

## NHỮNG NỘI DUNG CƠ BẢN

**Nghị quyết số 18-NQ/TW, ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương về "Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao"**

*(Tài liệu tại Hội nghị triển khai Nghị quyết ngày 21/7/2022)*

-----

Tại Hội nghị Trung ương 5 Khóa XIII vừa qua, Ban Chấp hành Trung ương đã bám sát Cương lĩnh của Đảng, Hiến pháp của Nhà nước, Nghị quyết Đại hội XIII của Đảng và kết quả tổng kết 10 năm thực hiện Nghị quyết Hội nghị Trung ương 6 khóa XI, dành nhiều thời gian thảo luận một cách dân chủ và đã thống nhất cao ban hành Nghị quyết mới về "Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao".

Trong Hội nghị ngày hôm nay, nhằm quán triệt sâu rộng, tạo sự thống nhất cao về nhận thức và hành động trong toàn Đảng, toàn dân, toàn quân để triển khai thực hiện thật tốt Nghị quyết quan trọng này; tài liệu và nội dung chi tiết đã gửi đến các đồng chí. Thực hiện sự phân công của Bộ Chính trị, Tôi sẽ trình bày với các đồng chí về nội dung của Nghị quyết với kết cấu 04 phần như sau:

**Thứ nhất**, tính cấp thiết phải tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất.

**Thứ hai**, quan điểm, mục tiêu.

**Thứ ba**, nhiệm vụ, giải pháp.

**Thứ tư**, tổ chức thực hiện.

### **I- TÍNH CẤP THIẾT PHẢI TIẾP TỤC ĐỔI MỚI, HOÀN THIỆN THỂ CHẾ, CHÍNH SÁCH, NÂNG CAO HIỆU LỰC, HIỆU QUẢ QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT**

#### **1- Yêu cầu cấp thiết phải giải phóng, phát huy nguồn lực đất đai để tạo động lực cho phát triển**

- Đất đai là vấn đề hệ trọng, hết sức phức tạp, nhạy cảm, đặc biệt quan trọng, hệ trọng đối với sự ổn định và phát triển bền vững đất nước. Tổng Bí thư đã nhiều lần nhắc lại câu nói của Các Mác rằng: "**Lao động là cha, đất đai là mẹ của của cải vật chất**". Giải quyết tốt chính sách đất đai sẽ thúc đẩy giải phóng sức lao động, các nguồn lực cho phát triển đất nước.

- Nhìn lại lịch sử cách mạng Việt Nam và thực tiễn hơn 35 năm đổi mới mỗi chủ trương mới của Đảng ta về đất đai đều mang lại những thành tựu lớn cho phát triển đất nước, nâng cao đời sống của nhân dân.

*[Nói ngoài - Từ chủ trương "người cày có ruộng" đã tập hợp được lực lượng, tạo thành khối liên minh công nông vững chắc góp phần to lớn trong công cuộc đấu tranh giành độc lập dân tộc.*

*Chủ trương khoán 100<sup>1</sup> và Nghị quyết Đại hội toàn quốc lần thứ VI của Đảng với tinh thần phát huy triệt để vai trò chủ động của hộ nông dân và khoán 10<sup>2</sup> đã giải phóng sức lao động của nông dân tạo bước chuyển biến cơ bản trong sản xuất nông nghiệp và xã hội nông thôn, từ một nước thiếu lương thực chỉ một năm sau đã đảm bảo đủ lương thực, có dự trữ, có xuất khẩu<sup>3</sup>.*

*Nghị quyết Hội nghị Trung ương 2 khóa VII (tháng 3/1992) và Trung ương 5 khóa VII (tháng 6/1993) với những đổi mới đột phá như: giao đất cho nông dân sử dụng lâu dài và mở rộng các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, thừa kế quyền sử dụng ruộng đất; xác định đất có giá, các hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền một lần, thuê đất trả tiền hàng năm; quy định việc bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất qua đó đã góp phần giải phóng sức lao động, nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội của đất nước...]*

## **2- Căn cứ chính trị**

Nghị quyết Đại hội Đảng lần thứ XIII và các Nghị quyết gần đây như Nghị quyết số 11-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương khóa XII; Nghị quyết số 39-NQ/TW ngày 15/01/2019 của Bộ Chính trị đều đặt ra các yêu cầu: hoàn thiện đồng bộ, có chất lượng hệ thống luật pháp, cơ chế, chính sách, tạo lập môi trường đầu tư kinh doanh thuận lợi, lành mạnh, công bằng huy động, quản lý và sử dụng có hiệu quả mọi nguồn lực cho phát triển, nhất là đất đai, tài chính.

Chủ trương, chính sách, pháp luật về đất đai là đặc biệt quan trọng đối với sự ổn định và phát triển bền vững đất nước; thực tiễn, việc hoàn thiện chính sách pháp luật về đất đai đều được xây dựng trên cơ sở định hướng chính trị của Đảng<sup>4</sup>.

## **3- Căn cứ thực tiễn**

Đánh giá toàn diện kết quả sau 10 năm thực hiện Nghị quyết số 19-NQ/TW về “*tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại*”, Nghị quyết số 18-NQ/TW đã thẳng thắn

<sup>1</sup> Chỉ thị 100 ngày 13-1-1981 của Ban Bí thư về khoán sản phẩm đến nhóm và người lao động

<sup>2</sup> Nghị quyết 10 ngày 5-4-1988 của Bộ Chính trị

<sup>3</sup> Năm 1988 chúng ta còn phải nhập khẩu hơn 450.000 tấn gạo, nhưng từ năm 1989, Việt Nam vừa bảo đảm nhu cầu lương thực trong nước, có dự trữ, vừa xuất khẩu gạo

<sup>4</sup> [**Luật Đất đai đầu tiên** được thông qua ngày 29/12/1987 được xây dựng trên cơ sở Hiến pháp 1980 và Nghị quyết Đại hội lần thứ VI của Đảng; **Luật Đất đai năm 1993** thể chế hoá Hiến pháp năm 1992 và các Nghị quyết: Hội nghị Trung ương 2 khóa VII, Hội nghị Trung ương 5 khóa VII; **Luật đất đai năm 2003** được ban hành trên cơ sở Nghị quyết Hội nghị Trung ương 7 khóa IX; **Luật đất đai năm 2013** được ban hành trên cơ sở Nghị quyết Hội nghị Trung ương 5, khóa XI].

chỉ ra những kết quả đạt được, những hạn chế, yếu kém và nguyên nhân chủ yếu như sau:

### **Về kết quả đạt được:**

Chính sách, pháp luật về đất đai đã có nhiều đổi mới, đáp ứng ngày càng tốt hơn yêu cầu thực tiễn, từng bước tạo hành lang pháp lý cho việc quản lý và sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả hơn. Trong đó: phát huy tốt hơn nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh và bảo vệ môi trường; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện theo hướng tiếp cận tổng hợp, liên ngành và trở thành công cụ quan trọng để Nhà nước thống nhất quản lý, phân bổ và sử dụng đất đai; Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được bảo đảm và phát huy, nhất là trong sử dụng đất nông nghiệp. Thị trường bất động sản phát triển tương đối nhanh; chính sách về tài chính đã góp phần quan trọng thu hút đầu tư. Công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát về đất đai, giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo có chuyển biến tích cực. Nhiều vụ việc tham nhũng về đất đai được xử lý nghiêm minh. Cải cách hành chính trong lĩnh vực đất đai được coi trọng hơn.

### **Tuy nhiên, Trung ương thẳng thắn nhìn nhận và chỉ ra một số hạn chế, yếu kém sau:**

Một số nội dung của Nghị quyết chưa được thể chế hoá hoặc thể chế hoá chậm, chưa đầy đủ; Luật Đất đai và một số văn bản pháp luật có liên quan còn chồng chéo, chưa thống nhất, đồng bộ. Trong một số trường hợp, chính sách pháp luật về đất đai chưa theo kịp sự phát triển nhanh chóng của thực tiễn.

Đất đai chưa được khai thác, sử dụng hiệu quả để trở thành nguồn lực quan trọng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội<sup>5</sup>.

Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch có sử dụng đất chưa bảo đảm tính tổng thể, thống nhất và đồng bộ. Chất lượng quy hoạch chưa cao, thiếu tầm nhìn dài hạn, chưa đáp ứng được yêu cầu phát triển bền vững.

Việc giao đất, cho thuê đất ở một số nơi còn nhiều bất cập, sai phạm.

Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất ở một số địa phương thực hiện còn chậm, chưa đúng Nghị quyết và các quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi, đời sống sinh kế của người có đất bị thu hồi, gây thất thu NSNN.

Thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất phát triển chưa ổn định, minh bạch, bền vững, tiềm ẩn nhiều rủi ro; thị trường quyền sử dụng

---

<sup>5</sup> Nguồn thu từ đất tăng từ gần 64 nghìn tỷ đồng, chiếm 7,80% thu ngân năm 2013 lên gần 255 nghìn tỷ đồng, chiếm 16,85% tổng thu ngân sách năm 2020, nhưng chủ yếu là thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cơ cấu nguồn thu từ đất chưa bền vững. Tỷ lệ lấp đầy các khu kinh tế mới đạt khoảng 10%; khu công nghiệp đạt 62%, các cụm công nghiệp đạt 44%; sử dụng đất kém hiệu quả ở các nông, lâm trường; tình trạng nông dân; đất của các dự án được giao đất, cho thuê đất nhưng không sử dụng hoặc chậm đưa đất vào sử dụng xảy ra ở nhiều địa phương.

đất nông nghiệp chậm phát triển.

Chính sách tài chính trong lĩnh vực đất đai chưa thực sự khuyến khích sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, bền vững; chưa hạn chế được tình trạng lãng phí và vi phạm pháp luật về đất đai.

Các phương pháp định giá, đấu giá quyền sử dụng đất còn bất cập, chưa phù hợp với thực tế. Giá đất được xác định thường thấp hơn nhiều so với giá đất trên thị trường.

Năng lực quản lý nhà nước về đất đai chưa đáp ứng được yêu cầu. Cơ sở dữ liệu, hệ thống thông tin đất đai chưa được hoàn thiện.

Tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và vi phạm pháp luật về đất đai còn diễn biến phức tạp; đơn, thư tố cáo về đất đai có xu hướng tăng; nhiều vụ việc chậm được xử lý, giải quyết, gây bức xúc xã hội<sup>6</sup>.

Suy thoái, ô nhiễm, sạt lở đất ngày càng nghiêm trọng<sup>7</sup>. Tình trạng đất nông nghiệp, đất dự án bị bỏ hoang còn nhiều. Chưa giải quyết cơ bản một số vướng mắc, bất cập liên quan đến quản lý, sử dụng đất có nguồn gốc từ nông, lâm trường quốc doanh; đất quốc phòng, an ninh kết hợp với sản xuất và xây dựng kinh tế; đất của các cơ sở sản xuất, đơn vị sự nghiệp đã di dời khỏi trung tâm các đô thị lớn; đất tôn giáo; đất sử dụng nhiều mục đích.

#### **Nguyên nhân chủ yếu của những hạn chế, yếu kém:**

Quản lý và sử dụng đất đai có tính lịch sử, nguồn gốc đa dạng, phức tạp, nhạy cảm, ảnh hưởng lớn đến đời sống của mọi tầng lớp Nhân dân. Chưa có sự thống nhất cao về nhận thức đối với một số vấn đề liên quan đến quản lý và sử dụng đất trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, nhất là về tầm quan trọng và ý nghĩa của sở hữu toàn dân về đất đai do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý; mối quan hệ giữa vai trò quản lý nhà nước với vai trò đại diện chủ sở hữu của Nhà nước. Nhận thức về chính sách, pháp luật về đất đai có nơi, có lúc chưa đúng, chưa đầy đủ. Ý thức chấp hành pháp luật về đất đai còn hạn chế.

Những hạn chế, bất cập trong chính sách, pháp luật về đất đai; sự chông chéo, chưa thống nhất giữa Luật Đất đai với các luật liên quan dẫn đến sự lúng túng trong quản lý, tạo khe hở để một số cá nhân, tổ chức lợi dụng, tham nhũng và trục lợi, gây thất thoát, lãng phí tài sản của Nhà nước.

Việc tổ chức thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai còn chậm, chưa đầy

---

<sup>6</sup> Số vụ án liên quan tới đất đai chiếm trên 70% số vụ án được xét xử hàng năm. Trong giai đoạn từ 2013-2020, cơ quan hành chính các cấp đã tiếp nhận 324.241 đơn khiếu nại liên quan đến đất đai, chiếm 62,9 % tổng số đơn khiếu nại.

<sup>7</sup> Có tới 11,838 triệu ha chiếm 35,7% quỹ đất đai của cả nước đã bị thoái hóa.

đủ, chưa nghiêm (cùng một chính sách có địa phương thực hiện tốt, có địa phương thực hiện chưa tốt, thậm chí còn sai phạm). Phân cấp, phân quyền chưa đi đôi với giám sát, kiểm soát quyền lực; chưa phân công rõ trách nhiệm giữa các cơ quan lập pháp, hành pháp và tư pháp trong vai trò đại diện chủ sở hữu, thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.

Chưa xử lý tốt các mối quan hệ lớn trong quản lý, sử dụng đất và những tồn tại, vướng mắc trong quản lý, sử dụng đất do lịch sử để lại và từ yêu cầu mới của thực tiễn. Việc giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai có lúc, có nơi còn chưa kịp thời, dứt điểm và chưa đúng pháp luật; vẫn còn tình trạng đùn đẩy, né tránh.

Hệ thống tổ chức, bộ máy quản lý nhà nước về đất đai chưa phù hợp với yêu cầu nhiệm vụ; cơ chế và nguồn lực đầu tư cho bộ máy quản lý còn nhiều bất cập.

*Xuất phát từ yêu cầu và thực tiễn nêu trên*, việc tổng kết thực hiện Nghị quyết Hội nghị Trung ương 6 khoá XI về đất đai và ban hành Nghị quyết mới là một yêu cầu cấp thiết nhằm thực hiện Nghị quyết Đại hội XIII của Đảng, tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, kịp thời cho đúng, sát hợp với thực tế và đáp ứng được yêu cầu phát triển trong thời kỳ mới, bảo đảm hài hoà các lợi ích của Nhà nước, người dân và nhà đầu tư, tạo nguồn lực và động lực mới để phấn đấu đến năm 2030 nước ta trở thành nước công nghiệp hiện đại, có thu nhập trung bình cao; và đến năm 2045 trở thành nước phát triển, thu nhập cao.

## **II- QUAN ĐIỂM, MỤC TIÊU VỀ TIẾP TỤC ĐỔI MỚI, HOÀN THIỆN THỂ CHẾ, CHÍNH SÁCH VỀ ĐẤT ĐAI.**

### **1- Về quan điểm - Nghị quyết đưa ra 5 quan điểm:**

#### **(1) Quan điểm thứ nhất**

Nghị quyết khẳng định quan điểm xuyên suốt của Đảng về đất đai, đó là: *Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý.*

*Nhà nước thực hiện quyền của chủ sở hữu thông qua quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép 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 không phải do người sử dụng đất tạo ra. Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào các mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định của pháp luật, bảo đảm công bằng, công khai, minh bạch, đề cao trách nhiệm giải trình. Quản lý và sử dụng đất phải bảo đảm lợi ích chung của toàn dân; nhân dân được tạo điều kiện tiếp cận, sử dụng đất công bằng, công khai, hiệu quả và bền vững.*

Nội dung này của Nghị quyết làm rõ hơn so với Nghị quyết 19 về vai trò của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu và nội hàm, ý nghĩa của chế độ sở hữu

toàn dân về đất đai; đồng thời, đặt ra yêu cầu mới phải công khai, minh bạch và trách nhiệm phải giải trình trong thu hồi đất vì lợi ích quốc gia, cộng đồng. Đây là cơ sở và yêu cầu đối với việc thể chế hóa trong pháp luật về đất đai (*sửa đổi Luật đất đai*).

Đồng thời Nghị quyết nhấn mạnh quan điểm thống nhất quản lý nhà nước về đất đai: *Nhà nước thống nhất quản lý đất đai theo lãnh thổ quốc gia, cả về diện tích, chất lượng, giá trị kinh tế, văn hoá, xã hội, quốc phòng, an ninh, môi trường; phân công hợp lý giữa các cơ quan nhà nước ở Trung ương, đồng thời có sự phân cấp, phân quyền phù hợp, hiệu quả đối với địa phương và tăng cường kiểm tra, giám sát, kiểm soát, xử lý vi phạm.*

Đây là nội dung có nhiều điểm mới, bổ sung, làm rõ việc quản lý về đất đai bao gồm cả diện tích và chất lượng; phân cấp rõ hơn giữa các cơ quan Trung ương, giữa các cơ quan Trung ương và địa phương.

## **(2) Quan điểm thứ hai**

Nghị quyết xác định rõ “*Quyền sử dụng đất là một loại tài sản và hàng hoá đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu; quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được pháp luật bảo hộ. Người sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ sử dụng đất theo quy định của pháp luật*”.

Nghị quyết cũng tiếp tục nêu rõ quan điểm đối với đất đai do lịch sử để lại: “*Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được Nhà nước giao cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai; không điều chỉnh lại đất nông nghiệp đã giao cho hộ gia đình, cá nhân; kịp thời có chính sách phù hợp để đất nông nghiệp được khai thác, sử dụng với hiệu quả cao nhất*”.

Những vụ việc khiếu kiện liên quan đến đất đai của người dân một phần là do chưa phân biệt được rõ quyền sử dụng và quyền sở hữu đất. Lần này Nghị quyết đã kế thừa quan điểm của Nghị quyết 19, trong đó tiếp tục khẳng định quyền sử dụng đất là một loại tài sản và hàng hoá đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu và bổ sung thêm: *bên cạnh quyền sử dụng đất thì tài sản gắn liền với đất được pháp luật bảo hộ.* Điều này phù hợp với Luật Dân sự năm 2015 và đây là cơ sở để hoàn thiện các chế định về thúc đẩy thị trường quyền sử dụng đất và là nguyên tắc để giải quyết các vấn đề đất đai do lịch sử để lại.

## **(3) Quan điểm thứ ba**

Nghị quyết nêu rõ: *Thể chế, chính sách về đất đai phải được hoàn thiện đồng bộ và phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Có chính sách phù hợp với từng đối tượng, loại hình sử dụng đất để khơi dậy tiềm năng, phát huy cao nhất giá trị nguồn lực đất đai; kiên quyết khắc phục tình trạng tham nhũng, tiêu cực, khiếu kiện về đất đai, đầu cơ và sử dụng đất đai*

*lãng phí.*

Nội dung này của Nghị quyết là quan điểm mới, có tính khái quát cao, là định hướng lớn cho công tác hoàn thiện thể chế về đất đai; khơi dậy và phát huy tối đa tiềm năng, giá trị nguồn lực đất đai, đồng thời đặt ra quyết tâm lớn của toàn hệ thống chính trị là khắc phục cho được tình trạng tham nhũng, tiêu cực, khiêu kiện, đầu cơ và sử dụng đất đai lãng phí.

#### **(4) Quan điểm thứ tư**

Nghị quyết nhấn mạnh quan điểm đối với công tác quản lý nhà nước về đất đai: *Nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai. Hiện đại hoá công tác quản lý, dịch vụ công về đất đai. Củng cố, hoàn thiện hệ thống tổ chức bộ máy quản lý đất đai tinh gọn, hiệu lực, hiệu quả, tập trung, đồng bộ, thống nhất. Nâng cao vai trò và năng lực các cơ quan tư pháp trong giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về đất đai. Đất đai phải được điều tra, đánh giá, thống kê, kiểm kê, lượng hoá, hạch toán đầy đủ trong nền kinh tế; được quy hoạch sử dụng hiệu quả, hợp lý với tầm nhìn dài hạn, hài hoà lợi ích giữa các thế hệ, các vùng, miền, giữa phát triển kinh tế - xã hội với bảo đảm quốc phòng, an ninh; phát triển giáo dục, văn hoá, thể thao; bảo vệ môi trường và thích ứng với biến đổi khí hậu; bảo đảm an ninh lương thực quốc gia. Giải quyết tốt những bất cập, vướng mắc trong quản lý và sử dụng đất do lịch sử để lại và từ yêu cầu mới của thực tiễn.*

Nội dung này của Nghị quyết có nhiều điểm mới, đặt ra những yêu cầu về kiện toàn tổ chức bộ máy; nâng cao vai trò của cơ quan tư pháp trong giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về đất đai; quy hoạch sử dụng đất phải có tầm nhìn dài hạn, bảo đảm phát triển bền vững, hài hoà lợi ích giữa các thế hệ, vùng miền, giữa phát triển kinh tế với bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu và bảo đảm an ninh lương thực. Đây là một định hướng lớn, với yêu cầu cao đối với công tác quy hoạch, sử dụng đất (*yêu cầu mang tính đa chiều về cả không gian và thời gian*).

#### **(5) Quan điểm thứ năm**

Nghị quyết khẳng định quan điểm: *Tăng cường sự lãnh đạo của Đảng, phát huy vai trò của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức chính trị - xã hội và nhân dân trong xây dựng, thực hiện và giám sát việc thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai.*

Nội dung này của Nghị quyết kế thừa quan điểm của Nghị quyết 19 và bổ sung, làm rõ sự lãnh đạo của Đảng, vai trò của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức chính trị - xã hội và Nhân dân, không chỉ ở việc tổ chức thực hiện, mà ngay từ khâu xây dựng chính sách, pháp luật về đất đai và giám sát quá trình thực hiện. Đây là điểm mới trên cơ sở quán triệt sâu sắc Nghị quyết Đại hội XIII của Đảng về dân chủ XHCN, khẳng định vai trò chủ thể, vị trí trung tâm của Nhân dân trong

xây dựng và bảo vệ Tổ quốc.

## **2. Mục tiêu tổng quát và cụ thể**

Căn cứ vào các mục tiêu phát triển đất nước đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2045 đã được đưa ra tại Đại hội lần thứ XIII của Đảng; bám sát các quan điểm chỉ đạo như đã được trình bày ở trên, Nghị quyết đã xác định 3 mục tiêu tổng quát và 6 mục tiêu cụ thể.

### **(1) Mục tiêu tổng quát**

**Thứ nhất**, về thể chế: *Hoàn thiện thể chế, chính sách về quản lý và sử dụng đất đồng bộ và phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.*

**Thứ hai**, về nguồn lực đất đai: *Nguồn lực đất đai được quản lý, khai thác, sử dụng bảo đảm tiết kiệm, bền vững, hiệu quả cao nhất; đáp ứng yêu cầu đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá công bằng và ổn định xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu; tạo động lực để nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao.*

**Thứ ba**, về thị trường: *Thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất, trở thành kênh phân bổ đất đai hợp lý, công bằng, hiệu quả.*

### **(2) Mục tiêu cụ thể**

Nghị quyết đưa ra các mục tiêu cụ thể cho từng giai đoạn:

- *Đến năm 2023*: Phải hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai năm 2013 và một số luật liên quan, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất. *(Chính phủ sẽ trình dự thảo Luật Đất đai 2013 sửa đổi vào kỳ họp thứ 4 Quốc hội khóa XV).*

- *Đến năm 2025*: Hoàn thành xây dựng cơ sở dữ liệu số và hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tập trung, thống nhất, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông.

+ Hoàn thành kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về đất đai bảo đảm tinh gọn, hiệu lực, hiệu quả, đồng bộ, thống nhất; loại bỏ khâu trung gian, đẩy mạnh phân cấp, phân quyền phù hợp, kèm theo cơ chế kiểm tra, giám sát và kiểm soát quyền lực.

+ Giải quyết cơ bản những tồn tại, vướng mắc có liên quan đến quản lý và sử dụng đất có nguồn gốc từ nông, lâm trường quốc doanh; đất quốc phòng, an ninh kết hợp với sản xuất và xây dựng kinh tế; đất của các cơ sở sản xuất, đơn vị sự nghiệp đã di dời khỏi trung tâm các đô thị lớn; đất lấn biển; đất tôn giáo; đất nghĩa trang; đất kết hợp sử dụng nhiều mục đích; đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số.

- *Đến năm 2030*: Hệ thống pháp luật về đất đai cơ bản được hoàn thiện đồng bộ, thống nhất, phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.



+ Khắc phục bằng được tình trạng sử dụng đất lãng phí, để đất hoang hoá, ô nhiễm, suy thoái và những tồn tại, vướng mắc về quản lý và sử dụng đất do lịch sử để lại.

Đây là những mục tiêu hết sức quan trọng, có ý nghĩa lớn, đòi hỏi sự tham gia của cả hệ thống chính trị và Nhân dân. Để hoàn thành các mục tiêu nêu trên, yêu cầu các cấp, các ngành, các địa phương theo chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao phải tập trung thực hiện quyết liệt, hiệu quả với quyết tâm cao, nỗ lực lớn ngay từ bây giờ, đặc biệt phải tập trung sửa đổi Luật đai năm 2013 và trình Quốc hội khóa XV ngay vào kỳ họp lần thứ 4 sắp tới.

### **III. CÁC NHIỆM VỤ, GIẢI PHÁP**

Để thực hiện các mục tiêu đã đề ra, Nghị quyết số 18-NQ/TW đưa ra 6 nhóm nhiệm vụ giải pháp lớn với những nội dung chính như sau:

**1- Nhóm nhiệm vụ, giải pháp về thống nhất nhận thức trong cán bộ, đảng viên và nhân dân về quản lý và sử dụng đất trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa**

Cấp uỷ, tổ chức đảng, chính quyền, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức chính trị - xã hội phải đẩy mạnh công tác tuyên truyền giáo dục để cán bộ, đảng viên và Nhân dân hiểu đúng, đầy đủ về đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý, nhất là về quyền và nghĩa vụ của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu theo quy định của Hiến pháp và pháp luật; quyền và nghĩa vụ của tổ chức, hộ gia đình và cá nhân được Nhà nước giao quyền sử dụng đất. Đất đai là nguồn lực to lớn cần được phát huy, quản lý và sử dụng có hiệu quả, bền vững, bảo đảm công bằng xã hội; không để bị suy thoái, huỷ hoại, lãng phí, tham nhũng, tiêu cực.

Đây là nội dung mới để khắc phục những hạn chế mà quá trình tổng kết Nghị quyết số 19-NQ/TW đã nêu ra (*cách hiểu và triển khai, thực hiện của các cơ quan, đơn vị, địa phương còn khác nhau*), quán triệt thống nhất trong nhận thức và hành động của toàn hệ thống chính trị và toàn dân về công tác quản lý, sử dụng đất đai (*nhận thức cho thật đầy đủ, đúng đắn*).

**2- Nhóm nhiệm vụ, giải pháp về hoàn thiện thể chế, chính sách quản lý và sử dụng đất đồng bộ với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa**

Trung ương đã phân tích, đánh giá và thống nhất cao về các giải pháp, chủ trương, định hướng tiếp tục đổi mới, hoàn thiện chính sách, pháp luật về đất đai về đất đai, trọng tâm là “*sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan, bảo đảm đồng bộ, thống nhất, đáp ứng yêu cầu phát triển mới*” với 8 nội dung sau:

## **(1) Đổi mới và nâng cao chất lượng công tác quy hoạch sử dụng đất.**

Đất đai là tài nguyên đặc biệt, hữu hạn, là không gian sinh tồn, là nguồn lực to lớn để phát triển đất nước do đó quy hoạch sử dụng đất phải được đổi mới để Nhà nước quản lý, sử dụng hiệu quả đất đai theo pháp luật và quy hoạch.

*[Nói ngoài: Quy hoạch phải hướng đến tạo không gian phát triển, giải quyết bài toán cân đối đất đai cho nhu cầu dân sinh, kinh tế, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường sinh thái, giữa các thế hệ phù hợp với tiềm năng; quy hoạch tốt thì mới có dự án tốt, quy hoạch tốt thì sẽ giảm chi phí đầu tư xã hội]*

+ Quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp, thống nhất, đồng bộ, gắn kết chặt chẽ, thúc đẩy lẫn nhau để phát triển.

+ Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập ở cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện, đáp ứng yêu cầu thực hiện Chiến lược phát triển kinh tế-xã hội nhanh, bền vững; giải quyết hài hòa giữa yêu cầu phát triển kinh tế, phát triển hạ tầng, nhu cầu về nhà ở, bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu.

Điểm mới của Nghị quyết lần này yêu cầu là quy hoạch sử dụng đất phải kết hợp giữa chỉ tiêu các loại đất gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất, hệ sinh thái tự nhiên (phân theo khu vực cần bảo vệ nghiêm ngặt, khu vực cần giữ ổn định, khu vực phát triển), thể hiện được thông tin đến từng thửa đất.

*[Nói ngoài - Luật Đất đai sửa đổi, bổ sung phải thể chế hóa việc xác định chỉ tiêu các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện và cấp xã đến từng thửa đất]*

Việc xác định chỉ tiêu sử dụng đất phải phù hợp với nhu cầu sử dụng đất, tránh lãng phí trong phân bổ, quản lý và sử dụng đất. Đồng thời, quy định rõ, chặt chẽ việc phê duyệt, ban hành kế hoạch sử dụng đất hằng năm.

Nghị quyết còn bổ sung nội dung quan trọng “Nhà nước đảm bảo đủ nguồn lực để lập quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất” để hạn chế việc lạm dụng, tham nhũng, tiêu cực.

*[Nói ngoài - Nhà nước chủ động kinh phí cho công tác lập quy hoạch, không để tình trạng nhà đầu tư tài trợ lập quy hoạch như trước đây]*

## **(2) Hoàn thiện các quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất**

Thực tiễn thời gian qua, sai phạm ở nhiều nơi có liên quan đến việc thực hiện giao đất, cho thuê đất nhưng không thông qua đấu giá, không công khai, minh bạch. Để đảm bảo minh bạch, dễ thực hiện, dễ kiểm tra, dễ giám sát, tránh bị lợi dụng, Nghị quyết tiếp tục khẳng định giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá

quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất và đặt ra yêu cầu cần phải có quy định cụ thể, chặt chẽ về đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; hạn chế và quy định chặt chẽ các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; bảo đảm công khai, minh bạch. Yêu cầu có cơ chế đồng bộ, cụ thể để xử lý vi phạm, khắc phục tình trạng lãng phí, vi phạm về đất đai.

Nghị quyết thống nhất cơ bản thực hiện hình thức cho thuê đất trả tiền hàng năm và quy định cụ thể các trường hợp trả tiền thuê đất một lần để bảo đảm nguồn thu ổn định, tránh thất thoát ngân sách nhà nước.

Đối với đất đai cho các tổ chức tôn giáo, điểm mới trong Nghị quyết lần này là chủ trương: đất sử dụng làm cơ sở thờ tự, trụ sở của các tổ chức tôn giáo nếu sử dụng trong hạn mức thì được Nhà nước giao không thu tiền; đất được sử dụng không phải mục đích thờ tự hoặc làm trụ sở các tổ chức tôn giáo thì phải trả tiền thuê đất cho Nhà nước. Do vậy, cần thể chế quy định về điều kiện giao đất, cho thuê đất, hạn mức sử dụng đối với các tổ chức tôn giáo phù hợp với quỹ đất hiện có của địa phương.

*[Nói ngoài - có đến 70% các vụ khiếu kiện trong tôn giáo có nguyên nhân từ đất; nhiều vụ việc phức tạp kéo dài gây điểm nóng; nhiều cơ sở văn hóa tâm linh liên quan đến tôn giáo chưa tách bạch đâu là đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng, đâu là kinh doanh? Tình trạng mua bán, hiến nhượng, lấn chiếm đất để mở rộng, xây dựng cơ sở thờ tự không đúng pháp luật]*

Nghị quyết cũng yêu cầu tăng cường công tác quản lý, kiểm soát chặt chẽ việc chuyển mục đích sử dụng đất, đặc biệt là đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất của các doanh nghiệp nhà nước thoái vốn, cổ phần hóa và các loại đất được sử dụng đa mục đích; tăng cường phân cấp, phân quyền đi đôi với kiểm tra, giám sát, đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính trong chuyển mục đích sử dụng đất.

### **(3) Hoàn thiện về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất.**

Đây là nội dung hết sức quan trọng, tác động trực tiếp đến người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất (*một trong những nguyên nhân chủ yếu dẫn đến khiếu kiện kéo dài về đất đai*).

Chúng ta đều biết, khiếu kiện liên quan đến đất đai trong giai đoạn 2014-2020 thường chiếm từ 60-70% số lượng vụ việc hành chính; trong đó 60-70% là liên quan đến bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; việc chậm giải phóng mặt bằng khiến nhiều dự án lớn chậm tiến độ, đội vốn... Đây là vấn đề rất lớn đặt ra cần giải quyết trong đổi mới chính sách pháp luật đất đai, Nghị quyết lần này đã đề ra **05** nhóm giải pháp chính sách lớn:

**(i) Về thu hồi đất:**

+ Việc thu hồi đất phải tuân thủ Hiến pháp và pháp luật.

+ Yêu cầu cần quy định cụ thể hơn về thẩm quyền, mục đích, phạm vi thu hồi đất, điều kiện, tiêu chí cụ thể thu hồi đất để phát triển kinh tế-xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

+ Việc thu hồi đất chỉ được thực hiện sau khi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt.

+ Quy định khai thác quỹ đất vùng phụ cận của các công trình kết cấu hạ tầng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

**(ii) Để giải quyết hài hòa lợi ích giữa người sử dụng đất, Nhà nước, nhà đầu tư, Nghị quyết yêu cầu cần quan tâm đến chính sách bồi thường đặc biệt là vấn đề an sinh cho người có đất bị thu hồi:**

+ Đối với trường hợp thu hồi đất mà phải bố trí tái định cư thì phải hoàn thành bố trí tái định cư trước khi thu hồi đất.

+ Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải công khai, minh bạch, người dân có đất bị thu hồi phải có chỗ ở, bảo đảm cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ.

+ Thực hiện có hiệu quả việc đào tạo nghề, tạo việc làm, tổ chức lại sản xuất, ổn định đời sống cho người có đất bị thu hồi.

**(iii) Tiếp tục vận hành các cơ chế chuyển dịch tự nguyện theo thể chế kinh tế thị trường thông qua cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó tiếp tục thực hiện cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại.**

Điểm mới của Nghị quyết lần này là cho cơ chế góp quyền sử dụng đất đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, điều chỉnh lại đất đai đối với các dự án phát triển, chỉnh trang đô thị và khu dân cư nông thôn (trước đây, đối với các dự án phát triển, chỉnh trang đô thị và khu dân cư nông thôn thì Nhà nước đứng ra thu hồi và chưa có quy định về điều chỉnh lại đất đai đối với các loại dự án này); đồng thời, đối với các dự án phát triển kinh tế - xã hội phù hợp với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, sẽ xây dựng và hoàn thiện cơ chế, chính sách để tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất tham gia với nhà đầu tư để thực hiện các dự án dưới hình thức chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

**(iv) Để giải quyết tình trạng chậm triển khai dự án do chậm bàn giao mặt bằng, Nghị quyết đặt ra yêu cầu:**

+ Tiếp tục thực hiện thí điểm và sớm tổng kết chủ trương tách dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ra khỏi dự án đầu tư để thực hiện trước.

+ Hoàn thiện tổ chức, bộ máy, cơ chế hoạt động, cơ chế tài chính của các tổ

chức phát triển quỹ đất bảo đảm tinh gọn, hoạt động hiệu quả, đủ năng lực tạo lập, quản lý, khai thác quỹ đất, thực hiện tốt nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

(v) Nghị quyết yêu cầu có chế tài cụ thể và đồng bộ để xử lý các trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất nhưng không sử dụng hoặc chậm sử dụng. Kiên quyết thu hồi đất của tổ chức, cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp sử dụng đất không đúng mục đích, nhất là tại các vị trí có lợi thế, khả năng sinh lợi cao, ngăn chặn thất thoát vốn, tài sản Nhà nước.

#### **(4) Về hoàn thiện cơ chế xác định giá đất**

Việc xác định giá đất là vấn đề đặc biệt được quan tâm, thực tiễn thời gian qua, việc xác định giá đất còn nhiều bất cập, hạn chế, vướng mắc dẫn đến xảy ra nhiều sai phạm, thất thoát NSNN... Điểm mới đột phá của Nghị quyết lần này là bỏ khung giá đất, đồng thời yêu cầu có cơ chế, phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường, quy định chức năng, nhiệm vụ và trách nhiệm của cơ quan có nhiệm vụ xác định giá đất. Trung ương xây dựng tiêu chí và quy trình kiểm tra, giám sát các địa phương trong việc xây dựng bảng giá đất. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định, kiểm tra, giám sát việc thực hiện giá đất.

Đối với công tác xác định giá đất cần có cơ chế hữu hiệu để nâng cao chất lượng công tác định giá đất, bảo đảm tính độc lập của Hội đồng thẩm định giá đất, năng lực của tổ chức tư vấn xác định giá đất, năng lực, đạo đức của các định giá viên. Điểm mới của Nghị quyết là yêu cầu hoàn thiện các quy định bảo đảm công khai, minh bạch như: Công khai giá đất, bắt buộc giao dịch qua các sàn giao dịch, thanh toán qua ngân hàng, không dùng tiền mặt; xử lý nghiêm các vi phạm.

#### **(5) Về hoàn thiện cơ chế, chính sách tài chính về đất đai**

Để điều tiết hiệu quả các quan hệ đất đai trên thị trường Nghị quyết nhấn mạnh yêu cầu:

+ Chính sách tài chính về đất đai phải bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

+ Rà soát chính sách, pháp luật về thuế sử dụng đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp, xây dựng chính sách, pháp luật về thuế sử dụng đất theo thông lệ quốc tế, phù hợp với trình độ phát triển, điều kiện cụ thể và lộ trình thích hợp.

+ Có chính sách ưu đãi thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phù hợp với: Lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư; đối với hộ nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số, gia đình người có công với cách mạng; những địa phương được quy hoạch sản xuất nhằm bảo đảm an ninh lương thực quốc gia, bảo vệ các loại rừng, nhất là rừng phòng hộ, rừng đặc dụng... (đây là nội dung theo đúng định hướng xã hội chủ nghĩa cũng như mục tiêu không ai bị bỏ lại phía sau).

Điểm mới nổi bật của Nghị quyết lần này là đưa ra chủ trương quy định mức thuê cao hơn đối với người sử dụng nhiều diện tích đất, nhiều nhà ở, đầu cơ đất, chậm sử dụng đất, bỏ đất hoang và có cơ chế điều tiết hợp lý, hiệu quả nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất giữa Trung ương và địa phương (nghiên cứu có chính sách điều tiết chênh lệch địa tô, bảo đảm công khai, minh bạch).

### **(6) Về phát triển thị trường bất động sản**

Để phát triển thị trường bất động sản lành mạnh, an toàn, bền vững, Nghị quyết đặt ra yêu cầu:

- Hoàn thiện các quy định pháp luật có liên quan đến thị trường bất động sản, trong quá trình sửa đổi Luật đất đai và pháp luật khác có liên quan như pháp luật về kinh doanh bất động sản, tín dụng để đẩy mạnh thương mại hoá quyền sử dụng đất.

- Xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản gắn với thông tin đất đai; có chính sách khuyến khích phát triển thị trường quyền sử dụng đất, nhất là thị trường cho thuê đất nông nghiệp.

- Có cơ chế bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững; kiểm soát chặt chẽ, khắc phục tình trạng đầu cơ đất đai.

- Thực hiện đăng ký bắt buộc về quyền sử dụng đất và mọi biến động đất đai, đồng thời có chế tài cụ thể, đồng bộ ngăn chặn các trường hợp giao dịch không đăng ký tại cơ quan nhà nước.

*[Nói thêm trước nội dung 7, 8 - Nghị quyết lần này Trung ương đặt ra yêu cầu riêng đối với việc hoàn thiện cơ chế, chính sách về quản lý sử dụng đất nông nghiệp và đất kết hợp đa mục đích]*

### **(7) Về hoàn thiện cơ chế, chính sách về quản lý, sử dụng đất nông nghiệp**

Trong bối cảnh, ruộng đất manh mún, lợi nhuận sản xuất nông nghiệp thấp, nhiều rủi ro dẫn đến ruộng đất bị bỏ hoang hoá, không đầu tư cho việc cải tạo chất lượng đất, có nơi ngừng canh tác; việc thu hút doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp chỉ chiếm khoảng 1% trong số doanh nghiệp cả nước, Nghị quyết thống nhất:

- Tăng cường quản lý chất lượng đất, khắc phục tình trạng thoái hoá, suy giảm chất lượng đất.

- Đối với đất đai có nguồn gốc từ nông, lâm trường quốc doanh và đất cho đồng bào dân tộc (Bộ Chính trị đã có 02 Nghị quyết (số 30-NQ/TW ngày 12/3/2014; Số 28-NQ/TW ngày 16/06/2003), Quốc hội có 01 Nghị quyết (Nghị quyết số 112/2015/QH13 ngày 27/11/2015 ) nhưng việc giải quyết đất đai có nguồn gốc từ nông lâm trường vẫn chậm hoàn thành. Hiện các doanh nghiệp nông, lâm nghiệp này đang sử dụng diện tích lớn đất nông, lâm nghiệp (1,837 triệu ha) nhưng kém hiệu quả, để tranh chấp, lấn chiếm, cho thuê, cho mượn, chuyển mục

đích, chuyển nhượng trái pháp luật). Đây là những vấn đề cần phải được giải quyết dứt điểm để phát huy nguồn lực, quỹ đất lớn có quy mô tập trung này cho phát triển kinh tế - xã hội, Trung ương yêu cầu:

+ Phải xây dựng cơ chế, chính sách phù hợp và tổ chức thực hiện thu hồi đất của các công ty nông, lâm nghiệp làm ăn thua lỗ, kém hiệu quả, giao khoán không đầu tư giao địa phương quản lý và thực hiện giao đất, cho thuê đất theo quy định phù hợp với điều kiện của từng địa phương, vùng miền.

+ Có chính sách phù hợp để ưu tiên giao đất cho đồng bào dân tộc thiểu số sản xuất, cùng với các cơ chế hiệu quả để ngăn chặn người dân chuyển nhượng sau khi được giao đất.

- Có các chính sách tạo điều kiện thuận lợi để người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi mục đích sản xuất cây trồng, vật nuôi, nâng cao hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp theo quy hoạch.

Điểm mới của Nghị quyết lần này là: Cho phép mở rộng đối tượng, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp phù hợp với đặc điểm, điều kiện của từng vùng, địa phương, với việc chuyển đổi nghề, việc làm, lao động ở nông thôn để đảm bảo tiến trình tích tụ đất đai phù hợp với chuyển dịch lao động trong nông thôn. Đồng thời, yêu cầu xây dựng quy định về ngân hàng cho thuê đất nông nghiệp để thúc đẩy tập trung đất đai và tiếp cận đất đai cho sản xuất nông nghiệp.

### **(8) Chế độ quản lý và sử dụng đất kết hợp đa mục đích**

Để khơi dậy tiềm năng, phát huy cao nhất nguồn lực tài nguyên đất đai, phù hợp với xu thế hiện nay, Nghị quyết lần này đặt ra yêu cầu sửa đổi, bổ sung trong Luật đất đai, hoàn thiện các quy định về quản lý, sử dụng đất đa mục đích đối với: Đất quốc phòng, an ninh kết hợp với sản xuất và xây dựng kinh tế; đất ở kết hợp với thương mại, dịch vụ; đất nông nghiệp kết hợp với thương mại, dịch vụ; đất dự án du lịch có yếu tố tâm linh; đất xây dựng công trình trên không, công trình ngầm, đất hình thành từ hoạt động lấn biển.

### **3- Nhóm nhiệm vụ giải pháp về đẩy mạnh cải cách hành chính, chuyển đổi số và nâng cao năng lực quản lý nhà nước về đất đai**

Để thực hiện nhiệm vụ này, Nghị quyết nhấn mạnh 3 nhóm giải pháp lớn:

(1) Đẩy mạnh chuyển đổi số trong lĩnh vực quản lý và sử dụng đất, trọng tâm là xây dựng, hoàn thiện đúng tiến độ hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia; bảo đảm quản lý, vận hành, kết nối và chia sẻ thông tin tập trung, thống nhất từ Trung ương đến địa phương.

(2) Kiện toàn, hoàn thiện hệ thống cơ quan quản lý đất đai ở Trung ương và địa phương; đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, nâng cao trách nhiệm của địa phương và kiểm tra, giám sát, kiểm soát chặt chẽ của Trung ương; giảm đầu mối, giảm trung gian,

gắn với cải cách hành chính, giảm phiền hà, tiêu cực.

*[Nói ngoài- đẩy mạnh phân cấp, phân quyền cho chính quyền địa phương trong việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất (từ đất rừng, đất trồng lúa sang đất đô thị); cho các Bộ, cơ quan Trung ương và địa phương trong việc xác định địa giới hành chính tại khu vực phát sinh tranh chấp, chưa thống nhất giữa hồ sơ, bản đồ địa giới hành chính với thực tế quản lý giữa các địa phương].*

(3) Tập trung nguồn lực đầu tư cho công tác điều tra cơ bản về đất đai; bảo vệ, cải tạo và phục hồi chất lượng đất.

**4- Nhóm nhiệm vụ, giải pháp về đổi mới, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo liên quan đến đất đai; siết chặt kỷ luật, kỷ cương, phòng, chống tham nhũng, tiêu cực**

Đây là nhiệm vụ then chốt để khắc phục những bất cập trong quản lý, sử dụng đất đai trong giai đoạn vừa qua, nhất là trong công tác tổ chức thi hành chính sách, pháp luật về đất đai, Trung ương yêu cầu:

- Đổi mới, tăng cường công tác kiểm tra, giám sát của Đảng, thanh tra, kiểm tra, giám sát, kiểm soát của Nhà nước trong việc xây dựng, ban hành, tổ chức thực hiện cơ chế, chính sách về đất đai; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo liên quan đến đất đai; tăng cường phòng, chống tham nhũng, tiêu cực trong quản lý và sử dụng đất.

- Tăng cường kiểm soát quyền lực, thường xuyên kiểm tra, giám sát, thanh tra, kiểm toán việc quản lý, sử dụng đất đai, xử lý kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai; siết chặt kỷ luật, kỷ cương, phòng, chống tham nhũng, tiêu cực trong lĩnh vực đất đai.

- Tiến hành kiểm tra, thanh tra trách nhiệm giải quyết khiếu nại, tố cáo của ngành, các cấp, thực hiện phương châm giải quyết triệt để tranh chấp về đất đai từ cơ sở, tránh vượt cấp lên Trung ương.

**5- Nhóm nhiệm vụ, giải pháp về tập trung giải quyết cơ bản những hạn chế, khuyết điểm, vướng mắc kéo dài liên quan đến quản lý và sử dụng đất**

Tập trung nguồn lực đầu tư, chỉ đạo quyết liệt và nâng cao trách nhiệm của các cơ quan Trung ương và chính quyền địa phương trong xử lý những hạn chế, khuyết điểm, vướng mắc về đất đai có nguồn gốc từ nông, lâm trường quốc doanh; đất của các cơ sở sản xuất, đơn vị sự nghiệp đã di dời khỏi trung tâm đô thị lớn; thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khi sắp xếp lại trụ sở, cơ sở làm việc thuộc sở hữu nhà nước để chuyển sang mục đích phát triển kinh tế bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt;

Đất thu hồi từ cổ phần hoá, thoái vốn doanh nghiệp nhà nước; các loại đất được sử dụng đa mục đích; giải quyết đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc



thiếu số theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; những tồn tại, vướng mắc về quản lý và sử dụng đất do lịch sử để lại.

## **6- Nhóm nhiệm vụ, giải pháp về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng, phát huy vai trò của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam; các tổ chức chính trị - xã hội và nhân dân trong quản lý và sử dụng đất**

Nghị quyết yêu cầu đổi mới hình thức, nội dung và đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai, nâng cao nhận thức và ý thức chấp hành pháp luật về đất đai cho cán bộ, đảng viên, người dân, doanh nghiệp.

Các cấp uỷ, tổ chức đảng, chính quyền, nhất là người đứng đầu tập trung lãnh đạo, chỉ đạo việc xây dựng và thực thi chính sách, pháp luật về đất đai, phải chịu trách nhiệm nếu để các tổ chức, cá nhân thuộc phạm vi mình quản lý vi phạm pháp luật, trục lợi, gây thất thoát, sử dụng lãng phí đất đai.

Tăng cường vai trò giám sát của Quốc hội, Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội các cấp và nhân dân; phát hiện và phản ánh kịp thời những vướng mắc, bất cập, sai phạm trong thi hành chính sách, pháp luật về đất đai để xử lý kịp thời, hiệu quả.

## **IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **1- Xây dựng, ban hành Kế hoạch, chương trình hành động và chỉ đạo thực hiện Nghị quyết**

- Bộ Chính trị sẽ ban hành Kế hoạch thực hiện Nghị quyết; lãnh đạo, chỉ đạo triển khai đồng bộ, kịp thời, tạo chuyển biến mạnh mẽ trong nhận thức, hành động của cả hệ thống chính trị. *[Điều này cho thấy tầm quan trọng của Nghị quyết cũng như chính sách về đất đai đối với phát triển kinh tế - xã hội của đất nước].*

- Quốc hội, HĐND, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội và Nhân dân tăng cường giám sát phát hiện, phản ánh kịp thời những vướng mắc, sai phạm trong thi hành chính sách, pháp luật về đất đai để xử lý kịp thời.

- Ban cán sự đảng Chính phủ tổ chức triển khai các chương trình, kế hoạch, đề án thực hiện Nghị quyết đồng bộ, hiệu quả. Chấn chỉnh và tăng cường việc thực thi pháp luật về đất đai, xử lý nghiêm các vi phạm.

- Các Tỉnh uỷ, Thành uỷ, các ban Đảng, ban cán sự Đảng, Đảng đoàn, Đảng uỷ trực thuộc Trung ương tổ chức nghiên cứu, học tập, quán triệt, xây dựng chương trình, kế hoạch và tổ chức thực hiện Nghị quyết.

### **2- Tập trung hoàn thiện thể chế, chính sách, pháp luật về đất đai và các pháp luật khác có liên quan theo các quan điểm, mục tiêu, nhiệm vụ giải pháp đã đặt ra trong Nghị quyết**

- Ban cán sự đảng Chính phủ sẽ chủ trì, phối hợp chặt chẽ với Đảng đoàn

Quốc hội chỉ đạo sửa đổi Luật Đất đai năm 2013 trình Quốc hội xem xét tại kỳ họp thứ 4 vào tháng 10/2022.

- Ban cán sự Đảng Bộ Tài chính chỉ đạo rà soát, hoàn thiện các chính sách thuế, ngân sách, tài chính song hành với sửa đổi pháp luật đất đai.

- Ban cán sự đảng Bộ Xây dựng, Ngân hàng nhà nước Việt Nam chỉ đạo rà soát, hoàn thiện chính sách, pháp luật về quy hoạch đô thị, kinh doanh bất động sản, Nhà ở, tín dụng tạo lập hành lang pháp lý cho lành mạnh hóa thị trường bất động sản.

- Ban cán sự đảng Bộ Tư pháp và Ban cán sự đảng các Bộ, ngành chỉ đạo rà soát sửa đổi, bổ sung các văn bản dưới luật.

- Các tỉnh ủy, thành ủy tích cực tham gia trong sửa đổi Luật đất đai và các pháp luật có liên quan đảm bảo tính khả thi, phù hợp với thực tiễn, tôn trọng thực tiễn, phát huy nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế, xã hội của đất nước.

### **3- Tuyên truyền nghiên cứu, học tập, quán triệt Nghị quyết**

- Ban Tuyên giáo Trung ương đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai, nâng cao nhận thức và ý thức chấp hành pháp luật về đất đai cho cán bộ, đảng viên, người dân, doanh nghiệp. Chỉ đạo các cơ quan báo chí tuyên truyền sâu rộng, định hướng dư luận trong quá trình thể chế hóa Nghị quyết và sửa đổi Luật đất đai năm 2013.

- Các tỉnh ủy, thành ủy; các ban đảng, ban cán sự đảng, đảng đoàn, đảng ủy trực thuộc Trung ương tổ chức nghiên cứu, học tập, quán triệt Nghị quyết; tuyên truyền sâu rộng đến người dân để nâng cao ý thức chấp hành pháp luật, hiểu đúng chủ trương, chính sách của Đảng, Nhà nước.

- Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức chính trị - xã hội tăng cường công tác giám sát, phản biện xã hội, đẩy mạnh vận động các tầng lớp nhân dân tích cực chấp hành và tham gia giám sát việc thực hiện Nghị quyết và chính sách, pháp luật về đất đai.

### **4- Nâng cao năng lực, tổ chức thực thi có hiệu quả chủ trương, giải pháp của Nghị quyết; khắc phục những tồn tại, hạn chế, khâu yếu đã được chỉ ra trong Nghị quyết**

- Ban cán sự đảng Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Ban cán sự Bộ Thông tin và Truyền thông, tỉnh ủy, thành ủy chỉ đạo triển khai đề án chuyển đổi số trong lĩnh vực đất đai, ứng dụng công nghệ trong quản lý, giám sát quy hoạch, sử dụng đất; xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia, tập trung, thống nhất, liên thông từ Trung ương đến địa phương.

- Ban Cán sự đảng Bộ Nội vụ chỉ đạo hướng dẫn kiện toàn hệ thống tổ chức bộ

máy quản lý nhà nước về đất đai tinh gọn, hiệu lực, hiệu quả, tập trung, đồng bộ, thống nhất và phương án biên chế theo vị trí việc làm cho công tác quản lý đất đai ở Trung ương và địa phương theo tinh thần của Nghị quyết.

- Ban cán sự đảng Bộ Kế hoạch và Đầu tư chỉ đạo việc thực hiện thí điểm và sớm tổng kết chủ trương tách dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ra khỏi dự án đầu tư để đề xuất hoàn thiện chính sách, pháp luật.

- Ban cán sự đảng Thanh tra Chính phủ chỉ đạo xây dựng kế hoạch thanh tra, kiểm tra; giải quyết khiếu nại theo tinh thần của Nghị quyết. Phối hợp với các cơ quan kiểm tra, nội chính của Đảng, Kiểm toán Nhà nước kiểm tra, giám sát, thanh tra, kiểm toán việc quản lý, sử dụng đất đai, xử lý kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai; siết chặt kỷ luật, kỷ cương, phòng, chống tham nhũng, tiêu cực trong lĩnh vực đất đai.

- Các tỉnh ủy, thành ủy tập trung chỉ đạo: Nâng cao hiệu lực, hiệu quả thực thi pháp luật, gắn với quá trình triển khai thực hiện Nghị quyết ở địa phương. Tập trung công tác lập, phê duyệt các quy hoạch trong đó có quy hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp, thống nhất, đồng bộ, đảm bảo sử dụng hiệu quả, tránh lãng phí trong phân bổ, quản lý và sử dụng đất

+ Thực hiện rà soát, sắp xếp, đổi mới về quản lý, sử dụng đất của các nông, lâm trường. Đầu tư nguồn lực cho công tác điều tra, đánh giá tài nguyên đất; bảo vệ, cải tạo và phục hồi chất lượng đất.

+ Đẩy nhanh tiến độ di dời các cơ sở sản xuất ra khỏi trung tâm đô thị lớn. Rà soát những tồn tại, vướng mắc về quản lý và sử dụng đất do lịch sử để lại nhất là tình trạng để lãng phí, hoang hóa đất đai, các vướng mắc của các dự án sau kết luận, thanh tra, kiểm tra, bản án để báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định nhằm giải phóng nguồn lực to lớn cho phát triển.

## **5- Giám sát, kiểm tra, đôn đốc, sơ kết, tổng kết thực hiện Nghị quyết**

- Ban Kinh tế Trung ương chủ trì, phối hợp với các ban đảng, ban cán sự đảng, đảng đoàn, đảng ủy trực thuộc Trung ương thường xuyên theo dõi, giám sát, kiểm tra, đôn đốc, sơ kết, tổng kết và định kỳ báo cáo Bộ Chính trị, Ban Bí thư kết quả thực hiện Nghị quyết./.