BÁO CÁO THAM LUẬN
Đề án "Quản lý đất đai và phương hướng sử dụng đất đai hiệu quả trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh"

Kính thưa Hội Nghị

Được đồng ý của Ban Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, tôi xin báo cáo một số nội dung trong Kế hoạch của Ủy ban nhân dân Thành phố để triển khai: Đề án "Quản lý đất đai và phương hướng sử dụng đất đai hiệu quả trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh", với các nội dung như sau:

1. Sự cần thiết nghiên cứu Đề án

Nhà nước quản lý đất đai bằng 4 công cụ, bao gồm: pháp luật đất đai, quy hoạch sử dụng đất, tài chính đất đai và hành chính đất đai.

Ở nước ta, công cụ pháp luật đã được quy định dựa trên nguyên tắc của chế độ công hữu về đất đai nhưng vận hành trong cơ chế thị trường. Quyền sử dụng đất được xác định là quyền tài sản về đất đai thuộc người sử dụng đất thay thế cho đất đai. Trong pháp luật đất đai, điểm khó khăn nhất là thực hiện cơ chế chuyển dịch đất đai bắt buộc theo phương thức Nhà nước thu hồi đất của người đang có quyền sử dụng đất gắn với bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giao cho người khác sử dụng.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (sau đây gọi chung là quy hoạch sử dụng đất) ở nước ta, chưa đạt được yêu cầu là thể hiện sự phát triển của các lĩnh vực trong kỳ quy hoạch lên mặt đất thực, mà chủ yếu là ước tính diện tích các loại đất sẽ đưa vào sử dụng theo yêu cầu của các ngành, các cấp đặt ra, chưa được cụ thể hóa trên bề mặt đất. Do quy hoạch sử dụng đất còn phiến diện nên không gắn với quy hoạch không gian, không thể hiện được khả năng tăng giá trị đất đai do quy hoạch tạo ra.

Tài chính đất đai là công cụ quản lý giá trị đất đai trong cơ chế thị trường, trong đó có giá trị đất đai tăng thêm do đầu tư mang lại. Đây chính là giá trị địa tô chênh lệch không do chủ sử dụng đất tạo nên. Giá trị địa tô này có thể tạo ra bằng một bản quy hoạch, một quyết định hành chính về đất đai, việc thực hiện dự án đầu tư, chỉnh trang hay phát triển khu đô thị, khu dân cư nông thôn.

Công cụ hành chính đất đai là quá trình thực hiện đăng ký đất đai ban đầu, đo vẽ địa chính, lập hồ sơ địa chính cấp Giấy chứng nhận chủ quyền về đất đai và quản lý các giao dịch đất đai. Trong quá trình phát triển, quản lý đất đai cần phải phối hợp với quản lý với nhiều ngành khác.

Trong quản lý đất đai hiện nay, do các công cụ quản lý chưa hoàn chỉnh, còn bất cập, làm cho Nhà nước và người dân không thể chủ động kiểm soát quá trình hình thành giá trị đất đai tăng thêm do đầu tư mang lại, cũng như giải quyết tốt việc phân phối lợi ích từ giá trị đất đai tăng thêm này. Do đó, việc

nghiên cứu, đánh giá công tác *"Quản lý đất đai và phương hướng sử dụng đất đai hiệu quả trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh"* là rất cần thiết nhằm đáp ứng yêu cầu phục vụ phát triển đô thị.

2. Thực trạng trong công tác quản lý đất đai hiện nay

2.1. Bất cập của Luật Đất đai và vướng mắc với các quy định pháp luật khác

Việc hoãn sửa đổi Luật Đất đai năm 2013 làm cho các xung đột pháp luật giữa Luật Đất đai năm 2013 và các Luật ban hành sau năm 2013 đến nay vẫn chưa được giải quyết.

2.2. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Do tư duy không gian chưa dễ dàng tiếp nhận nên quy hoạch sử dụng đất của nước ta vẫn chưa chuyển sang được cách thức phân vùng mà chỉ gồm nội dung đưa tổng diện tích các loại đất cần thiết cho đầu tư phát triển của các ngành và các địa phương và danh sách các dự án đầu tư được chấp thuận, chưa gắn kết với vị trí các vùng đất sẽ thay đổi.

Luật Đất đai năm 2013 chưa đáp ứng được cuộc sống vì kế hoạch sử dụng đất quyết định vào cuối năm trước mà năm sau đã thực hiện làm cho người dân bị động.

Luật Đất đai năm 2013 chưa có những quy định cụ thể về trình tự, thủ tục thực hiện thu hồi đất theo quy hoạch để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư.

Hiện nay, Luật Quy hoạch năm 2017 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch đã được ban hành, sửa đổi toàn bộ Chương Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Luật Đất đai năm 2013 nhưng Luật Đất đai năm 2013 2013 chưa được sửa đổi nên cần phải có giải pháp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất dựa trên khung pháp luật hiện hành và phù hợp với Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Về tài chính đất đai

Thành phố không thể thay đổi về hệ thống thuế và phí, bảng giá đất liên quan đến đất đai do quy định pháp luật hiện hành và một số cơ chế đặc thù đã được Quốc hội thông qua, do không thuộc thẩm quyền.

Luật Đất đai năm 2013 quy định Bảng giá đất của Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ được sử dụng để thu thuế, phí, lệ phí có liên quan đến đất đai và một số việc phụ khác; đối với việc tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất, tính giá trị bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất và tính giá trị đất đai trong cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước thì Nhà nước phải định giá đất cụ thể cho từng trường hợp.

Tuy nhiên trên thực tế, phương thức quy định và quyết định giá đất của Luật Đất đai năm 2013 vẫn chưa thiết lập được nguyên tắc Bảng giá đất của

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và giá đất cụ thể do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định vẫn chưa thể phù hợp với giá đất trung bình trên thị trường.

2.4. Về quản lý đất công sản, do nhà nước trực tiếp quản lý

Theo quy định của Luật Đất đai năm năm 2003 và Luật Đất đai năm 2013, đất đai thuộc thẩm quyền quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, chỉ có tài sản mới thuộc quyền quyết định của các tổ chức đang sử dụng. Như vậy, việc tổng rà soát lại tổng mặt bằng sử dụng đất công để đề xuất việc xử lý và sắp xếp lại hoàn toàn thuộc thẩm quyền quản lý của Ủy ban nhân dân Thành phố và cần làm rõ quyền sử dụng đất của các doanh nghiệp nhà nước, các tổ chức xã hội phải thuê đất của Nhà nước đã giải quyết trong quá khứ chưa, nếu chưa thì giá trị quyền sử dụng đất đó vẫn thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố.

Trong công tác thu hồi, giao đất, thuê đất hiện nay, vẫn còn nhiều vướng mắc khi mà cả khu đất của dự án có xen lẫn đất công ở dạng đất kênh rạch, nông nghiệp và đất do các đơn vị Nhà nước đang sử dụng, không có quyền chuyển nhượng. Như vậy, việc giao đất, cho thuê đất theo hình thức nào (đấu giá đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất) cần được áp dụng thống nhất cho toàn khu vực đất đai đã quy hoạch cho dự án đầu tư.

Trong thực tế, các trường hợp Nhà nước không thu hồi đất mà nhà đầu tư tự nhận chuyển nhượng để thực hiện dự án thường bao gồm nhiều loại đất (đất thu hồi của người đang sử dụng; đất công cộng do Nhà nước quản lý ở dạng kênh rạch, đường nhỏ… và đất do các cơ quan nhà nước đang sử dụng thuộc diện phải bố trí lại theo quy định của Chính phủ). Theo quy định, mỗi một loại đất lại có quy định trình tự, thủ tục, thẩm quyền quyết định khác nhau khi đưa vào thị trường. Như vậy, dẫn tới tình trạng không thể quyết định một giải pháp nhất quán để giao đất, cho thuê đất.

2.5. Hành chính về đất đai

Hệ thống thông tin đất đai được coi là trung tâm của hệ thống quản lý hành chính đất đai. Trước đây, địa chính gắn với thông tin là hồ sơ địa chính gồm cả bản đồ địa chính. Kể từ khi tin học hóa được hồ sơ địa chính, người ta chuyển địa chính thành quản lý hành chính đất đai và hồ sơ địa chính chuyển thành thông tin đất đai. Cách chuyển như vậy đã làm thay đổi hệ thống quản lý đất đai từ một hệ thống nội bộ thành một hệ thống phục vụ đa mục tiêu.

Hiện nay, việc thực hiện công cụ hành chính trong quản lý đất đai chưa dựa trên một hệ thống quản lý đất đai điện tử cũng đang là một thử thách lớn. Các thủ tục hành chính về đất đai còn nhiều phức tạp làm cho người dân chưa hài lòng. Bên cạnh đó, công cụ hành chính cũng chưa giúp được việc giám sát chặt chẽ quá trình thực hiện dự án đầu tư, trong đó có nhiệm vụ kiểm soát việc thực thi pháp luật của các dự án này.

2.6. Về công tác thu hồi đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Đây là một cơ chế giao đất, cho thuê đất rất phù hợp vì nhà nước thu được toàn bộ giá trị tăng thêm của đất do quy hoạch và các dự án đầu tư mang

lại, khắc phục được các rủi ro sai phạm liên quan tới quá trình giao đất, cho thuê đất. Tuy nhiên, cơ chế Nhà nước thu hồi đất theo quy hoạch cũng có hai nhược điểm cơ bản:

Một là, việc không có kinh phí để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng trước khi lựa chọn được nhà đầu tư dự án;

Hai là, đất đã giải phóng mặt bằng không nằm ở vị trí có lợi thế kinh doanh nên các nhà đầu tư không quan tâm.

Theo quy định của Luật Đất đai 2013, Thành phố cần tổ chức vận hành Quỹ phát triển đất để tạo kinh phí thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng. Trên thực tế, Quỹ phát triển đất không đủ nguồn vốn để tạm ứng kinh phí thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Thành phố Hồ Chí Minh cần nghiên cứu cơ chế hoạt động cho Tổ chức phát triển quỹ đất để giao việc này. Mặt khác, cần quan tâm tới phương thức giải quyết lợi ích cho những người bị thu hồi đất có một phần đất nhất định trong khu vực đất đã thu hồi

2.7. Về công tác giám sát, đánh giá hiệu quả sử dụng đất

Về nguyên tắc, việc đưa ra các chỉ số để đánh giá hiệu quả sử dụng đất, cũng như các chỉ số thuộc hệ thống "theo dõi và đánh giá" là của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Đến nay Bộ Tài nguyên và Môi trường vẫn chưa ban hành được khung pháp luật và tổ chức triển khai trên thực tế nên làm ảnh hưởng đến quyền giám sát, theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai của các đoàn thể, người dân, người sử dụng đất theo quy định pháp luật và các cơ quan quản lý nhà nước cũng thiếu kênh thông tin phản hồi quan trọng, đánh giá hiệu quả công việc.

3. Những định hướng liên quan đến công tác quản lý đất đai

3.1. Những yêu cầu quản lý đất đai được Trung ương đặt ra trong quá trình phát triển

Ba vấn đề chủ yếu về đất đai đã được Trung ương xác định tiếp tục sửa đổi triệt để trong pháp luật đất đai thời gian tới, để đổi mới mô hình tăng trưởng gồm:

- Hoàn chỉnh công cụ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có tích hợp với các các loại quy hoạch khác nhằm tạo hiệu quả cao trong việc xác định các kịch bản phát triển đạt hiệu suất và hiệu quả cao, thể hiện chức năng dẫn đường cho phát triển của Nhà nước gắn với động lực phát triển của kinh tế tư nhân.

- Tạo thuận lợi cho việc vận hành thị trường quyền sử dụng đất, thể hiện cụ thể trong hoàn chỉnh các cơ chế chuyển dịch đất đai.

- Quan tâm đặc biệt tới khung pháp luật về thị trường quyền sử dụng đất nông nghiệp nhằm bảo đảm chuyển dịch đất đai tạo hiệu quả cao trong tích tụ, tập trung đất đai phục vụ phát triển kinh tế nông nghiệp quy mô lớn, công nghệ cao nâng cao sức cạnh tranh trên thị trường quốc tế.

3.2. Một số vấn đề cần nghiên cứu trong công tác quản lý đất đai tại đô thị Thành phố Hồ Chí Minh

Trong bối cảnh Luật Đất đai 2013 và các luật liên quan chưa được sửa đổi, Thành phố chỉ có thể xác định đổi mới một số nội dung quản lý đất đai có thể cải tiến, đổi mới trong khung pháp luật đất đai hiện hành, như sau:

Một là, hoàn thiện quy trình định giá đất cụ thể dựa trên nguyên tắc bảo đảm tính khách quan, độc lập và phù hợp giá trị thị trường.

Hai là, chủ động xây dựng quy hoạch sử dụng đất trong quy hoạch tích hợp tổng thể phát triển Thành phố và nghiên cứu quy hoạch sử dụng đất các huyện, hướng tới sự thống nhất về quy hoạch phát triển Thành phố và tận dụng được giá trị tăng thêm của đất do quy hoạch mang lại.

Ba là, nghiên cứu triển khai việc thu hồi đất theo quy hoạch với vai trò chủ đạo của Tổ chức phát triển quỹ đất, hoạt động như một doanh nghiệp nhà nước nhằm đưa cơ chế Nhà nước thu hồi đất gần với cơ chế thị trường, trong đó phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thể hiện được nguyên tắc chia sẻ lợi ích giữa các bên liên quan;

Bốn là, việc giao đất, cho thuê đất được thực hiện chủ yếu bằng phương thức đấu giá đất đối với đất đã thu hồi theo quy hoạch;

Năm là, để thực hiện thu hồi đất theo quy hoạch, giao đất và cho thuê đất thông qua đấu giá đất, cần phải phát triển hệ thống thông tin đất đai trên nguyên tắc đáp ứng được yêu cầu của quản lý đất đai điện tử như một thành phần của chính phủ điện tử và xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai đa mục tiêu.

4. Đề xuất phương án quản lý sử dụng đất tăng tính hiệu quả

4.1. Đánh giá hiệu quả việc quản lý và sử dụng đất đai

- Tổ chức nghiên cứu về hệ thống chỉ số đánh giá hiệu quả sử dụng đất cho tất cả các loại đất trên địa bàn TPHCM, cho thử nghiệm và phê duyệt cho vận hành. Hệ thống chỉ số này cũng là một thành phần của của hệ thống "theo dõi và đánh giá" quy định tại Điều 200 của Luật Đất đai năm 2013.

- Giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức hệ thống tiếp nhận ý kiến giám sát từ Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố Hồ Chí Minh, từ các tổ chức xã hội, doanh nghiệp, công dân trên địa bàn Thành phố và tổ chức thực hiện trách nhiệm giải trình của các đơn vị thuộc ngành tài nguyên và môi trường; các ý kiến giám sát và giải trình được thường xuyên công khai đầy đủ trên trang thông tin điện tử của Sở; đồng thời, chuyển về bộ phận chịu trách nhiệm tổ chức hệ thống "theo dõi và đánh giá" theo quy định tại Điều 200 của Luật Đất đai năm 2013.

- Trên cơ sở ý kiến tiếp thu đề xuất việc điều chỉnh hệ thống quản lý đất đai, chính sách đất đai, quy hoạch sử dụng đất nhằm nâng cao hiệu suất và hiệu quả quản lý và sử dụng đất đai.

4.2. Về thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức xây dựng kế hoạch sử dụng đất 5 năm của Thành phố, tập trung vào vùng nông thôn trên nguyên tắc phân vùng không gian, sao cho đồng bộ với quá trình xây dựng bản quy hoạch tích hợp tổng thể phát triển Thành phố do Sở Kế hoạch và Đầu tư chuẩn bị; Kế hoạch sử dụng đất còn là căn cứ để đảm bảo tính không gian trong quy hoạch tích hợp. Thành phố tổ chức thẩm định đồng thời cả Kế hoạch sử dụng đất và Quy hoạch tích hợp tổng thể phát triển trình Hội đồng nhân dân thông qua và trình Chính phủ phê duyệt.

Phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện tổ chức xây dựng quy hoạch sử dụng đất của huyện dựa trên các quy định của Luật Đất đai năm 2013 (đã sửa đổi Chương Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất), các quy định về quy hoạch các yếu tố mang tính kỹ thuật của Luật Quy hoạch năm 2017, phù hợp với Quy hoạch tích hợp tổng thể phát triển Thành phố và Kế hoạch sử dụng đất của Thành phố đã được phê duyệt để trình thẩm định, phê duyệt, thực hiện, giám sát theo quy định của Luật Quy hoạch năm 2017.

Phòng Tài nguyên và Môi trường các quận, huyện tổ chức xây dựng Kế hoạch sử dụng đất hàng năm các quận, huyện làm căn cứ để Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành các quyết định về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất để cấp Giấy chứng nhận, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất và để hướng dẫn người sử dụng đất sử dụng theo quy hoạch.

4.3. Về tài chính đất đai

Tin học hóa việc tính giá đất theo Bảng giá đất nhằm bảo đảm khách quan, bắt đầu cho thử nghiệm giải pháp lựa chọn các thửa đất chuẩn, định giá hàng năm để thiết lập bản đồ giá trị đất đai phục vụ sửa đổi Luật Đất đai trong vài năm tới.

Đối với quy trình định giá đất cụ thể, cần nghiên cứu đổi mới các bước thực hiện: Bước 1 về đề xuất giá đất giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường thuê tư vấn giá đất độc lập đề xuất giá đất, Bước 2 về Hội đồng thẩm định giá đất và thẩm định giá đất, cần quy định Hội đồng phải có trên 50% là các chuyên gia định giá độc lập và quy định cụ thể về nội dung, trình tự, thủ tục thẩm định giá của Hội đồng theo hướng minh bạch, khách quan và độc lập.. Việc đổi mới này được áp dụng chặt chẽ trong các trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho chuyển mục đích sử dụng đất, bồi thường khi thu hồi đất.

Xác định hệ số trong phương pháp định giá đất dựa trên hệ số điều chỉnh phải được quy định cụ thể cách xác định hệ số dựa trên định giá đất cụ thể cho một hoặc vài thửa đất và so với giá đất tính theo Bảng giá đất, không quyết định hệ số theo chủ quan người có thẩm quyền.

Sử dụng biện pháp đồng thuận theo đa số cộng đồng người bị thu hồi đất với phương án tái định cư tại chỗ trong trường hợp xây dựng mới, mở rộng đường giao thông có thu hồi diện tích đất kề bên hạ tầng.

Đối với trường hợp thu hồi đất để giao đất cho các dự án đầu tư, cần tiến hành định giá đất khi quy hoạch được phê duyệt, không chấp nhận giá đất tăng lên để tính giá trị bồi thường, hỗ trợ kể từ khi dự án được triển khai.

4.4. Về quản lý đất công sản, do nhà nước trực tiếp quản lý

Thành lập một đoàn liên ngành do một Lãnh đạo Thành phố đứng đầu, một Lãnh đạo Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường làm thường trực để thực hiện tổng rà soát mặt bằng sử dụng đất công theo định kỳ 5 năm (đất do Nhà nước trực tiếp quản lý) trên phạm vi Thành phố để đề xuất giải pháp xử lý những trường hợp trái pháp luật, không hợp lý (bao gồm cả đất quốc phòng, an ninh sử dụng trái pháp luật) và đề xuất phương án sắp xếp lại. Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét để trình ra Hội đồng nhân dân Thành phố thông qua rồi trình Thủ tướng Chính phủ phê chuẩn làm căn cứ để giải quyết đối với các công sản do các tổ chức của Thành phố và Trung ương nắm giữ.

Đối với việc giao đất, cho thuê đất cho các dự án đầu tư mà có đất công xen cài thì thực hiện thống nhất một quy trình. Đối với trường hợp nhà đầu tư dự án nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường thì đặt ra yêu cầu phải nhận chuyển nhượng rộng hơn nhằm trả lại một diện tích đất công tương ứng với giá trị đất công xen cài sẽ được sử dụng cho dự án.

4.5. Hành chính về đất đai

Để tạo lập hệ thống thông tin đất đai, công cụ phục vụ cho hành chính về đất đai, cần phải tập trung vào một số nhiệm vụ rất quan trọng bao gồm:

- Lựa chọn phần mềm quản lý thông tin đất đai đủ năng lực, có thể chủ động nâng cấp và không bị phụ thuộc vào bên cung cấp phần mềm;

- Lựa chọn cách thức phù hợp để chuyển từ trạng thái quản lý thủ công sang quản lý bằng tin học;

- Số hóa và chuẩn hóa dữ liệu theo quy chuẩn quốc gia, bảo đảm hệ thống dữ liệu được thiết kế mở để có thể tiếp nhận các công nghệ mới trong tương lai;

- Tổ chức được hệ thống cung cấp dịch vụ thông tin đất đai cho nhiều đối tượng sử dụng đất khác nhau như doanh nghiệp thông tin, doanh nghiệp khác, tổ chức sự nghiệp, người dân.

4.6. Nâng cao hiệu quả của chuyển dịch đất đai theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định cho phép Tổ chức phát triển quỹ đất được hoạt động theo cơ chế doanh nghiệp, được thực hiện mọi quyền của một doanh nghiệp trên thị trường.

Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quy định về nội dung, trình tự, thủ tục thực hiện phương án chuyển dịch đất đai dựa trên đồng thuận với đa số cộng đồng.

Ủy ban nhân dân Thành phố cần cấp vốn cho Quỹ phát triển đất để Tổ chức này ứng vốn cho Tổ chức Phát triển quỹ đất hoặc các Tổ chức khác thực hiện chức năng bồi thường hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

5. Kết luận

Đất đai vừa là tài nguyên vừa là tài sản quốc gia, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hóa, xã hội, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh và quốc phòng.

Ủy ban nhân dân Thành phố luôn nhận thức nguồn tài nguyên đất đai là có giới hạn. Việc xây dựng một hệ thống quản lý đất đai hiện đại, có hiệu quả cao, mang lại lợi ích kinh tế lớn từ giá trị gia tăng trên đất cần phải hoàn chỉnh pháp luật đất đai. Trong giai đoạn hiện nay, Luật Đất đai 2013 chưa được sửa đổi, Thành phố Hồ Chí Minh chỉ có thể thực hiện một số đổi mới trong phạm vi của pháp luật hiện hành về đất đai như đã phân tích nêu trên.

Điều quan trọng, là trong quá trình nghiên cứu triển khai, bắt buộc phải sớm xây dựng cơ chế giám sát, lấy ý kiến, phản hồi thông tin từ các tổ chức xã hội theo quy định, các đối tượng sử dụng đất; công khai, minh bạch trong công tác quản lý và xem đó là nhiệm vụ hàng đầu để hoàn thiện cơ chế quản lý đất đai trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh./.

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT