



MỘT SỐ ĐIỂM CẦN LƯU Ý TRONG Dự thảo Luật Đất đai 2023

□ NGUYỄN NGỌC CHU*

Luật Đất đai giữ vai trò vô cùng quan trọng trong quá trình xây dựng và bảo vệ đất nước. Từ khi ban hành năm 1987, Luật Đất đai không ngừng được hoàn thiện qua bốn lần sửa đổi (1993, 2003, 2013, 2023). Dự thảo Luật Đất đai 2023 có 236 Điều gồm 86.134 từ - bao quát toàn bộ các phương diện quản lý đất đai ở nước ta. Bài viết này chỉ đề cập đến một số vấn đề nổi cộm, trong đó có cách thức xác định giá đất đền bù - là nhân tố thuộc nhóm vấn đề “đá tảng nhất” của Luật Đất đai.

1. Sự khác biệt giữa Luật Đất đai nước ta với các nước khác và hệ lụy về độ phức tạp

Sự khác biệt cốt lõi giữa Luật Đất đai của Việt Nam với tuyệt đại đa số phần còn lại của thế giới là về hình thức sở hữu. Tuyệt đại đa số các nước trên thế giới có sở hữu đất đai là “sở hữu tư nhân”; Trong khi sở hữu đất đai ở Việt Nam là “sở hữu toàn dân”. Chính sự khác biệt cốt lõi mang tính loại trừ này đã làm cho việc soạn thảo Luật Đất đai ở Việt Nam trở nên khó khăn, tốn công sức, phức tạp, dài mà không đầy

đủ, nhiều mà không bao quát, dày chi tiết mà vẫn nhiều lỗ hổng. Hệ quả là làm cho vấn đề quản lý đất đai ở Việt Nam trở nên phức tạp, khó khăn, luôn tàng chứa thiếu sót. Tất cả điều do khái niệm và bản chất của hình thức sở hữu.

“Sở hữu tư nhân”, rõ ràng cụ thể. Mọi điều khoản liên quan đến “sở hữu tư nhân” đều rành mạch. Việc quản lý đất đai thuộc “sở hữu tư nhân” đơn giản vì có chủ. Chủ sở hữu là người trực tiếp và duy nhất quản lý.

* Tiến sĩ



Tháng 10/2022, trình Quốc hội về Dự án Luật Đất đai sửa đổi

Trong khi đó thì “sở hữu toàn dân” là một khái niệm không định hình, không xác định trọn vẹn được chủ sở hữu. Trong “sở hữu toàn dân” lấy khái niệm “đại diện chủ sở hữu” thay cho chủ sở hữu. “Đại diện chủ sở hữu” thay đổi theo thời gian. “Đại diện chủ sở hữu” chỉ là đại diện chứ không phải chủ sở hữu đích thực. Trong “sở hữu toàn dân” người sử dụng đất khi thì là chủ, khi thì không phải chủ. Trong “sở hữu toàn dân” đại diện chủ sở hữu tồn tại theo nhiều tầng lớp, cùng một lúc lại có rất nhiều chủ, nhưng đồng thời không ai lại là chủ toàn quyền. Có thể tóm tắt chủ sở hữu đất đai trong “sở hữu toàn dân” với những đặc tính sau:

a. Thay đổi theo thời gian (đại diện “sở hữu toàn dân” thay đổi theo nhiệm kỳ);

b. Thay đổi theo không gian (sáp nhập và tách tỉnh, huyện, xã làm thay đổi về biên giới địa lý);

c. Nhiều tầng lớp chủ sở hữu (cùng một thửa đất, quyền sở hữu đất thuộc về toàn dân, tài sản trên đất thuộc về chủ nhân được giao quyền sử dụng đất);

d. Không có chủ sở hữu toàn quyền (chủ nhân được giao đất là chủ tạm thời, không có quyền sở hữu đất, trong khi đại diện “sở hữu

toàn dân” là đại diện cho chủ sở hữu thửa đất, lại không có quyền thực tế trên thửa đất đã được giao).

Do đó, việc xây dựng Luật Đất đai ở nước ta phức tạp hơn các nước “sở hữu tư nhân”. Đặc biệt, khi thi hành Luật Đất đai thì sự phức tạp tăng lên hơn nhiều so với “sở hữu tư nhân”, có thể ví ở mức hàm lũy thừa. Nghĩa là, nếu ví độ phức tạp thực thi Luật Đất đai “sở hữu tư nhân” là một hàm tuyến tính, thì độ phức tạp thực thi Luật Đất đai “sở hữu toàn dân” là một hàm lũy thừa.

Sự khác biệt của Luật Đất đai nước ta về tính chất sở hữu còn dẫn đến một kết luận tất yếu khác. Do sự phức tạp mang tính mở, nên khi thi hành Luật Đất đai “sở hữu toàn dân”, sẽ nảy sinh ra nhiều thực tiễn mới, hậu quả là luật hiện hành không bao quát hết, không phù hợp với thực tiễn, nên bắt buộc phải sửa đổi lại Luật Đất đai. Nghĩa là Luật Đất đai của nước ta sẽ phải chịu quy luật là không hoàn thiện, và không ngừng phải sửa đổi cho phù hợp với yêu cầu thực tiễn.

Từ những điều nêu trên, có thể kết luận lại các đặc điểm hệ quả dưới đây của Luật Đất đai “sở hữu toàn dân” so với Luật Đất đai “sở hữu tư nhân”.

- e. Soạn thảo luật phức tạp hơn;
- f. Thực thi luật khó khăn hơn;
- g. Luôn nảy sinh tình huống mới mà luật không thể bao quát;
- h. Luật không bao giờ có thể hoàn chỉnh;
- i. Sau một khoảng thời gian lại phải sửa đổi luật.

Từ đó để nhìn thấy trước, dẫu lần này, Luật Đất đai sửa đổi được xem xét kỹ đến bao nhiêu, thì nó cũng sẽ còn chứa đựng “khuyết tật”, không đáp ứng được mọi tình huống của thực tiễn, và sau một thời gian sẽ phải lại tiến hành sửa đổi Luật Đất đai. Thực tiễn đã chỉ ra, Luật Đất đai của Việt Nam phải sửa đổi liên tục (1993, 2003, 2013). Lần sau dài hơn lần trước mà vẫn không bao quát hết diễn biến thực tiễn nên phải tiếp tục sửa đổi.

2. Thể thức xác định giá trị đất đền bù

Giá đất luôn là một trong những vấn đề đả táng của Luật Đất đai. Chính giá đất đã là nguyên nhân gây ra nhiều phức tạp nhất trong quá trình quản lý đất đai ở nước ta trong ba thập niên vừa qua. Thống kê hai thập niên cuối, có đến khoảng 70% các vụ khiếu kiện dân sự liên quan đến đất đai.

Trong quá trình phát triển kinh tế, việc thu hồi đất để xây dựng hạ tầng cơ sở, lập các khu công nghiệp, xây dựng các nhà máy, xí nghiệp... là điều không tránh khỏi. Việc thu hồi đất đai từ những người được giao quyền sử dụng đất trước đó để giao lại cho các chủ dự án đầu tư tiếp theo, tạo nên sự dịch chuyển trên bản đồ sở hữu quyền sử dụng đất. Và quá trình này sẽ sinh ra dòng chảy những người mất đất và những người được đất. Cùng với đó là những xung đột lợi ích có những lúc lên cao trào bằng những đợt biểu tình phản đối và những vụ kiện kéo dài nhiều thập niên tràn trề nước mắt. Ví như các trường hợp Thủ Thiêm, Văn Giang, Dương Nội... và nhiều trường hợp khác nữa mà không thể liệt kê.

Vấn đề mấu chốt chính là xác định giá đất đền bù. Nhưng cách xác định giá đất đền bù hiện nay ở nước ta chưa được tiến hành theo một quy trình khoa học, chuyên nghiệp và khách quan. Dựa trên nền tảng “sở hữu toàn dân”, không một người dân hay đơn vị nào có quyền sở hữu đất đai, với mục đích phát triển kinh tế, đất đai được thu hồi theo “Điều 62. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng” (Luật Đất đai 2013 [3]) và buộc người dân phải 100% chấp nhận giá đền bù đất theo đề xuất của đại diện sở hữu toàn dân là UBND cấp tỉnh. UBND cấp tỉnh được trao quyền rộng lớn trong Luật Đất đai, bao gồm các quyền: giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, cho thuê đất, thu hồi đất, và quyết định giá đất làm căn cứ để bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người bị thu hồi đất. Vì cách thức xác định giá đất không đúng, lại áp đặt bắt người dân phải chấp nhận giá đền bù chưa khách quan, dẫn đến các khiếu kiện kéo dài, gây nên sự bất an trong xã hội.

Ở phương diện đối lập với bắt buộc, là chính quyền không đứng ra giải phóng mặt bằng, mà để cho chủ đầu tư tự đi thương thảo với các chủ sở hữu quyền sử dụng đất. Điều này cũng gây ra khó khăn, kéo dài thời gian giải phóng mặt bằng, vì có những hộ sở hữu quyền sử dụng đất yêu cầu một giá đền bù rất cao, làm cho chủ đầu tư không thể chấp nhận được. Kết quả cuối cùng là dự án hoặc bị kéo dài, hoặc không thể triển khai được.

Việc xác định giá đền bù không đúng là nguyên nhân chính làm chậm quá trình giải phóng mặt bằng, gây ra lãng phí và làm tăng giá thành đầu tư. Tổn thất do giải phóng mặt bằng chậm vô cùng to lớn. Chẳng hạn như dự án đường sắt trên cao tuyến Nhổn - ga Hà Nội. Đơn vị thi công Hyundai - Gell yêu cầu một khoản tiền bồi thường do chậm tiến độ giải phóng mặt bằng lên tới 114,7 triệu USD ([5] <https://nld.com.vn/thoi-su/nha-thau-duong-sat->

nhon-ga-ha-noi-yeu-cau-boi-thuong-hon-114-trieu-usd-20211029190446538.htm). Nếu thống kê lại tổn thất của toàn bộ các dự án do chậm giải phóng mặt bằng thì đó là một con số khủng khiếp, vượt qua mọi dự đoán của bất cứ ai.

Cho nên, nhất thiết phải xây dựng cho được một thể thức xác định giá đất đền bù sao cho khoa học, khách quan, tiên lượng được sự biến động thị trường. Lúc đó sẽ giảm bớt các khiếu kiện về đất đai. Lúc đó sẽ bớt đi sự đối kháng lợi ích, giảm đi sự bất công. Không kém phần quan trọng là không làm chậm tiến độ giải phóng mặt bằng, tránh được lãng phí to lớn cho toàn xã hội. Một thể thức như vậy phải hàm chứa các đặc tính sau.

a. Khách quan: Giá đất phải được xác định bởi một cơ quan độc lập. Không chịu tác động hay sức ép của chính quyền đại diện chủ sở hữu đất. Không chịu tác động của chủ dự án - người mua. Không chịu tác động của người chuyển giao quyền sử dụng đất - người bán. Từ đây suy ra, UBND cấp tỉnh không nằm trong hội đồng thẩm định giá, vì là “đại diện chủ sở hữu” đất đai, lại là người có được lợi ích khi dự án thành công, nên không có được sự khách quan hoàn toàn. UBND cấp tỉnh quyết định giá đền bù dựa trên đề xuất của các đơn vị hoàn toàn độc lập.

b. Chuyên nghiệp: Cơ quan xác định giá đất phải là đơn vị có chuyên môn, nghiệp vụ. Nắm được giá đất trong khu vực. Tiên lượng được sự biến động của giá đất theo thị trường. Có nghiệp vụ xác định giá đất nhiều năm. Nghĩa là tham gia xác định giá đất đền bù phải là việc của người chuyên nghiệp. Từ đây suy ra, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam (MTTQVN) không thể là thành viên hội đồng thẩm định giá. MTTQVN có thể tham gia làm công tác dân vận trong quá trình giải phóng mặt bằng, nhưng không bao giờ là thành viên Hội đồng thẩm định giá - một Hội đồng chuyên môn.

c. Đồng thuận: Muốn đất được thu hồi

cho dự án thì người sử dụng đất (người bán) phải đồng ý chấp nhận giá đền bù và đồng ý chuyển giao.

d. Số đông: Vấn đề xác định giá đất và đề xuất giá đền bù là vấn đề rất phức tạp. Rất khó có sự đồng thuận 100%. Bởi thế phải áp dụng *định luật số đông*. Có quá 50% người chấp nhận giá đền bù gọi là quá bán. Có tối thiểu 2/3 số người chấp nhận giá đền bù gọi là quá bán đa số. Nhưng đền bù đất đai, để được sự ủng hộ rộng rãi, tránh những xung đột lợi ích, cần một sự đồng thuận của số đông áp đảo. Số đông áp đảo có thể gọi khi có tới 3/4 (75%) số người đồng thuận. Trong những trường hợp phức tạp, có thể cần đến 4/5 (80%) số người đồng thuận.

Như vậy, UBND tỉnh để quyết định giá đất đền bù phải dựa trên hai thông số. Thứ nhất là giá đề xuất của đơn vị nghiệp vụ xác định giá đất độc lập (Hội đồng thẩm định giá). Thứ hai là có số đông áp đảo (75%) người bị thu hồi đất đồng ý giá đền bù đề xuất. Xin nhắc lại UBND tỉnh không nằm trong Hội đồng thẩm định giá mà quyết định giá đền bù dựa trên giá đề xuất của Hội đồng thẩm định giá và sự đồng thuận số đông áp đảo của người bị thu hồi đất.

Trên đây là một phương án về cách thức xác định giá đền bù đất mang tính khoa học, khách quan với định hướng “bảo vệ quyền lợi của người chuyển giao quyền sử dụng đất”. Tính “bảo vệ quyền lợi của người chuyển giao quyền sử dụng đất” rất quan trọng. Nó tạo nên sự đồng thuận trong toàn xã hội. Giảm bớt được những tiêu cực đã xảy ra thường xuyên trong quá khứ. Nếu áp dụng cách thức xác định giá đất đền bù nêu trên, xung đột lợi ích sẽ giảm, khiếu kiện sẽ giảm, và giải phóng mặt bằng sẽ nhanh.

3. Kiểm soát quyền lực của đại diện “sở hữu toàn dân”

Một vấn đề quan trọng của Luật Đất đai “sở hữu toàn dân” là kiểm soát quyền lực của đại diện “sở hữu toàn dân”. Luật Đất đai năm

2013 trao cho UBND cấp tỉnh là đại diện “sở hữu toàn dân”: có quyền giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, cho thuê đất, thu hồi đất, và quyết định giá đất làm căn cứ để bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người bị thu hồi đất. Đây là những quyền vô cùng lớn. Những quyền vô cùng lớn này có thể mang lại lợi ích kinh tế khổng lồ cho người được nhận đất, cũng như mang đến giàu có hay bần cùng quyết định số phận của người sử dụng đất. Thí dụ như trong một dự án mà đại diện “sở hữu toàn dân” cho phép chủ đầu tư chuyển đổi vài héc ta đất sang mục đích xây dựng chung cư thì có thể mang đến cho chủ đầu tư nhiều chục tỷ đồng lợi nhuận. Chính lợi ích to lớn nảy sinh từ đất đã trở thành nguyên nhân xuất hiện những quyết định của đại diện “sở hữu toàn dân” cho lợi ích cá nhân hoặc phe nhóm.

Sự khác biệt to lớn giữa “sở hữu toàn dân” và “sở hữu tư nhân” nằm ở khả năng phát sinh tham nhũng. “Sở hữu toàn dân” do tính chất đại diện chủ sở hữu nên cơ chế quản lý đất, dù có được xây dựng chặt chẽ đến đâu, vẫn có kẽ hở. Những kẽ hở đã lợi dụng các kẽ hở của cơ chế quản lý để tham nhũng. Cơ hội tham nhũng có khắp trên mọi phương diện: giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, cho thuê đất, thu hồi đất, bồi thường và đền bù. Trong khi đó thì “sở hữu tư nhân” hoàn toàn không tạo ra bất cứ tia hy vọng nào cho tham nhũng đất đai từ nhờ lợi dụng cơ chế quản lý.

Bởi vậy, một trong những nhiệm vụ quan trọng của việc sửa đổi Luật Đất đai lần này là tìm cách tối thiểu tiêu cực phát sinh từ cơ chế quản lý đất. Có nghĩa là tăng cường kiểm soát quyền lực của đại diện “sở hữu toàn dân”.

4. Cụ thể hóa trách nhiệm của người giao đất

Đại diện “sở hữu toàn dân” được trao quyền giao đất cho các dự án phục vụ mục đích

phát triển kinh tế. Thực tiễn cho thấy, nhiều dự án đã có đóng góp cho tăng trưởng kinh tế. Nhưng cũng rất nhiều dự án, sau khi thu hồi đất, trong nhiều năm không khởi công, để đất hoang hoá hàng chục năm, vô cùng lãng phí. Nhiều dự án ở những vị trí đắc địa, là những khu “đất vàng”. Sự hoang hoá của những khu “đất vàng” này làm xã hội tổn thất về một khoản lợi ích không nhỏ. Nếu thống kê đầy đủ các dự án chậm triển khai, không triển khai, thì sẽ cho thấy một con số lãng phí tài nguyên vô cùng to lớn.

“Điều 64. Thu hồi đất do vi phạm pháp Luật Đất đai” là chế tài cần thiết để ngăn chặn việc lãng phí tài nguyên đất. Nhưng rất cần phải quy trách nhiệm và đưa ra các hình phạt tương ứng cho đại diện “sở hữu toàn dân” đã cấp phép cho các dự án bị thu hồi. Có như vậy, việc giao đất mới bớt lãng phí. Việc định giá đất không đúng làm thất thoát thu ngân sách, đã nhiều đại diện “sở hữu toàn dân” bị kỷ luật, bao gồm cả ngồi tù. Nhưng chưa thấy ai bị kỷ luật vì giao đất để nhiều năm không triển khai buộc phải thu hồi lại đất.

5. Nới rộng quyền người sử dụng đất

Đất đai thuộc “sở hữu toàn dân”. Cá nhân hay đơn vị không có quyền sở hữu đất mà chỉ có quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất lại bị hạn chế: trên một diện tích có hạn, trong một khoảng thời gian cho phép, với mục đích sử dụng đất được ấn định trước. Vậy thì nên nới rộng quyền người sử dụng đất ở những điểm nào?

Thực tiễn cho thấy, việc ấn định mục đích sử dụng đất, muốn thay đổi phải được phép của đại diện “sở hữu toàn dân”, trong nhiều tình huống đã sinh ra những kết quả tiêu cực. Nhất là trong phát triển sản xuất. Chẳng hạn như diện tích đất chỉ dành cho trồng lúa, khi trồng lúa không đưa đến lợi nhuận tốt, người dân muốn chuyển sang trồng cây công nghiệp, hay nuôi trồng thủy sản, đều không thể được, mà phải xin phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất của đại diện “sở hữu toàn

dân” với những quy trình phức tạp, khó khăn. Rõ ràng quy định xơ cứng này làm cho hiệu quả sử dụng đất thấp. Thậm chí đất bị bỏ hoang vì thua lỗ. Hơn thế nữa, nó trói buộc tính năng động sáng tạo của người sử dụng đất. Nó tạo cơ hội cho những người xấu nằm trong “dây chuyền” có quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất lợi dụng để trục lợi.

Nói như vậy không có nghĩa là để cho người sử dụng đất toàn quyền thay đổi mục đích sử dụng đất. Nếu thế thì sẽ đợi chờ, hầu khắp mọi nơi, đất trở thành bất động sản. Cho nên, phải nghiên cứu trong lĩnh vực nào, trong khuôn khổ nào thì người sử dụng đất được tự do chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Từ quan điểm này, lĩnh vực sản xuất phải được nhắm tới. Trong phát triển sản xuất, người sử dụng đất phải có không gian thay đổi sản phẩm. Người làm nông nghiệp phải được quyền thay đổi các loại cây trồng, chăn nuôi súc vật, thủy sản. Người sản xuất sản phẩm công nghiệp được quyền thay đổi dây chuyền sản xuất cho các sản phẩm công nghiệp đầu ra. Miễn là thúc đẩy tăng trưởng sản phẩm, thỏa mãn các quy định về môi trường. Điều này đồng nghĩa với việc chủ đầu tư cho phát triển sản xuất, có quyền đăng ký nhiều sản phẩm, ngành nghề trong khuôn viên dự án.

Như thế có nghĩa là, hình thành những vùng hạn chế cần phải xin giấy phép thay đổi mục đích sử dụng đất, và xuất hiện những vùng tự do thay đổi mục đích sử dụng đất trong khuôn khổ các ngành nghề cho trước. Đây phải là một đổi mới trong Luật Đất đai 2023.

6. Vấn đề sở hữu căn hộ chung cư

Vấn đề sở hữu căn hộ chung cư đang dấy lên nhiều lo ngại từ cộng đồng mua căn hộ chung cư. Về mặt lý thuyết, vấn đề này chứa đựng những mâu thuẫn không có lời giải. Bởi lẽ chung cư được xây dựng trên đất được giao quyền sử dụng 50 năm. Như vậy hết thời hạn giao sử dụng đất, quyền sở hữu căn hộ chung

cư tự động chấm dứt. Rào cản thứ hai hiện chưa thể vượt qua là Luật Đất đai hiện hành chỉ chấp nhận “sở hữu toàn dân” mà không chấp nhận “sở hữu tư nhân” bất cứ dưới hình thức nào. Cho nên các chủ nhân sở hữu căn hộ chung cư không thể sở hữu căn hộ vĩnh viễn. Bởi nếu như vậy, họ là chủ sở hữu vĩnh viễn mảnh đất xây dựng chung cư. Điều này mâu thuẫn với vấn đề “đá tảng” của Luật Đất đai là đất thuộc “sở hữu toàn dân”.

Việc kéo dài quyền sử dụng đất cho căn hộ chung cư gắn liền với kéo dài quyền sử dụng đất xây dựng chung cư. Nếu điều này xảy ra, nó sẽ mâu thuẫn với thời hạn sử dụng đất cho toàn nhân dân trên toàn lãnh thổ. Nó cũng tạo ra lợi thế kiếm lời dễ dàng cho các nhà đầu tư chung cư, nhà ở trên đất được giao. Và trực tiếp tạo nên sự không công bằng cho các chủ đầu tư dự án. Nó sẽ khuyến khích dòng tiền đầu tư đổ dồn vào xây dựng nhà ở, mà không khuyến khích dòng tiền cho phát triển sản xuất.

Nhưng giải quyết như thế nào cũng phải dựa trên nguyên tắc bảo vệ quyền lợi và theo hướng có lợi cho người dân. Xuất phát từ quan điểm đó, trong khi chưa chấp nhận “sở hữu tư nhân”, thì chọn một giải pháp trung gian. Đó là ấn định quyền sử dụng chung cư trong thời hạn đủ dài, thỏa mãn nhu cầu của người dân mua căn hộ chung cư. Thời hạn như vậy là con số 100 năm. 100 năm quyền sở hữu căn hộ chung cư đủ để thỏa mãn tính truyền đời cho thế hệ sau, cũng tương xứng với tuổi thọ của các toà nhà được xây dựng kiên cố.

Kéo dài quyền sở hữu căn hộ chung cư 100 năm cần kèm theo các chế tài mới về giao đất xây dựng căn hộ chung cư. Mục đích là để phục vụ cho lợi ích người dân, đáp ứng nhu cầu nhà ở ngày càng gia tăng, nhưng đồng thời không tạo nên bất công giữa các nhà đầu tư, giữa quyền sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất.

7. Nghị đến sở hữu tư nhân với những quy định hạn chế

Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi 2023 không đặt vấn đề cho phép sở hữu tư nhân dưới bất cứ hình thức nào. Mọi cm² trên mảnh đất hình chữ S Việt Nam đều là “sở hữu toàn dân”. Nhưng cũng đã đến lúc phải nghĩ đến sở hữu tư nhân hạn chế. Dẫu biết rằng đề xuất này chưa được hoan nghênh vào lúc này.

Từ ngàn xưa, ở Việt Nam, đất đai thuộc “sở hữu tư nhân”. “Sở hữu toàn dân” chỉ xuất hiện ở miền Bắc (từ vĩ tuyến 17 trở ra) từ sau cải cách ruộng đất năm 1954, và ở miền Nam từ sau 1975. Không bàn đến ưu nhược điểm của “sở hữu toàn dân”. Nhưng một điều chắc chắn, là “sở hữu tư nhân” sẽ làm cho việc sử dụng tài nguyên đất hiệu quả hơn, và làm cho việc quản lý đất đai đơn giản hơn.

Việc cho các hộ tư nhân được sở hữu vĩnh viễn một lượng hạn chế diện tích đất sẽ có rất

nhiều lợi ích. Lượng hạn chế này là bao nhiêu là vấn đề phải thảo luận khi đồng ý về chủ trương. Có thể chưa phải bây giờ mà là trong tương lai. Lượng đất hạn chế thuộc “sở hữu tư nhân” sẽ không ảnh hưởng đến quỹ đất “sở hữu toàn dân” hùng hậu thừa đủ cho đại diện sở hữu toàn dân điều phối phục vụ cho mục đích phát triển kinh tế và bảo vệ tổ quốc. Xin nhắc lại, đây là một đề xuất mang tính gợi ý cho tương lai.

Như đã lưu ý năm đặc điểm (e/, f/, g/, h/, i) ở trên, Luật Đất đai sẽ được liên tục hoàn thiện cho phù hợp với thực tiễn phát triển của đất nước. Mọi đóng góp cho Dự thảo Luật Đất đai 2023, dù là gợi ý hay đề xuất, đúng hay chưa đúng, dù được chấp nhận hay để tham khảo đều đáng trân trọng. Rất cần sự góp ý của các nhà chuyên môn. Nhưng cần hơn nữa là sự tham gia đóng góp ý kiến của số đông nhân dân. Bởi vì Luật đất đai liên quan đến số phận toàn dân.□

Tư liệu dẫn

[1]. Luật Đất đai 1993 (<https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Dat-dai-1993-24-L-CTN-38481.aspx>).

[2]. Luật Đất đai 2003 (<https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Dat-dai-2003-13-2003-QH11-51685.aspx>).

[3]. Luật Đất đai 2013 (<https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-dat-dai-2013-215836.aspx>).

[4]. Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi 2023 (<https://xaydungchinhsach.chinhphu.vn/toan-van-du-thao-luat-dat-dai-sua-doi-lay-y-kien-lan-hai-11923010312182186.htm>).

[5]. <https://nld.com.vn/thoi-su/nha-thau-duong-sat-nhon-ga-ha-noi-yeu-cau-boi-thuong-hon-114-trieu-usd-20211029190446538.htm>.