giá đất cụ thể trên từng thửa; đồng nghĩa với Dự thảo Luật hoàn toàn đang bay trên chân không với cả hai tuyên bố tại điểm 1. Điều 3 và Điểm 1 Điều 131 của Dự thảo lần này!

Thực tế, khoảng 70% các đơn thư khiếu kiện, kể cả vượt cấp và thậm chí mâu thuẫn, bất đồng, xung đột từ miền núi đến đồng bằng đều bắt đầu từ các thửa đất của các cá nhân, hộ gia đình là chủ sử dụng các thửa đó. Bất cập xảy ra ở những nơi có thể ví là tay đĩnh khi diễn ra giao dịch, môi giới và kinh doanh liên quan đến đất đai. Vậy nên, sẽ không có giải pháp nào sắc bén, hiệu lực và hiệu quả hơn, khi mỗi công dân mang trên vai hai sứ mệnh: Chủ sở hữu và chủ sử dụng trên từng thửa đất, trên hơn một trăm triệu thửa đất được tôn trọng và được ghi nhận trên Luật Đất đai sửa đổi lần này. Các hiện tượng sốt đất, cò đất, tham nhũng thể chế và gây ra nhiều phiền toái tại các cấp địa phương cũng do xóa bỏ Điều Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã đến từng thửa đất trong luật đất đai 2013.

<sup>2</sup> Thời gian lấy ý kiến đóng góp cho bản Dự thảo Luật Đất đai lần này bị cắt giảm 30 ngày so với Luật định! Ai xử lý!



Ấy vậy mà, Giá đất tại Dự thảo lần này vẫn CHƯA thể hiện được NGHĨA, Ý và LÝ cốt lõi của GIÁ ĐẤT - một tư duy đột phá, một cuộc cách mạng về đất đai thông qua hệ thống quy chuẩn bằng luật về Giá đất!.

### Góp ý:

*Thứ nhất*, vì Giá đất là cơ sở tiên quyết của hàng hóa đặc biệt, vốn đặc biệt và tài sản đặc biệt trong kinh tế thị trường; do vậy, ngay từ Điều 1. Phạm vi điều chỉnh. ***Phải thay cụm từ: “Luật này quy định về chế độ sở hữu đất đai, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước”*** Tại sao?. Cụm từ này viết trong Luật là sai vị trí và sứ mệnh chính trị, và như vậy là VI HIẾN!. Hiến pháp là đạo đức và tri thức cao nhất của toàn dân do QUỐC HỘI phê chuẩn. Hệ thống Luật, đặc biệt là Luật Đất đai có chức năng quản trị xã hội, điều chỉnh các mối quan hệ xã hội trong quá trình phát triển kinh tế và sự thịnh vượng ổn định của Quốc gia. Do vậy, Luật chính là dòng sông ĐẠO ĐỨC và TRI THỨC xã hội có nhiệm vụ tải phù sa để lại hai bờ (Bờ Nhà nước và bờ tư nhân) cùng đồng hành trên thị trường bất động sản, thuận buồm, mát mái xuôi dòng. Luật Đất đai quy định về GIÁ đất chính là cơ sở để toàn xã hội dựa vào đó, thượng tôn nó, để thực hiện ứng vận biến trên từng thửa đất, theo thời gian, theo sự thay đổi về không gian của thửa đất (tùy vào quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất các cấp trên thửa đất đó). Giá đất của mỗi thửa không giống nhau trên toàn lãnh thổ Việt Nam!. ***Do vậy, Giá đất phải được định giá và quyết định bởi từng CHỦ SỬ DỤNG ĐẤT trên cơ sở ĐĂNG KÝ GIÁ. Đăng ký giá phải dựa trên cơ sở BẢNG GIÁ ĐẤT. BẢNG GIÁ ĐẤT phải là cơ sở cho KHUNG GIÁ ĐẤT. KHUNG GIÁ ĐẤT PHẢI TRÊN CƠ SỞ QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CẤP XÃ, PHƯỜNG CHI TIẾT ĐẾN TỪNG THỬA ĐẤT NHƯ ĐIỀU 25. ĐIỂM 4 và ĐIỂM 5. LUẬT ĐẤT ĐAI SỐ 13/QH 11/2003 đã phê chuẩn.***

Giá đất, bảng giá đất, khung giá đất, được tính toán và quyết định trên cơ sở QUY HOẠCH HỆ THỐNG và KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT hoặc 5 năm một lần, hoặc 10 năm một lần ở cấp Quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã đến từng thửa. Xóa QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CẤP XÃ là một **bất cập<sup>3</sup> hệ thống**. Tham nhũng thể chế dẫn tới những rối loạn xã hội trên nhiều vùng đất, gây ra tình trạng bất công, bất bình, bất tin tưởng, suy đồi đạo đức và liêm sỉ, chối bỏ trách nhiệm và nghĩa vụ thiêng liêng của công dân cũng từ Luật hóa về giá đất bỏ qua chủ sở hữu cấp cơ sở trên từng thửa.

Giá đất trong ‘kinh tế thị trường xã hội chủ nghĩa **khác biệt cơ bản** với giá đất trong kinh tế thị trường tư bản chủ nghĩa’!. Khác ở đâu và khác như thế nào?

Một là khác ở: QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN TỪNG THỬA ĐẤT dựa trên nguyên lý hai thuộc tính của đất, mà thuộc tính tài nguyên từ tự nhiên là vô sở hữu (Marx gọi tên là VÔ SẢN) và; thuộc tính tài sản do con người lao động sáng tạo ra trên thuộc tính tài nguyên đó, hiểu Marx khi phân tích hai thuộc tính của đất đai, Marx đứng trên vai của

<sup>3</sup> Thực tế cho thấy khoảng 70% mâu thuẫn, tranh chấp, mất đoàn kết trong xã hội phải kêu đến Tòa án Dân sự đều liên quan đến tranh chấp đất đai!.



các nhà kinh tế học cổ điển, điển hình là ADAM SMITH thế kỷ 18 cho rằng, loài người thông minh nhất trần gian, phải thể hiện được bàn tay vô hình của nó bằng cách tăng tốc kinh tế thị trường, tân tự do, toàn cầu hóa, phẳng hóa hệ giá trị của đất đai, của lao động để có được thật nhiều tiền trên cơ sở tư hữu hóa đất đai và lao động. Marx nhắc nhở loài người tinh thức, ý là: ‘Lao động là Cha, Đất là Mẹ’ từ nguyên tác “Lao động là Cha, và là nguyên tắc cốt lõi của sự giàu có và Đất là Mẹ của hai thứ đó: Lao động và sáng tạo từ lao động để tạo ra của cải từ đất”. William Petty 1623- 1687. Marx nhấn nhủ **“VÔ SẢN TOÀN THẾ GIỚI ĐOÀN KẾT LẠI, ĐẤT VÀ LAO ĐỘNG THUỘC SỞ HỮU CỘNG ĐỒNG”**. Đất nước và con người Việt Nam đã, đang và sẽ bước trên con đường mà Marx và Bác Hồ đã mở, và tiến tới cập nơi cuối đường. Không thể để thành một Việt nam khác. Theo đó, Giá đất KHÔNG THỂ bỏ qua vị thế QUYẾT ĐỊNH của Hội đồng nhân dân các cấp (Đại diện cao nhất của chủ sở hữu). Chính phủ chỉ là cơ quan được Đại diện cao nhất của Chủ sở hữu Ủy quyền!

Kinh tế thị trường xã hội chủ nghĩa, chiếu theo đạo đức, lý trí và ánh sáng của Hiến pháp, **GIÁ ĐẤT PHẢI THÀNH MỘT CHƯƠNG RIÊNG** đứng trước chương TÀI CHÍNH ĐẤT!

*Thứ hai*, Phải có một Ủy ban Đất đai của Quốc hội với tư cách là Pháp nhân Cao nhất của Đại diện chủ sở hữu, quyết định Giá đất dựa trên QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CẤP QUỐC GIA 10 năm một kỳ Quy hoạch (quy hoạch sử đất cấp trên phải dựa vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp dưới), theo đó, hình thành một hệ thống cấu trúc quản trị các mối quan hệ kinh tế xã hội liên quan đến đất đai như sau:

1. Sớm nhất có thể, phải hoàn thiện một BỘ LUẬT ĐẤT ĐAI, để tự tin vận hành đất nước bước vào kinh tế thị trường;
2. Hội đồng Quyết định về giá đất trực thuộc Ủy ban Đất đai của Quốc hội;
3. Tài khoản Quốc gia về thu chi từ giao dịch, môi giới, kinh doanh, thuế sử dụng, thuế môi giới, thuế kinh doanh từ tài sản đất đai;
4. Ngân hàng Đất đai, nơi tập trung toàn bộ các loại phí, giá, thuế giao dịch, môi giới, thế chấp, tín chấp và kinh doanh liên quan đến đất đai công khai;
5. Tòa án Đất đai chuyên về tranh chấp, khiếu nại, tố cáo, bồi thường... liên quan về đất đai;

*Thứ ba*, Nguyên tắc định giá đất phải được dựa trên các nguyên lý nền tảng: 1) tính chất vật lý, hóa lý và sinh địa hóa của đất đai<sup>4</sup>; 2) Ngưỡng sinh thái của đất (sức khỏe của đất); 3) Tính song hành giữa thuộc tính tài nguyên và thuộc tính tài sản của Đất đai. Theo đó:

- Giá đất phải xuất phát từ mục tiêu sử dụng đất, đạo đức ứng xử với thuộc tính tài nguyên của đất, bao gồm toàn bộ các nhân tố tự nhiên, địa sinh thái, địa văn hóa, địa kinh tế và địa chính trị;
- Giá đất phải do chủ<sup>5</sup> sở hữu quyết định.

<sup>4</sup> Đất là Mẹ của Lao động và các giá trị được tạo ra từ lao động trên đất (William Petty 1623-1687) được Marx nhắc lại “Đất và Lao động thuộc sở hữu Cộng đồng (Marx. Capital. Volum 1)

<sup>5</sup> Luật Đất đai phải thể hiện minh bạch chức năng, trách nhiệm và quyền ở từng vị thế: chủ sở hữu, đại diện cao nhất của chủ sở hữu, ủy quyền cho bên thứ ba;



- Giá đất được định giá theo thời gian, không gian và thời giá cung và cầu của thị trường trong khung định hướng của đại diện cao nhất của chủ sở hữu;
- Giá đất phải được hình thành trên HỆ THỐNG ĐĂNG KÝ GIÁ ĐẤT TỚI TỪNG THẺ CĂN CƯỚC GẮN CHIP của TỪNG THỬA do từng chủ sử dụng theo hệ thống và kỳ quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất và; được quản trị công khai tại các cổng thông tin điện tử từ cấp xã tới cấp cao nhất;
- Hội đồng nhân dân là cấp cao nhất quyết định giá đất;
- Hiệp Hội tư vấn độc lập về giá đất chi cung cấp cơ sở dữ liệu từ cung cầu của thị trường và là kênh tham khảo để UBND các cấp tham mưu cho Hội đồng nhân dân ra quyết định về giá đất;
- Toàn bộ thu chi từ đất đai và các dịch vụ về đất đai phải được quản trị bằng một hệ thống tài khoản về đất đai; và được tái đầu tư vào sức khỏe và sự an toàn của đất;
- Tích lũy từ kinh tế đất phải được sử dụng vào phúc lợi đất đai (Nghị lễ thờ phụng đất đai/ ĐẤT NGHỈ NGƠI);

*Thứ tư*, Giá đất là một nhận thức ĐỘT PHÁ, một đạo đức và tri thức đặc biệt, là cơ sở cho hàng hóa đặc biệt, tài sản đặc biệt, vốn đặc biệt, thặng dư tuyệt đối và tương đối đặc biệt trong kinh tế thị trường, định hướng xã hội chủ nghĩa. Theo đó, Giá đất phải trở thành một Chương đứng trước Chương Tài chính Đất trong Luật Đất đai 2013 sửa đổi áp dụng vào kinh tế thị trường xã hội chủ nghĩa.

#### **8. Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi còn chưa đồng bộ với Luật Lâm nghiệp năm 2017 về một số vấn đề liên quan đến đồng bào dân tộc thiểu số.**

- Đối với đồng bào dân tộc thiểu số thì cơ sở tín ngưỡng của họ là cây thiêng, rừng thiêng, dòng suối thiêng, hòn đá thiêng... và Luật Lâm nghiệp 2017 đã công nhận rừng gắn với niềm tin, phong tục tập quán của đồng bào dân tộc thiểu số sống dựa vào rừng là rừng tín ngưỡng (*Khoản 8, Điều 2 Luật Lâm nghiệp 2017*). Nhưng trong Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi lần này, tại Điều 179. Đất tín ngưỡng ghi:

1. Đất tín ngưỡng là đất có công trình đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ.

Như vậy, rừng tín ngưỡng đã được pháp luật thừa nhận, mà bất cứ một loại rừng nào thì cũng phải tồn tại trên đất. Vậy đất mà tồn tại rừng tín ngưỡng thì có phải là đất tín ngưỡng hay không? Đề nghị Ban soạn thảo Luật giải thích, làm rõ và bổ sung để đảm bảo đồng bộ với Luật Lâm nghiệp 2017.

Khoản 8 Điều 14. Nguyên tắc giao rừng, cho thuê rừng, chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác, thu hồi rừng của Luật Lâm nghiệp 2017 quy định: “Tôn trọng không gian sinh tồn, phong tục, tập quán của cộng đồng dân cư; ưu tiên giao rừng cho đồng bào dân tộc thiểu số, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư có phong tục tập quán, văn hóa, tín ngưỡng, truyền thống gắn bó với rừng, có hương ước, quy ước phù hợp với pháp luật. Nhưng trong giao



đất, cho thuê đất...của Dự thảo Luật đất đai chưa đề cập đến vấn đề này. Kính đề nghị Ban soạn thảo nghiên cứu để đảm bảo tính đồng bộ với Luật Lâm nghiệp năm 2017.



## II. MỘT SỐ KIẾN NGHỊ CỤ THỂ VỀ CHỈNH SỬA LUẬT ĐẤT ĐAI SỬA ĐỔI

<p>Một số bất cập về tiếp cận đất đai của người Dân tộc thiểu số (DTTS)</p>	<p>Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và các văn bản dưới Luật (đang có hiệu lực) quy định như thế nào về vấn đề này?</p>	<p>Hướng đề xuất (nêu rõ là với Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi hay với các văn bản dưới luật)</p>
<p>1. Phạm vi điều chỉnh của Dự thảo Luật chưa rõ ràng, thậm chí sai cơ bản về ngữ nghĩa của pháp luật. Ví dụ: Luật không thể quy định về Chế độ sở hữu đất đai. Tại sao? Quy định về chế độ sở hữu đất đai là thuộc lãnh sự của Hiến Pháp Nước cộng hòa cả hội chủ nghĩa Việt Nam!</p>	<p><b>Điều 1. Phạm vi điều chỉnh</b>          Luật này quy định về <u>chế độ sở hữu đất đai</u>, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.</p>	<p><b>Đề nghị sửa:</b>  <b>Điều 1. Phạm vi điều chỉnh</b>          Luật này quy định về <u>trách nhiệm và quyền hạn sử dụng tài nguyên đất đai với hai thuộc tính: Tài nguyên và tài sản</u> được Hiến pháp Nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam phê chuẩn tại Điều 2, Điều 53 và Điều 69 (Hiến pháp 13). Quốc hội phê chuẩn và giao trách nhiệm cho Nhà nước thay mặt Quốc hội ủy quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về tài nguyên đất đai để thống nhất quản lý và sử dụng tài nguyên đặc biệt này thuộc lãnh thổ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.</p>
<p>2. Chỉnh sửa phù hợp với phạm vi điều chỉnh</p>	<p><b>Điều 5. Sở hữu đất đai</b>          Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy</p>	<p><b>Điều 5. Sở hữu đất đai</b>          Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Quốc hội là cơ quan đại biểu cao nhất đại diện chủ sở hữu (Điều 69 Hiến pháp 2013) và ủy quyền đại diện chủ sở hữu cho Nhà nước thống nhất quản lý. Nhà nước chịu trách nhiệm cao nhất trước nhân dân (Quốc hội ủy nhiệm) giao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy</p>



<p>Một số bất cập về tiếp cận đất đai của người Dân tộc thiểu số (DTTS)</p>	<p>Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và các văn bản dưới Luật (đang có hiệu lực) quy định như thế nào về vấn đề này?</p>	<p>Hướng đề xuất (nêu rõ là với Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi hay với các văn bản dưới luật)</p>
	<p>định của Luật này.</p>	<p>định của Hiến pháp và Luật này.</p>
<p><b>3. Dự thảo sửa đổi Luật Đất đai 2013 chưa thể hiện chuẩn xác quy định của Hiến pháp.</b>  Đất đai là sở hữu toàn dân, chỉ có Quốc hội là cơ quan đại biểu cao nhất của nhân dân, cơ quan quyền lực cao nhất mới có đủ tư cách để đại diện chủ sở hữu đất đai, mới có quyền quyết định quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất; quyết định mục đích sử dụng đất; quy định hạn mức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất; quyết định thu hồi đất, trưng dụng đất; quyết định giá đất; quyết định trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất; quyết định chính sách tài chính về đất đai; quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.</p>	<p><b>Điều 25. Thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai</b>  1. Quốc hội ban hành Luật, nghị quyết về đất đai; quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia; thực hiện quyền giám sát tối cao đối với việc quản lý và sử dụng đất đai trong phạm vi cả nước; quyết định giải quyết tranh chấp liên quan đến địa giới của đơn vị hành chính tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.  2. Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền thông qua quy hoạch, kế hoạch</p>	<p><b>Điều 25. Thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai</b>  1. <i>Quốc hội là cơ quan đại biểu cao nhất đại diện chủ sở hữu về đất đai (Điều 69. Hiến pháp 2013); theo đó, Quốc hội quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia; quyết định giải quyết tranh chấp liên quan đến địa giới của đơn vị hành chính tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.</i>  2. <i>Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu đất đai ở các địa phương.</i>  3. <i>Chính phủ, Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện quyền quản lý Nhà nước về đất đai, tổ chức thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai.</i></p>



<p>Một số bất cập về tiếp cận đất đai của người Dân tộc thiểu số (DTTS)</p>	<p>Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và các văn bản dưới Luật (đang có hiệu lực) quy định như thế nào về vấn đề này?</p>	<p>Hướng đề xuất (nêu rõ là với Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi hay với các văn bản dưới luật)</p>
	<p>sử dụng đất của địa phương mình trước khi trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; thông qua bảng giá đất, việc thu hồi đất thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng của địa phương theo thẩm quyền quy định tại Luật này; giám sát việc thi hành pháp luật về đất đai tại địa phương.</p> <p>3. Chính phủ, Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai theo thẩm quyền quy định tại Luật này.</p>	
<p>4. Dự thảo Luật chưa khắc phục được sự bất cập trong thực tiễn khi cấp xã, phường không phải là cấp quy hoạch được quy định trong Luật Đất đai 2013.</p>	<p><b>Điều 38. Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng</b></p>	<p>Đề nghị sửa đổi:  <b>Điều 38. Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập đồng bộ, thống nhất, bao gồm:</b></p>

<p>Một số bất cập về tiếp cận đất đai của người Dân tộc thiểu số (DTTS)</p>	<p>Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và các văn bản dưới Luật (đang có hiệu lực) quy định như thế nào về vấn đề này?</p>	<p>Hướng đề xuất (nêu rõ là với Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi hay với các văn bản dưới luật)</p>
<p>Luật Đất đai 2013 và Dự thảo sửa đổi lần này không công nhận cấp xã là một cấp quy hoạch, kế hoạch trong hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Hệ lụy này đã gây ra nhiều tranh chấp, chông chéo, chông lẩn giữa các dự án, chương trình phát triển kinh tế xã hội chỉ vì do cấp xã đã bị đưa ra khỏi hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại Luật Đất đai 2013. Trong khi mọi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của bất kỳ loại dự án nào cũng buộc phải bắt đầu từ từng thửa đất, từ cơ sở.</p>	<p><b>đất được lập đồng bộ, thống nhất, bao gồm:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia.</li> <li>2. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.</li> <li>3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.</li> <li>4. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng.</li> <li>5. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia.</li> <li>2. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.</li> <li>3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.</li> <li><b>4. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã, phường.</b></li> <li><b>5. Kế hoạch sử dụng đất cấp xã được lập chi tiết gắn với thửa đất.</b></li> <li><b>6. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất CẤP TRÊN PHẢI thể hiện NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT CẤP DƯỚI.</b></li> <li>7. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng.</li> <li>8. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh.</li> </ol>
<p><b>5. Trách nhiệm của Nhà nước về đất ở, đất sản xuất nông nghiệp đối với đồng bào dân tộc thiểu số còn quá chung.</b> Chưa có văn bản dưới Luật để hướng dẫn thực thi điều luật này, chưa có chế tài cụ thể để bảo vệ đất của đồng bào, không gian sinh tồn của đồng bào dân tộc thiểu số đang bị tác động ảnh hưởng nghiêm trọng. Do Luật quy định chung chung, không cụ thể, không triệt để, <b>cấp xã không được tham gia vào chức</b></p>	<p><b>Điều 23. Trách nhiệm của Nhà nước về đất ở, đất sản xuất nông nghiệp đối với đồng bào dân tộc thiểu số</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Có chính sách về đất ở, đất sinh hoạt cộng đồng</li> </ol>	<p>Đề nghị bổ sung là:</p> <p><b>Điều 23. Trách nhiệm của Nhà nước về đất ở, đất sản xuất nông nghiệp đối với đồng bào dân tộc thiểu số</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Nhà nước đảm bảo Giao quyền sử dụng đất Lâm nghiệp (đất có rừng và đất không có rừng), đất sản xuất nương rẫy truyền thống của đồng bào</b></li> </ol>



<p>Một số bất cập về tiếp cận đất đai của người Dân tộc thiểu số (DTTS)</p>	<p>Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và các văn bản dưới Luật (đang có hiệu lực) quy định như thế nào về vấn đề này?</p>	<p>Hướng đề xuất (nêu rõ là với Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi hay với các văn bản dưới luật)</p>
<p><i>năng quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, dẫn đến tình trạng nhiều công ty, tập đoàn lợi dụng và đi kèm với cấp tỉnh, xây dựng các luận chứng phát triển kinh tế xã hội, tạo công ăn việc làm, mà thực chất là gom đất, lấy số đo, rồi quay trở lại, sử dụng số đo, thế chấp ngân hàng, để đầu cơ đất đai. Họ lợi dụng sự thật thà dễ tin người của đồng bào dân tộc thiểu số và hệ lụy là nhiều vùng bà con dân tộc MẮT TIN vào chính quyền địa phương.</i></p>	<p>cho đồng bào dân tộc thiểu số phù hợp với phong tục, tập quán, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tế của từng vùng.</p> <p>2. Có chính sách tạo điều kiện cho đồng bào dân tộc thiểu số trực tiếp sản xuất nông nghiệp ở nông thôn có đất để sản xuất nông nghiệp.</p>	<p><i>dân tộc thiểu số cho công đồng quản lý, sử dụng.</i></p> <p>2. Nhà Nước đảm bảo Giao đất ở, đất sinh hoạt cộng đồng cho đồng bào dân tộc thiểu số phù hợp với phong tục, tập quán, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tế của từng vùng.</p> <p>3. Nhà nước có các sắc luật đặc biệt chỉ đạo trực tiếp các Công ty Lâm nghiệp Dịch vụ cấp huyện trên địa bàn cả nước trả lại đất cho bà con đồng bào dân tộc thiểu số có không gian tiếp tục thực hành Nông nghiệp Sinh thái và duy trì bản sắc và phương thức canh tác bền vững trên hệ sinh thái Rừng - Rẫy - Ruộng truyền thống của của các vùng miền.</p> <p>4. Nhà Nước có chính sách hỗ trợ trực tiếp.</p> <p><i>3. Tôn trọng không gian sinh tồn, phong tục, tập quán của cộng đồng dân cư trong việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất lâm nghiệp; ưu tiên giao đất rừng cho đồng bào dân tộc thiểu số, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư có phong tục tập quán, văn hóa, tín ngưỡng, truyền thống gắn bó với rừng, có hương ước, quy ước phù hợp với pháp luật.</i></p> <p>3.</p>

<p>Một số bất cập về tiếp cận đất đai của người Dân tộc thiểu số (DTTS)</p>	<p>Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và các văn bản dưới Luật (đang có hiệu lực) quy định như thế nào về vấn đề này?</p>	<p>Hướng đề xuất (nêu rõ là với Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi hay với các văn bản dưới luật)</p>
<p>6. Khái niệm Đất tín ngưỡng quy định trong bản Dự thảo mới chỉ đề cập tới đất tín ngưỡng của đồng bào Kinh, mà chưa bao gồm đất tín ngưỡng của đồng bào dân tộc thiểu số.</p> <p>Cụ thể là: với đồng bào dân tộc thiểu số thì cơ sở tín ngưỡng của họ là cây thiêng, rừng thiêng, núi thiêng, suối thiêng, hòn đá thiêng...và rừng tín ngưỡng của đồng bào dân tộc thiểu số đã được Luật Lâm nghiệp 2017 công nhận. Do đó, Dự thảo sửa đổi Luật Đất đai phải đảm bảo thống nhất với Luật Lâm nghiệp.</p>	<p><b>Điều 179.Đất tín ngưỡng</b></p> <p>1. Đất tín ngưỡng gồm đất có công trình đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ.</p> <p>2. Việc sử dụng đất tín ngưỡng phải đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p>	<p><b>Điều 179.Đất tín ngưỡng</b></p> <p>1. Đất tín ngưỡng gồm đất có công trình đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ, <i>đất rừng tín ngưỡng; đất có cây thiêng, suối thiêng, hòn đá thiêng thuộc niềm tin, tín ngưỡng của đồng bào dân tộc thiểu số.</i></p> <p>2. Việc sử dụng đất tín ngưỡng phải đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p>
<p><b>7. Mục 2. GIÁ ĐẤT.</b></p> <p>Giá đất là cơ sở tiên quyết của Kinh tế đất;          Kinh tế đất là đạo đức và tri thức của nhận thức và hiểu biết về Giá đất trong hệ giá trị của tài nguyên đất phê chuẩn tại Hiến pháp 2013. Điều 53 và Điều 6.</p> <p>Đạo đức và tri thức về giá đất được thể hiện qua hệ thống luật pháp quy định về chế độ chính trị đối đãi với đất trong hai thuộc tính song hành tồn tại như mặt số và mặt cười của một đồng xu.</p>		<p>Đề nghị bổ sung:          Một chương riêng về Giá đất đứng trước Chương Tài chính đất.</p>



<p>Một số bất cập về tiếp cận đất đai của người Dân tộc thiểu số (DTTS)</p>	<p>Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và các văn bản dưới Luật (đang có hiệu lực) quy định như thế nào về vấn đề này?</p>	<p>Hướng đề xuất (nêu rõ là với Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi hay với các văn bản dưới luật)</p>
<p>Dự thảo Luật Đất đai, Mục 2. Giá đất còn nhiều bất cập hệ thống: Ví dụ: 1. Hệ thống đăng ký giá đất của người sử dụng trên từng thửa đất chưa đề cập; 2. Hội đồng nhân dân các cấp không phải là cơ quan quyết định giá đất; 3. Hội đồng thẩm định giá đất và UBND quyết định giá đất đều từ UBND và Chủ tịch UBND tỉnh là người quyết định giá đất sau khi có tư vấn của các công ty tư vấn đất đai: vừa đá bóng, vừa trọng tài. Đây chính là huyệch hiểm tạo tham nhũng thể chế về đất đai;</p> <p>4. Giá đất chưa được nhận thức đầy đủ và đúng đắn tại Dự thảo này.</p> <p>5. Thực tiễn cho thấy khoanh lô, bán nền, sớt đất tại các địa phương cũng từ do quan điểm về giá đất và thiết chế định giá đất trong những năm qua gây ra tham nhũng thể chế mà cấp tỉnh là cấp gây cản nhất.</p>		
<p>8. Bất cập giữa Điều 86 Luật Lâm nghiệp số 16/QH14/2017. Quy định về Cộng đồng dân cư có chung tập quán, tín ngưỡng, sống trên cùng một hệ sinh thái là một pháp nhân Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng Đất. Tuy nhiên tại Bản thảo Luật Đất Đai sửa đổi không đề cập.</p> <p>Thiếu đồng bộ giữa Luật Đất đai 2013 sửa đổi với Luật Lâm nghiệp đã dẫn đến thực trạng tại rất nhiều buôn làng bị mất rừng tín ngưỡng, rừng truyền thống bảo vệ Mỏ nước thiêng; theo đó,</p>		<p>Cần có thêm một Điều riêng về Quyền Cộng đồng dân cư có chung phong tục, tập quán văn hóa và phương thức canh tác đối với đất Rẫy truyền thống và Đất Lâm nghiệp, để không bất cập với Điều 86. Luật Lâm nghiệp số 16/QH14/2017./.</p>

Một số bất cập về tiếp cận đất đai của người Dân tộc thiểu số (DTTS)	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và các văn bản dưới Luật (đang có hiệu lực) quy định như thế nào về vấn đề này?	Hướng đề xuất (nêu rõ là với Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi hay với các văn bản dưới luật)
<p> nhiều vùng rừng đồng bào thiểu số đang thực hành tri thức và luật tục bỗng nhiên trở thành rừng của các tập đoàn kinh tế dưới các luận chứng phát triển kinh tế xã hội mà bà con đồng bào không hề biết. Nguyên nhân là do <b>XÓA TRẮNG CHỨC NĂNG QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH CẤP XÃ ĐỀN TỪNG THỬA ĐẤT</b> đã được Luật Đất Đai 2003 số 13/QH11 quy định!</p>		

Trên đây là một số ý kiến góp ý Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi, xin gửi đến quý vị đại biểu./.

Nơi nhận:

- Như trên
- Ban soạn thảo sửa đổi Luật Đất đai 2013,
- VP Trung ương Đảng, VP Chủ tịch nước, VP Quốc Hội, VP Chính phủ; Ban Kinh tế Trung ương.
- Bộ Tài nguyên & Môi trường,
- Bộ NN&PTNT, Bộ Tư pháp.
- Lưu VP

TM. HỘI ĐỒNG VIỆN NGHIÊN CỨU  
SINH THÁI CHÍNH SÁCH XÃ HỘI

Chủ tịch Hội đồng Viện kiêm Viện trưởng



Trần Thị Lành