

KẾT LUẬN

HỘI NGHỊ LẦN THỨ NĂM

BAN CHẤP HÀNH TRUNG ƯƠNG ĐẢNG KHOÁ XI

về việc tổng kết Nghị quyết Hội nghị lần thứ bảy

Ban Chấp hành Trung ương Đảng (khoá IX)

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

trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước

Ban Chấp hành Trung ương cơ bản tán thành với Tờ trình và Báo cáo tổng kết thực hiện Nghị quyết Hội nghị lần thứ bảy Ban Chấp hành Trung ương Đảng (khoá IX) về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước do Ban chấp hành Trung ương Đảng trình. Đồng thời khẳng định và nhấn mạnh một số nội dung sau :

I- VỀ ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH VÀ NGUYÊN NHÂN

Sau gần 10 năm triển khai thực hiện Nghị quyết Trung ương 7 (khoá IX), chúng ta đã đạt nhiều kết quả tích cực, góp phần khai thác và phát huy hiệu quả nguồn lực đất đai phục vụ sự nghiệp đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước; phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, ổn định xã hội, an ninh lương thực quốc gia, bảo vệ môi trường... Thông qua việc thực hiện Nghị quyết, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai từng bước được tăng cường; chính sách, pháp luật về đất đai ngày càng được hoàn thiện; các quyền của người sử dụng đất được mở rộng và được Nhà nước bảo đảm. Thị trường bất động sản, trong đó có quyền sử dụng đất đã được hình thành và phát triển tương đối nhanh. Kết quả đó khẳng định các quan điểm chỉ đạo, định hướng chính sách, pháp luật về đất đai được nêu trong Nghị quyết Trung ương 7 (khoá IX) cơ bản là đúng đắn, phù hợp với đặc điểm, tình hình phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong những năm qua.

Tuy nhiên, công tác quản lý nhà nước về đất đai còn một số hạn chế, nhất là trong quy hoạch sử dụng đất và các thủ tục hành chính về đất đai. Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, xác định giá đất, hỗ trợ tái

định cư còn rất nhiều khó khăn, bất cập. Lợi ích của Nhà nước và người dân có đất bị thu hồi chưa được bảo đảm tương xứng. Nguồn lực về đất đai chưa được phát huy đầy đủ để trở thành nội lực quan trọng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội; việc sử dụng đất nhiều nơi còn lãng phí, hiệu quả thấp; tham nhũng, tiêu cực trong lĩnh vực này còn lớn. Thị trường bất động sản phát triển không ổn định, thiếu lành mạnh, giao dịch "ngầm" còn khá phổ biến. Tình hình khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về đất đai còn diễn biến phức tạp.

Nguyên nhân chủ yếu của những hạn chế, yếu kém nêu trên là : Đất đai có nguồn gốc rất phức tạp; chính sách đất đai thay đổi qua nhiều thời kỳ, đến nay, chủ trương, chính sách, pháp luật về đất đai còn một số nội dung chưa đủ rõ, chưa phù hợp; việc thể chế hoá còn chậm, chưa thật đồng bộ. Tổ chức thực hiện chủ trương, chính sách, pháp luật về đất đai chưa tốt; công tác tuyên truyền, giáo dục và quán triệt các chủ trương, chính sách, pháp luật về đất đai còn kém hiệu quả. Ý thức chấp hành pháp luật về đất đai của một bộ phận nhân dân còn hạn chế. Việc thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý các hành vi sai phạm chưa nghiêm. Hiệu lực, hiệu quả giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về đất đai còn thấp. Tổ chức bộ máy, năng lực đội ngũ cán bộ về quản lý đất đai còn không ít hạn chế, yếu kém; một bộ phận còn lợi dụng chức vụ, quyền hạn để trục lợi, tham nhũng.

II- QUAN ĐIỂM CHỈ ĐẠO VÀ ĐỊNH HƯỚNG TIẾP TỤC ĐỔI MỚI CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

1- Quan điểm chỉ đạo

Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt; là tài sản, nguồn lực to lớn của đất nước, là nguồn sống của nhân dân. Quản lý và sử dụng đất đai là vấn đề rộng lớn, phức tạp, hệ trọng liên quan đến giữ vững thành quả cách mạng, ổn định chính trị, xã hội của đất nước. Trong thời gian tới, cần tiếp tục quán triệt sâu sắc những quan điểm chỉ đạo về chính sách, pháp luật đất đai của Nghị quyết Trung ương 7 (khoá IX), đồng thời tiếp tục khẳng định :

- Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Quyền sử dụng đất là một loại tài sản và hàng hoá đặc biệt, nhưng không phải là quyền sở hữu.

- Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được Nhà nước giao

cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách đất đai. Không đặt vấn đề điều chỉnh lại đất nông nghiệp đã giao cho hộ gia đình và cá nhân.

2- Định hướng tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai

2.1- Khẩn trương nghiên cứu sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai và hoàn thiện pháp luật về đất đai để sớm khắc phục những hạn chế, yếu kém còn tồn tại hiện nay, đáp ứng tốt hơn yêu cầu phân bổ hợp lý, sử dụng đất đai đúng mục đích, tiết kiệm và có hiệu quả, bảo đảm lợi ích trước mắt và lâu dài, bảo vệ môi trường sinh thái. Nâng cao chất lượng và bảo vệ đất đai phục vụ sản xuất nông nghiệp, bảo đảm an ninh lương thực quốc gia, giữ vững ổn định chính trị - xã hội và phát triển bền vững. Phát triển lành mạnh thị trường bất động sản, trong đó có quyền sử dụng đất, bảo đảm hài hoà lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

2.2- Quy định rõ ràng, cụ thể hơn các quyền của đại diện chủ sở hữu và quyền thống nhất quản lý của Nhà nước, đặc biệt là trong việc quy hoạch định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; chuyển mục đích sử dụng và quy định thời hạn sử dụng đất; quyết định giá đất; quyết định chính sách điều tiết phân giá trị tăng thêm từ đất mà không phải do người sử dụng đất tạo ra; trao quyền sử dụng đất và thu hồi đất để sử dụng vào các mục đích quốc phòng, an ninh, phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và các dự án phát triển kinh tế - xã hội theo quy định của pháp luật; tái định cư, tổ chức lại sản xuất và bảo đảm đời sống của nhân dân ở khu vực có đất bị thu hồi.

2.3- Quy định rõ quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất để sử dụng ổn định lâu dài hoặc có thời hạn; được quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn theo quy định của pháp luật và được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, tùy theo từng loại đất và nguồn gốc sử dụng đất. Đồng thời, người sử dụng đất có nghĩa vụ phải chấp hành các chính sách, pháp luật về đất đai; đăng ký quyền sử dụng đất; sử dụng đất đúng mục đích; tuân thủ quy hoạch và chấp hành quyết định thu hồi đất của Nhà nước.

2.4- Tiếp tục thực hiện giao đất, cho thuê đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân có thời hạn theo hướng kéo dài hơn quy định hiện hành để khuyến khích nông dân gắn bó hơn với đất đai và yên tâm đầu tư sản xuất. Đồng thời, mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp

phù hợp với điều kiện cụ thể từng vùng, 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. Sớm có giải pháp đáp ứng nhu cầu đất sản xuất và việc làm cho bộ phận đồng bào dân tộc thiểu số đang không có đất sản xuất.

2.5- Tiếp tục hoàn thiện cơ chế, chính sách phát triển lành mạnh, bền vững thị trường bất động sản theo hướng đổi mới, nâng cao tính liên kết, đồng bộ giữa quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất với quy hoạch xây dựng, các quy hoạch ngành, lĩnh vực khác. Tăng cường sự quản lý, điều tiết của Nhà nước từ trung ương đến địa phương, trong đó kiểm soát chặt chẽ việc phát triển đô thị, các dự án kinh doanh bất động sản phù hợp với nhu cầu thị trường; đồng thời, đẩy mạnh phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội để từng bước cải thiện điều kiện nhà ở của nhân dân. Đổi mới chính sách tài chính về đất đai, nhất là chính sách thuế theo hướng tạo nguồn vốn ổn định, lâu dài cho thị trường bất động sản. Thực hiện quy định đăng ký bắt buộc về quyền sử dụng đất, về giao dịch bất động sản.

2.6- Nghiên cứu, ban hành cơ chế, chính sách theo hướng điều tiết và sử dụng tốt nguồn lực từ đất đai phục vụ xây dựng và phát triển đất nước. Nhà nước chủ động thu hồi đất theo quy hoạch và kế hoạch, trong đó cần phải thu hồi cả phần diện tích đất bên cạnh công trình kết cấu hạ tầng, vùng phụ cận để tạo nguồn vốn cho phát triển, tạo quỹ đất đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội. Đồng thời, ưu tiên cho người bị thu hồi đất được giao đất hoặc mua nhà trên diện tích đất đã thu hồi mở rộng (tái định cư tại chỗ) theo quy định của pháp luật. Đẩy mạnh việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất. Khuyến khích sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, khắc phục tình trạng bỏ hoang đất đã giao và cho thuê.

2.7- Nâng cao hiệu lực, hiệu quả giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai. Các cơ quan có thẩm quyền đề cao trách nhiệm, tập trung giải quyết kịp thời, dứt điểm các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai theo đúng quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo, tố tụng hành chính, tố tụng dân sự; công bố công khai kết quả giải quyết. Tăng cường công tác tuyên truyền, hướng dẫn nhân dân thực hiện quyền khiếu nại, khiếu kiện theo quy định của pháp luật. Cùng cố, kiện toàn hệ thống thanh tra đất đai, toà án các cấp đáp ứng yêu cầu thực thi nhiệm vụ. Quan tâm đào tạo, nâng cao trình độ cho đội ngũ thanh tra viên, cán bộ xét xử, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai.

2.8- Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính và nâng cao năng lực quản lý nhà nước về đất đai. Phân định rõ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của các bộ, ngành, địa phương, bảo đảm quản lý thống nhất, hiệu lực, hiệu quả và không chồng chéo. Rà soát, sửa đổi thẩm quyền thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hướng vừa bảo đảm quyền quản lý thống nhất của Trung ương, vừa phát huy quyền chủ động của địa phương. Quan tâm đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao trình độ, năng lực cán bộ công chức ngành quản lý đất đai. Ưu tiên đầu tư xây dựng cơ sở dữ liệu hạ tầng thông tin theo hướng hiện đại, phục vụ đa mục tiêu; chuyển đổi sang giao dịch điện tử trong lĩnh vực đất đai. Tiếp tục đơn giản thủ tục hành chính, vừa bảo đảm yêu cầu quản lý chặt chẽ của Nhà nước, vừa thuận tiện cho người dân và doanh nghiệp.

III- VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

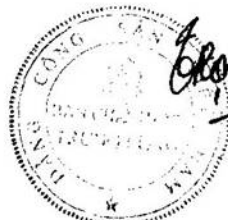
Giao Ban cán sự đảng Chính phủ tập trung chỉ đạo các cấp, các ngành thể chế hoá những nội dung Ban Chấp hành Trung ương đã thống nhất. Đồng thời, khẩn trương nghiên cứu, làm rõ những vấn đề còn có ý kiến khác nhau, như : xác định giá đất; quy định về thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng nước ngoài; thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; quản lý, sử dụng đất nông, lâm trường,... để trình Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương (khoá XI) xem xét, ban hành Nghị quyết định hướng cho việc sửa đổi Luật Đất đai năm 2003.

Các tỉnh uỷ, thành uỷ, các ban đảng, ban cán sự đảng, đảng đoàn, đảng uỷ trực thuộc Trung ương có trách nhiệm tổ chức quán triệt và thực hiện Kết luận này.

Nơi nhận :

- Các tỉnh uỷ, thành uỷ,
- Các ban đảng, ban cán sự đảng, đảng đoàn, đảng uỷ trực thuộc Trung ương,
- Các đảng uỷ đơn vị sự nghiệp Trung ương,
- Các đồng chí Ủy viên Ban Chấp hành Trung ương,
- Lưu Văn phòng Trung ương Đảng.

**T/M BAN CHẤP HÀNH TRUNG ƯƠNG
TỔNG BÍ THƯ**



Nguyễn Phú Trọng