

BÁO CÁO

Rà soát các quy định của pháp luật liên quan đến việc tiếp cận đất đai

Thực hiện Công văn số 347/STP-XDVD của Sở Tư pháp tỉnh Thanh Hóa ngày 02/3/2018 về việc rà soát các quy định của pháp luật liên quan luật liên quan đến việc tiếp cận đất đai. UBND thị xã Bỉm Sơn báo cáo Sở Tư pháp như sau:

I. TÌNH HÌNH CHUNG.

Luật Đất đai 2013 ra đời, chính thức có hiệu lực từ 1/7/2014. Cho đến nay đã quy định mở rộng hơn quyền tiếp cận đất đai đối với hộ gia đình, cá nhân và tổ chức, tạo điều kiện thuận lợi cho việc tổ chức sản xuất, kinh doanh. Với doanh nghiệp trong nước và nước ngoài thì việc áp dụng các quy định về thu hồi đất, hình thức giao đất, cho thuê đất đều bình đẳng như nhau. Bên cạnh đó, Luật Đất đai 2013 cũng nhấn mạnh đến quyền được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, trong đó chú trọng hơn đến vấn đề an sinh xã hội như tái định cư, hỗ trợ đào tạo nghề, tìm kiếm việc làm cho người có đất bị thu hồi; mở rộng quyền cho doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất.

Một điều đặc biệt là, Luật Đất đai 2013 đã quy định mở rộng hơn quyền tiếp cận đất đai đối với hộ gia đình, cá nhân và tổ chức, tạo điều kiện thuận lợi cho việc tổ chức sản xuất, kinh doanh. Với doanh nghiệp trong nước và nước ngoài thì việc áp dụng các quy định về thu hồi đất, hình thức giao đất, cho thuê đất đều bình đẳng như nhau.

II. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ.

Luật Đất đai 2013 ra đời bên cạnh mặt tích cực góp phần cải tiến bước đáng kể trong việc tiếp cận đất đai. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện đang còn một số vướng mắc, bất cập như:

- Tại Khoản 25 Điều 3 Luật Đất đai 2013 định nghĩa hủy hoại đất là hành vi làm biến dạng địa hình, làm suy giảm chất lượng đất, gây ô nhiễm đất, làm mất hoặc giảm khả năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định; Tuy nhiên điều 19 Nghị định 179/2013/NĐ-CP chỉ quy định xử lý đối với hành vi gây ô nhiễm đất; Đối với hành vi gây biến dạng địa hình, suy giảm chất lượng đất thì tại các Nghị định trên chưa có quy định xử lý vi phạm. Đề nghị: bổ sung nội

dung về xử lý vi phạm đối với trường hợp hủy hoại đất vào Nghị định 102/2014/NĐ-CP.

- Theo quy định tại Khoản 2, Điều 208, Luật Đất đai năm 2013 quy định trách nhiệm của Chủ tịch UBND cấp xã trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời việc chuyển quyền sử dụng đất trái phép, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép..., nhưng không quy định cụ thể dẫn đến khó khăn trong việc thực hiện. Đề nghị khi sửa đổi, bổ sung Nghị định 102/2014/NĐ-CP về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, cần quy định cụ thể về từng trường hợp, phạm vi, thẩm quyền của Chủ tịch UBND cấp xã để kịp thời xử lý, ngăn chặn và nâng cao trách nhiệm của Chủ tịch UBND cấp xã.

- Tại điểm c khoản 1 điều 64 Luật Đất đai 2013 quy định Nhà nước thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai đối với “Đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng...”. Tuy nhiên, tại Điểm d Khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013 lại quy định “...trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai” (tức là không thu hồi Giấy chứng nhận đối với trường hợp này); Tại Khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về quy định một số điều luật Đất đai hướng dẫn “Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật”. Việc quy định này chưa rõ ràng, thiếu tính thống nhất, dễ gây ra nhiều cách hiểu (trên quy định thu hồi đất đối với trường hợp đất giao, cho thuê không đúng đối tượng, dưới lại quy định không được thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật đối với người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất) và áp dụng khác nhau;

- Luật Đất đai 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP về quy định một số điều luật đất đai quy định việc sử dụng đất để thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất thì chủ đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hiện nay nhiều dự án khi thực hiện không GPMB được do người sử dụng đất không phối hợp, trong khi Luật chưa có quy định về cưỡng chế thu hồi đất trong trường hợp này. Đề nghị bổ sung quy định, chế tài để cơ quan Nhà nước có thể can thiệp vào quá trình thực hiện GPMB đối với dự án thuộc trường hợp này khi người sử dụng đất cố tình không phối hợp.

Về bất cập, chồng chéo, vướng mắc giữa các quy định pháp luật liên quan đến việc tiếp cận đất đai của người dân và doanh nghiệp để thực hiện các dự án đầu tư, sản xuất kinh doanh: Không có đề xuất và kiến nghị.

Trên đây là báo cáo rà soát các quy định của pháp luật liên quan luật liên quan đến việc tiếp cận đất đai. UBND thị xã Bim Sơn báo cáo Sở Tư pháp Thanh Hóa./.

Nơi nhận:

- Sở Tư pháp Thanh Hóa;
- Lưu: VT, TP.



Mai Đình Lâm