

**Đóng góp và chia sẻ các nội dung tư tưởng
cần thay đổi tại bộ Luật Đất đai 2013
ttlanh@lupapa.org (22/12/2010)**

Cải cách toàn diện nếp nghĩ, nhận thức và cách hiểu của những người làm luật đất đai là điều kiện tiên quyết cho sự phát triển trường tồn của quốc gia Việt nam. Lấy qui hoạch sử dụng đất trên toàn lãnh thổ Việt nam là cơ sở và kim chỉ nam xuyên suốt mọi phương án, quyết định các loại qui hoạch khác là xu thế phát triển ổn định về chính trị - xã hội và bền vững về văn hóa - kinh tế của Quốc gia. Quy hoạch sử dụng đất minh bạch, dân chủ có ý nghĩa đặc biệt trong bối cảnh đất đai trở thành chủ đề bức xúc nóng bỏng hiện nay, cũng như tương lai 50 năm sau và mãi mãi sau này. Các nhà làm luật cũng như toàn xã hội cần nhận diện và hiểu sâu sắc rằng: " Qui hoạch sử dụng đất" là tiền đề cốt tử có tính quyết định chiến lược quản trị hệ thống kinh tế - xã hội, chính trị - dân sự, an ninh - quốc phòng của dân, do dân và vì dân. Mọi người dân tham gia luận bàn hệ thống qui hoạch sử dụng đất, dám nhìn thẳng vào sự thật, can đảm chấp nhận những thất bại và sai lầm của các chính sách về đất đai trong quá khứ chính là tiến trình ổn định bền vững chính quyền và phát triển chính quyền của dân, do dân và vì dân trung thực, hiệu quả, khôn ngoan để đối phó với thù trong giặc ngoài hữu hiệu nhất trong cơ chế thị trường. Cơ hội duy nhất để có thể giải quyết các bức xúc, trong phòng tránh các xung đột đất đai giữa dân với các công ty, giữa cộng đồng dân cư với các tổ chức kinh doanh thuộc nhà nước, giữa dân với dân, giữa các công ty với công ty chỉ có thể trở thành hiện thực nếu Bộ Luật đất đai 2013 được khảo cứu và xây dựng minh bạch, dân chủ và khoa học trên cơ sở " Qui hoạch sử dụng đất trên toàn lãnh thổ và quản lý hệ thống qui hoạch sử dụng đất bằng công nghệ mạng điện tử". Thông qua các chương, các điều và các điểm chi tiết nhất, dễ hiểu nhất của Luật đất đai 2013, việc tối đa hóa lợi ích của mạng điện tử đảm bảo tính công bằng và minh bạch trong tiếp cận thông tin về qui hoạch sử dụng đất tới mọi người dân, đó cũng là yêu cầu tất yếu, có ý nghĩa sống còn của thể chế chính trị và an toàn sinh kế của mọi công dân Việt nam.

Phần A. Tư tưởng và nội dung cụ thể đóng góp vào bộ Luật đất đai 2013

I.Liệt kê chi tiết các chương, các điều và các điểm chưa đề cập, chưa được nhận diện, và chưa trở thành những nhu cầu của thực tiễn cũng như nhận thức của xã hội nói chung và các nhà làm luật nói riêng trong tiến trình xây dựng - sửa đổi các Bộ Luật Đất đai trước đây: (Luật đất đai 1987 - 1993 - 2003 trong mối quan hệ thực tiễn và hữu cơ với các điều qui định của Hiến pháp về đất đai từ 1946 - 1959 - 1980 - 1992...).

Trích dẫn các Điều qui định của Hiến pháp liên quan đến đất đai 1946 -1959 -1980 -1992 chưa đề cập đến Qui hoạch sử dụng đất và chưa nhận thức được qui hoạch sử dụng đất là Qui hoạch của mọi qui hoạch để ổn định và phát triển đất nước;

Hiến pháp 1946 . Không có điều luật nào quy định về đất đai. Tuy nhiên đã có một quy định liên quan đến quyền tư hữu:

Điều 12: “Quyền tư hữu tài sản của công dân Việt Nam được bảo đảm”.

Mặc dù không có quy định riêng về đất đai, trong khi thực tế thời điểm đó đất đai thuộc quyền sở hữu của các cá nhân, cộng đồng, tổ chức, nhà nước, nên điều này được hiểu là nhà nước bảo đảm hiện trạng quyền sở hữu đất đai như các hình thức sở hữu khác.

Hiến pháp 1959. Quy định đất đai cùng với các tài nguyên khác ‘*mà pháp luật quy định là của nhà nước*’ thuộc sở hữu của toàn dân (Điều 12). Tuy vậy sở hữu ruộng đất của nông dân được bảo hộ (điều 14)

Điều 12: Các hầm mỏ, sông ngòi, và những rừng cây, đất hoang, tài nguyên khác mà pháp luật quy định là của Nhà nước, đều thuộc sở hữu của toàn dân.

Điều 14: Nhà nước chiếu theo pháp luật bảo hộ quyền sở hữu về ruộng đất và các tư liệu sản xuất khác của nông dân.

Hiến pháp 1980. Điều 19: Đất đai, ... các tài sản mà pháp luật quy định là của Nhà nước - đều thuộc sở hữu toàn dân.

Điều 20: Nhà nước thống nhất quản lý đất đai theo quy hoạch chung

Những tập thể và cá nhân đang sử dụng đất được tiếp tục sử dụng.

So với Hiến pháp 1959, Hiến pháp 1980 truất đi ‘quyền sở hữu về ruộng đất’ của nông dân, mà chỉ nói đến ‘sử dụng đất’, và ai đang sử dụng đất được tiếp tục sử dụng. Theo quan điểm của nhà làm luật từ 1980 cho đến tận ngày nay đất đai không thuộc sở hữu tư nhân nữa, chỉ có ‘sở hữu toàn dân’ đối với đất đai.

Hiến pháp 1992, sửa đổi năm 2001

Điều 17: Đất đai, ... các tài sản mà pháp luật quy định là của Nhà nước - đều thuộc sở hữu toàn dân.

Điều 18: Nhà nước thống nhất quản lý toàn bộ đất đai theo quy hoạch và pháp luật...

Nhà nước giao đất cho các tổ chức và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài.

Như vậy lần đầu tiên Hiến pháp đề cập đến từ ‘quy hoạch’ đối với đất đai, nhưng lại gắn với việc nhà nước ‘thống nhất quản lý’, chứ không hề nói đến sự tham gia và nguyện vọng của dân được phản ánh trong quy hoạch hay không.

Tóm lại, trải qua 65 năm với 4 bản Hiến pháp, quyền sở hữu tư nhân và các hình thức sở hữu khác đối với đất đai đã từng được công nhận và bảo hộ cho đến năm 1980. Từ Hiến pháp 1980 đến nay nhà làm luật chỉ công nhận sở hữu toàn dân đối với đất đai. Không có quy định nào về quy hoạch đất cho đến tận bản Hiến pháp 1992. Mặc dù Hiến pháp 1992, sửa đổi năm 2001 có nói đến quy hoạch, nhưng chưa thể hiện rõ tầm quan trọng của quy hoạch, chưa gắn quy hoạch đất với sự tham gia của dân, với tính dân chủ, minh bạch, công bằng.

Trích dẫn các Điều qui định của các Bộ luật đất đai theo thời gian 1954 -1959 -1987 - 1993 -2003... chưa đề cập đến Quy hoạch sử dụng đất và chưa nhận thức được qui hoạch sử dụng đất là Quy hoạch của mọi qui hoạch để phát triển bền vững đất nước;

Luật Đất đai 1987. Theo điều 9, thì quy hoạch là một trong những công việc thuộc quản lý nhà nước về đất đai.

Điều 11 quy định việc lập quy hoạch, kế hoạch, cũng chỉ thấy vai trò của các cơ quan hành chính các cấp (Chính phủ, Ủy ban nhân dân, các ngành) trong việc lập và xét duyệt quy hoạch; Quốc hội và hội đồng nhân dân các cấp chỉ việc phê chuẩn. Thực tế cho thấy: đề trình quy hoạch, kế hoạch từ cơ quan hành chính đều được cơ quan đại diện¹ dân phê chuẩn. Vì thế thực chất quy hoạch, kế hoạch nằm trong tay cơ quan quản lý nhà nước.

Luật Đất đai 1993. Cũng như luật Đất đai 1987, chưa có bất cứ một quy định, một cơ chế nào thể hiện có sự tham gia của nhân dân vào quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Điều 13-Khoản 2 nêu một trong những nội dung quản lý nhà nước về đất đai là: “Quy hoạch và kế hoạch hoá việc sử dụng đất”

Việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Điều 16) cũng không khác nhiều so với Luật năm 1987, nghĩa là cơ quan quản lý hành chính lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để cơ quan dân cử cùng cấp thông qua trước khi đưa lên cơ quan hành chính cấp trên xét duyệt.

Điều 18-Khoản 1: “Quốc hội quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai trong phạm vi cả nước.” Nhưng không rõ phạm vi, mức độ chi tiết trong quyết định của quốc hội đến đâu.

Luật Đất đai 2003. Theo khoản 2-Điều 5, nhà nước thực hiện quyền định đoạt đối với đất đai thông qua “*Quyết định mục đích sử dụng đất thông qua việc quyết định, xét duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất*”;

Theo Điều 7: Quốc hội “*quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước*”; Chính phủ “*quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh*”.

Theo Điều 14, Việc xác định loại đất trên thực địa phải căn cứ vào: “*hiện trạng sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt*”. Vấn đề đặt ra là: người dân, cộng đồng đã sử dụng đất ổn định từ cho đến ngày có luật, nhưng không được tham gia vào quá trình lập quy hoạch. Họ rất dễ trở thành nạn nhân, từ địa vị chủ sử dụng đất hợp pháp bỗng nhiên thành trái phép nếu không phù hợp với quy hoạch do cơ quan nhà nước ấn định. Điều này cũng gây ra nhiều bất hợp lý, thiếu minh bạch, cơ chế xin-cho trong quá trình quy hoạch, việc cấp giấy chứng nhận, nhiều bức xúc, khiếu kiện trong đền bù, giải phóng mặt bằng.

Theo Điều 21, Nguyên tắc lập quy hoạch là phải phù hợp với “*quy hoạch tổng thể*”; và quy hoạch “*Được lập từ tổng thể đến chi tiết; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp trên; kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt*”. Mặt khác, “*Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp trên phải thể hiện nhu cầu sử dụng đất của cấp dưới*”².

Theo Điều 25, Chính phủ và Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức thực hiện lập quy hoạch đất của cấp mình quản lý. Cấp xã tổ chức lập quy hoạch đất chi tiết đến từng thửa đất. Nhưng cấp huyện (không phải cấp xã) tổ chức lập quy hoạch chi tiết đất phát triển đô thị.

¹ Các cơ quan đại diện phê chuẩn trên một thiết chế được định đoạt từ trên xuống

² Cấp trên và cấp dưới đều là Nhà nước. Người dân bị loại trừ khỏi tiến trình qui hoạch từ Hiến Pháp đến Luật?!

Khoản 5 quy định: “trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, cơ quan tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch sử dụng đất phải lấy ý kiến đóng góp của nhân dân”³.

Như vậy không có yêu cầu lấy ý kiến của nhân dân đối với việc lập quy hoạch “tổng thể” của cấp trên. Mặc dù có yêu cầu ủy ban nhân dân phải “trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trước khi trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt”, (Khoản 6-Điều 25), nhưng thực chất quyết định cuối cùng thuộc về hệ thống cơ quan quản lý nhà nước.

Thực tế cho thấy: tập trung quyền như vậy gây ra nhiều vấn đề, bức xúc xã hội. Nếu không có được cơ chế tiếp thu được ý kiến, không phát huy quyền giám sát và quyết định của dân, thì cơ quan quản lý cấp trên tự mình được lấy đất cho các công trình, doanh nghiệp và để lại quá ít đất cho dân địa phương và cộng đồng sử dụng. Tình trạng ‘kẻ ăn không hết, người lần không ra’ càng thêm phổ biến, và khẩu hiệu ‘công bằng, dân chủ, văn minh’ ngày càng trở nên xa vời và trống rỗng!

Theo khoản 4-Điều 26, thì Ủy ban nhân dân cấp huyện “xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của xã”.

Trích dẫn các Nghị định liên quan đến đất đai và các điều sửa đổi trong các luật 1987-1993-2003 thiếu sự tham gia đóng góp ý kiến của nhân dân, với những ý đồ cơ hội, chiếm dụng đất đai phục vụ lợi ích một nhóm người (công ty tư nhân... nếu có) - lấy ví dụ minh họa . Ví dụ trường hợp Bản xứ của già Amachem - Êđê;

Phân tích sự thay đổi tất yếu theo qui luật xã hội hàng năm của dân, của các bộ ngành khác nhau liên quan đến sử dụng, khai thác đất trên nền tảng KHÔNG CÓ MỘT QUI HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT THỐNG NHẤT TRÊN TOÀN LÃNH THỔ - đã dẫn đến sự chông chéo, bất cập, thiếu đồng bộ, gây nên những mâu thuẫn, xung đột và tham nhũng thông qua qui hoạch và chuyển đổi mục đích sử dụng đất bởi qui hoạch. (nêu một vài ví dụ mang tính trọng điểm);

Phân tích quan hệ hữu cơ giữa các điều của Hiến pháp về đất đai theo thời gian với các điều qui định của các Bộ Luật đất đai theo thời gian (lấy mốc của Luật đất đai tại các thời điểm 1987 - 1993 -2003) để làm rõ những điểm yếu và thiếu trong tiến trình xây dựng luật đất đai theo thời gian;

Phân tích chi tiết sự bất cập giữa các Điều của Hiến pháp và của Luật đất đai tại các thời điểm trên (lấy các ví dụ chứng minh)

Trên cơ sở phân tích trên đây, tìm ra các lỗi mang tính tư tưởng ảnh hưởng đến toàn hệ thống xây dựng các luật đất đai theo thời gian, và hậu quả của việc thực hiện luật tới từng vùng trọng điểm cụ thể (lấy một vài ví dụ mang tính trọng điểm chứng minh - Công nghiệp hóa Tây nguyên thông qua Bauxite...);

Điểm qua các lỗi mang tính tư tưởng và tính thực tiễn của Hiến pháp và Luật 1987 – 1993 – các điều sửa đổi 1998 – 2001 và Luật đất đai 2003 liên quan đến “Qui hoạch sử dụng và hệ thống quản lý qui hoạch sử dụng qua từng nhiệm kỳ lãnh đạo;

Phân tích việc chưa lường trước được hậu quả của việc thiếu Qui hoạch sử dụng đất dẫn đến tha hóa chính trị và tham nhũng kinh tế thông qua chuyển đổi mục đích sử dụng tùy tiện theo nhiệm kỳ quyền lực (Ví dụ chứng minh);

³ Cấp huyện tổ chức lấy ý kiến đóng góp của nhân dân, trong khi Khóa toàn bộ tại Điều 21: “Được lập từ tổng thể đến chi tiết; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp trên; kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt”

Phân tích thảm họa của việc chưa tôn trọng vai trò tham gia dân chủ và bình đẳng giữa các nhóm lợi ích trong xã hội trong tiến trình soạn thảo luật Đất đai, dẫn đến sự xung đột lợi ích giữa các nhóm lợi ích trong xã hội do thiếu Quy hoạch sử dụng đất và hệ thống quản lý Quy hoạch sử dụng đất (Land Zoning and Planning). Ví dụ chứng minh qua các điều, các điểm của các bộ luật đất đai theo thời gian;

Phân tích tính ảnh hưởng bởi các tập đoàn và doanh nghiệp trong tiến trình sửa đổi các điều, điểm 1998 và 2001 và Luật 2003 (ví dụ chứng minh);

Chọn một số điều của Luật 2003 để phân tích và chứng minh cho các lỗi trên

II. Các khái niệm cần làm rõ trong tiến trình đóng góp và chia sẻ các nội dung trọng tâm của Luật Đất đai 2013:

Khái niệm về Địa tô của Marx?. Địa tô được hiểu và vận dụng như thế nào trong tiến trình làm các Bộ luật đất đai ở Việt nam (đặc biệt là trong bối cảnh chính trị - kinh tế, văn hóa – xã hội thông qua luật Đất đai 1987 – 1993 – 2003, đặc biệt là luật sửa đổi 1998 và 2001 như thế nào? (ví dụ chứng minh);

Khái niệm địa tô tuyệt đối của Marx? Địa tô tuyệt đối vận dụng trong điều kiện Sở hữu Toàn dân – "Nhà nước thống nhất quản lý toàn bộ đất đai theo qui hoạch và pháp luật - Điều 20 của Hiến Pháp năm 1980 và Điều 18 của Hiến pháp 1992" đã và đang được hiểu, ứng dụng và phân tích trong tiến trình xây dựng Luật Đất đai như thế nào thông qua luật đất đai 1987 – 1993 -2003? (ví dụ chứng minh);

Khái niệm về các giá trị địa tô chênh lệch (một – hai - First Ground Rent and Second Ground Rent) của Max được ứng dụng, quản lý và điều tiết như thế nào thông qua luật Đất đai 1987 – 1993 -2003?;

Khái niệm Quốc hữu hóa Đất đai "Đất đai thuộc sở hữu toàn dân - Người đang sử dụng đất thì tiếp tục sử dụng" của Việt nam do Trường Chinh khác Lê Nin ở chỗ nào? Lê nin tịch thu toàn bộ chia cho dân nghèo? Việt nam: Người đang sử dụng đất tiếp tục sử dụng?! Tại sao có sự khác nhau đó? Sự khác nhau đó như thế nào trong thực trạng kinh tế - xã hội, chính trị - dân sự và văn hóa lãnh thổ của Việt nam?;

Quan hệ sản xuất giữa chủ đất (địa chủ) và các nhà tư bản nông nghiệp thời Marx thể hiện các cơ chế quản lý và điều tiết các dạng địa tô tuyệt đối như thế nào? Phân tích tiến trình ứng dụng quan hệ sản xuất giữa Chủ đất và các nhà tư bản nông nghiệp trong điều kiện phát triển hiện tại của Việt nam thông qua quan hệ giữa các cộng đồng và các tập đoàn kinh tế ngoài quốc doanh (ví dụ một số trọng điểm phát triển kinh tế ngoại ô của các thành phố lớn – thể hiện các quan hệ giữa các ông chủ tư bản và đất của các xã – huyện – tỉnh - Sử dụng Tô Giới - Ciputra tại Thăng long làm ví dụ phân tích?);

Khái niệm về sở hữu đất đai được hiểu và ứng dụng như thế nào thông qua luật 1987 – 1993 -2003?; Ví dụ chứng minh?;

Khái niệm về chế độ sở hữu đất đai được hiểu và vận dụng trong tiến trình hình thành luật đất đai 1987 – 1993 -2003?; Ví dụ chứng minh?

Cơ chế quản lý các hình thức sở hữu đất đai thông qua luật Đất đai 1987 -1993 -2003 được vận hành như thế nào? Ví dụ chứng minh?;

Cơ chế điều tiết và quản lý các giá trị địa tô thông qua luật đất đai 1987 – 1993 -2003? Ví dụ chứng minh?;

Khái niệm kinh tế đất – tài chính đất được hiểu và ứng dụng như thế nào trong tiến trình soạn luật 1987 – 1993 – 2003? Ví dụ chứng minh;

Thuế đất được xây dựng trên cơ sở nào và tại sao lại như thế tại Việt nam?

Thuế sở hữu đất và thuế sử dụng đất giống nhau hay khác nhau? Giống và khác như thế nào? Ví dụ chứng minh?

Sở hữu Nhà nước, sở hữu toàn dân, sở hữu cộng đồng và sở hữu tư nhân về đất đai được hiểu như thế nào tại Việt nam?

III. Phân tích giá trị tư tưởng và quan điểm trong chính sách qui hoạch sử dụng đất và quản lý qui hoạch sử dụng đất của Trung quốc (case study do bác Tôn Gia Huyền chỉ đạo - đi khảo sát thực tế và tham quan, hội thảo, hội nghị, tham khảo và giới thiệu tài liệu)?

IV. Phân tích các giá trị thực tiễn của qui hoạch đồng ruộng - làng xã của Đài loan (case study do bác Tôn Gia Huyền chỉ đạo - study tour, hội thảo, hội nghị, tham khảo và giới thiệu tài liệu)?

V. Phân tích ưu thế tính minh bạch của chiến lược Mạng hóa hệ thống quản lý đất đai của Malaysia nếu vận dụng vào quản lý hệ thống qui hoạch và sử dụng đất đai tại Việt nam? (case study do bác Tôn Gia Huyền chỉ đạo - study tour, hội thảo, hội nghị, tham khảo và giới thiệu tài liệu)?

Tính minh bạch của Mạng hóa hệ thống quản lý đất đai để hạn chế và phòng chống tham nhũng về đất đai?

Minh bạch trong quản lý hệ thống sử dụng đất có phải là nền tảng cơ bản của dân chủ xã hội thông qua ứng dụng công nghệ trong quản trị điều hành quốc gia không?

VI. Kinh tế Đất – tài chính Đất - các dạng thuế đất

- Cơ chế điều tiết việc quản lý và sử dụng các giá trị chênh lệch về địa tô được thực hiện như thế nào ở Việt nam? (chuyển đổi các dạng đất thành
- đô thị, từ đô thị thành các khu kinh tế, từ tỉnh sang Thủ đô.... ví dụ chứng minh?!);
- Tính minh bạch trong hệ thống điều chỉnh và sử dụng giá trị của các loại địa tô? (ví dụ chứng minh);
- Cơ sở định giá đất được dựa trên tiêu chí nào và tiến trình định giá đất đai và các giá trị địa tô chênh lệch được thực hiện như thế nào? (ví dụ chứng minh).

VII. Thiết kế qui hoạch một hệ thống định giá đất trên cơ sở chênh lệch địa tô mang tính công nghệ cao (mạng hóa – bản đồ hóa trên mạng – Ví dụ Malaysia minh họa - Do Bác Tôn Gia Huyền hướng dẫn tiếp cận, tham quan, hội nghị, hội thảo...?);

VIII. Cơ sở xây dựng Luật Đất đai 2013 là chuyển đổi từ quản lý hành chính sang quản lý thị trường đất (thị trường bất động sản đặc biệt)

IX. Cơ sở xây dựng Luật Đất đai 2013 là chuyển đổi thói quen từ quản lý Tài nguyên thiên nhiên thành quản lý tài sản đất (có giá – như một loại hàng hóa đặc biệt quyết định cấu trúc và bản chất chính trị - xã hội cũng như đặt thù văn hóa và kinh tế của Việt nam).

X. Cơ sở xây dựng Luật Đất đai 2013 là song hành với Luật kinh doanh Bất động sản và luật bảo vệ Môi trường và Nghị Quyết của Bộ Chính trị liên quan đến định hướng phát triển đất nước 2010- 2050 trên cơ sở quản lý hệ thống minh bạch trên mạng thông tin điện tử (thuế môi trường đối với các nhà tư bản trong đầu tư khai thác đất, các tài nguyên tái tạo, khó tái tạo và không thể tái tạo trong lòng đất).

XI. Cơ sở xây dựng luật Đất đai là đi sâu vào niềm tin, uy tín và quan hệ giữa dân với chính quyền về Công sản, đảm bảo văn minh và bình đẳng trên toàn xã hội.

XII. Cơ sở xây dựng luật Đất đai là dám chấp nhận những điểm yếu trong nhận thức và sai lầm trong thái độ như là một động lực tích cực để cải thiện và tự thay đổi vì một quốc gia Việt nam bản lĩnh và tự trọng.

XIII. Cơ sở xây dựng Luật Đất đai là giải pháp duy nhất vị pháp quyền trong hạn chế các xung đột đất đai và sắc tộc.

Ngày 23/12/2010 AM

1. Qui hoạch sử dụng đất phải trở thành Điều 1 của hiến pháp và được nhận thức như là nền tảng tư tưởng và triết lý phát triển cơ bản của Việt nam;

2. Bộ luật về qui hoạch sử dụng đất trên cơ sở các chỉ tiêu phân loại đất trên lãnh thổ Việt nam, và đặt trong mối quan hệ tương tác giữa các nền lập địa của Indochina Landscape phải trở thành quan điểm lãnh đạo chiến lược nền tảng của mọi chiến lược khác của Quốc gia;

3. Hệ thống quản lý qui hoạch sử dụng đất đồng bộ thông qua “MẠNG ĐIỆN TỬ” dưới sự kiểm soát, cập nhật, đánh giá hàng năm thông qua một cơ quan độc lập chuyên nghiệp về “quản lý hệ thống qui hoạch sử dụng đất” nhằm phát hiện các hành vi vi Hiến và phạm pháp về qui hoạch sử dụng đất phải được xem như là giải pháp hệ thống và chiến lược nhằm tiến đến mục tiêu “Minh bạch và Dân chủ Cơ sở”;

4. Trên cơ sở quản lý hệ thống qui hoạch sử dụng đất thông qua Mạng điện tử, xã hội hóa nhận thức và hiểu biết thực tế của hậu quả tham nhũng từ đất đai do thiếu 3 cơ sở lập

Hiện và Lập pháp trên đây là nguyên nhân suy thoái đất, xói mòn các giá trị tự nhiên của đất, đưa đất vào các trò chơi thiếu lành mạnh, và hậu quả là đất biến chất.

5. Thiết lập lại hệ thống bản đồ phân loại đất qui định chi tiết “Giá trị sử dụng và giá đất bao gồm định giá các loại hình địa tô” với các chỉ số kinh tế của đất trên tất cả các lĩnh vực: Địa linh, Địa thần, Địa đạo, Địa nhân văn, Địa sinh thái, Địa Chính trị, Địa văn hóa và địa kinh tế - xã hội, an ninh quốc phòng và an ninh dân sự phải trở thành chiến lược phát triển xuyên suốt theo thời gian (loại bỏ qui hoạch nhiệm kỳ) trên đất và phải dựa trên thực lực, sức chịu đựng và năng khiếu của từng loại đất trên toàn lãnh thổ và trong tương quan về hình thái lãnh thổ với các quốc gia láng giềng thuộc vùng Indochina;

6. Một Bộ chuyên ngành quản lý hệ thống Qui hoạch sử dụng đất dựa trên các loại đất Việt nam chuyên nghiệp – cơ quan này quản lý theo Hiến pháp và “QUẢN LÝ HỆ THỐNG QUI HOẠCH SỬ DỤNG CÁC LOẠI ĐẤT TRÊN TOÀN LÃNH THỔ”;

7. Mọi qui hoạch phát triển văn hóa – dân sinh, kinh tế - xã hội, an ninh – quốc phòng dưới sự kiểm soát của “Hiến pháp và Luật quản lý qui hoạch sử dụng đất Việt nam”.

Ngày 30/12/2010

Phần B. Mục tiêu 2010 - 2012 của tư tưởng đóng góp và chia sẻ nội dung xây dựng Luật đất đai 2013

I. Có được Điều I trong Hiến pháp qui định "QUI HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN TOÀN LÃNH THỔ LÀ QUI HOẠCH CỦA MỌI QUI HOẠCH" và trở thành qui hoạch thiên niên kỷ của mọi qui hoạch khác trong mọi phương án quyết định các xu thế phát triển thể chế chính trị và cơ cấu kinh tế cũng như đặc thù văn hóa- xã hội của Việt nam; *(nghiên cứu và phân tích khoa học 3 đối tượng: qui hoạch sử dụng đất của Trung quốc, chính trang đồng ruộng của Đài loan và quản lý hệ thống qui hoạch sử dụng đất bằng mạng thông tin điện tử của Malaysia do Bác Tôn Gia Huyền hướng dẫn);*

II. Có được một Bộ luật đất đai 2013 với đầy đủ và chi tiết tại các chương, các điều, các điểm qui định minh bạch, dễ hiểu và hệ thống trên cơ sở Điều I của Hiến Pháp qui định "QUI HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN TOÀN LÃNH THỔ LÀ QUI HOẠCH CỦA MỌI QUI HOẠCH" (dự kiến mục tiêu 1 từ 2010 - 2013);

III. Có được một qui trình quản lý hệ thống "QUI HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN TOÀN LÃNH THỔ LÀ QUI HOẠCH CỦA MỌI QUI HOẠCH" thông qua mạng điện tử, công khai đến từng công dân Việt nam.

IV. Có được một hệ thống các loại bản đồ đất đai sau qui hoạch phát triển, niêm yết trên tất cả các bản làng, thị trấn, thành phố, thủ đô trên toàn lãnh thổ và phát sóng hàng ngày trên các phương tiện thông tin, tuyên truyền cập nhật theo giờ trên tất cả các kênh thông tin đại chúng liên tục và được xem như là một kênh thời sự nóng hổi nhất.

V. Có được các diễn đàn, câu lạc bộ luận bàn vấn đề qui hoạch sử dụng đất như là thước đo của dân chủ cơ sở, là cơ sở của giành - giữ và phát triển chính quyền của dân - do dân và vì dân;

Phần C : Phương pháp thực hiện

I. Tiếp cận chính thống các văn bản liên quan đến Hiến pháp - luật và các nghị định về đất đai: *Phạm Văn Dũng chịu trách nhiệm - pvdung@speri.org; skype: pvdung.speri và Trần thị Lành – ttlanh@lupapa.org, ; skype: tlanhsperi;*

II. Tiếp cận các tài liệu khoa học liên quan đến Hiến Pháp, Luật Đất đai và các giải pháp thực hiện tại Trung quốc, Đài loan, Malaysia: Bác Tôn Gia Huyền hướng dẫn tạo điều kiện: thông qua Phạm Văn Dũng thu thập và cập nhật theo file: Đóng góp và chia sẻ nội dung xây dựng Luật Đất đai 2013;

III. Kết nối các nhà khoa học có tâm huyết và hiểu biết về Đất đai và quan tâm đến việc tham gia đóng góp xây dựng và hoàn thiện luật đất đai 2013 như là một sứ mệnh và trách nhiệm công dân: - Chuyên gia liên quan đến điều phối các chủ đề về tài chính - thuế và định giá đất trong minh bạch hóa các dự án chuyển đổi mục đích sử dụng đất (đưa một số ví dụ trọng điểm minh họa); Thành phần tham gia: cục công sản, vụ pháp chế của Bộ Công Thương, Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Thuế, các viện qui hoạch thiết kế thuộc các Bộ - Ngành;

IV. Kết nối các nhà thực hiện chính sách tại cộng đồng, xã, huyện do: Ông Nguyễn Khắc Thứ điều phối các chủ đề liên quan đến nguyên nhân, tiến trình và hậu quả xung đột về đất đai giữa cộng đồng với công ty, giữa công ty với dân, giữa dân với các Lâm trường và Nông trường Quốc doanh. Đề xuất các giải pháp chiến lược khắc phục xung đột liên quan đến Điều 1 của mục tiêu đầu tiên trong cần đạt " QUI HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT LÀ QUI HOẠCH CỦA MỌI QUI HOẠCH TRÊN TOÀN LÃNH THỔ" và các điều của Luật 2013 phải được thông qua bằng các ví dụ phân tích từ thực tiễn; Lấy một số Lâm trường - Nông trường trọng điểm của ba vùng sinh thái miền núi (bắc - trung - Tây nguyên phân tích)

V. Các trường hợp cá biệt phân tích việc chuyển đổi mục đích sử dụng phục vụ mục đích đô thị hóa và công nghiệp hóa thiếu sự tôn trọng chiến lược qui hoạch sử dụng đất, hoặc chưa có qui hoạch sử dụng đất: Xiputra, Hà tây về thủ đô, Bauxite Tây nguyên... để nghiên cứu và rút kinh nghiệm cho từng chương và mục căn cứ luận và thực tiễn luận của việc xây dựng Bộ Luật Đất đai 2013.