

Số: 136 /TTr-CP

Hà Nội, ngày 25 tháng 4 năm 2023

TỜ TRÌNH
Dự án Luật Đất đai (sửa đổi)

Kính gửi: Quốc hội.

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023 của Quốc hội, Chính phủ đã triển khai việc tổng kết thi hành Luật Đất đai, thể chế hóa 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 (Nghị quyết số 18-NQ/TW) và hoàn thiện hồ sơ dự án Luật Đất đai (sửa đổi). Ngày 07/9/2022 tại Tờ trình số 307/TTr-CP, Chính phủ đã trình Quốc hội dự án Luật Đất đai (sửa đổi).

Trên cơ sở ý kiến kết luận của Ủy ban Thường vụ Quốc hội tại Phiên họp ngày 22/9/2022, ý kiến thẩm tra của Ủy ban Kinh tế của Quốc hội, ý kiến của Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội, Chính phủ đã tiếp thu, hoàn thiện dự án Luật Đất đai (sửa đổi). Ngày 27/9/2022, Chính phủ đã có Tờ trình số 350/TTg-CP trình Quốc hội hồ sơ dự án Luật Đất đai (sửa đổi). Tại Kỳ họp thứ tư, Quốc hội đã cho ý kiến đối với dự án Luật này. Ngày 05/12/2022, Chính phủ đã có Báo cáo số 474/BC-CP báo cáo một số nội dung tiếp thu, giải trình ý kiến của Đại biểu Quốc hội tại Kỳ họp thứ 4 về dự án Luật Đất đai (sửa đổi).

Thực hiện Nghị quyết số 671/NQ-UBTVQH15 ngày 23/12/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc tổ chức lấy ý kiến Nhân dân về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), Chính phủ trình Quốc hội tổng hợp kết quả lấy ý kiến Nhân dân và việc tiếp thu, hoàn thiện dự án Luật Đất đai (sửa đổi) nội dung như sau:

A. QUÁ TRÌNH TỔ CHỨC VÀ KẾT QUẢ LẤY Ý KIẾN NHÂN DÂN VỀ DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI)

Thực hiện Nghị quyết số 671/NQ-UBTVQH15, tại Nghị quyết số 170/NQ-CP ngày 31/12/2022, Chính phủ đã ban hành Kế hoạch tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Việc tổ chức lấy ý kiến Nhân dân được thực hiện từ ngày 03/01/2023 đến ngày 15/3/2023. Bộ Tài nguyên và Môi trường đã đăng tải nội dung dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và các tài liệu liên quan trên website lấy ý kiến Nhân dân (luatdatdai.monre.gov.vn). 63/63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đều ban hành Kế hoạch tổ chức lấy ý kiến Nhân dân. Nhiều bộ, ngành mặc dù Nghị quyết số 170/NQ-CP không yêu cầu nhưng cũng đã ban hành Kế hoạch

lấy ý kiến Nhân dân để triển khai trong bộ, ngành mình¹.

Chính phủ đã chỉ đạo tổ chức nhiều hoạt động để đẩy nhanh tiến độ và bảo đảm chất lượng lấy ý kiến như: tổ chức các đoàn công tác kiểm tra, đôn đốc việc triển khai lấy ý kiến Nhân dân, đồng thời tiếp nhận các ý kiến góp ý trực tiếp của các địa phương đại diện cho các vùng, miền có tính đặc thù. Cơ quan chủ trì soạn thảo đã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Hội đồng Dân tộc, Ủy ban Kinh tế và một số Ủy ban khác của Quốc hội; Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam, Hội Nông dân Việt Nam, Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam, Trung ương Hội liên hiệp Phụ nữ Việt Nam, các Bộ, ngành, địa phương và các tổ chức có liên quan để tổ chức các Hội nghị lấy ý kiến Nhân dân².

Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam đã phối hợp với các cơ quan, tổ chức ở trung ương tổ chức các hội nghị lấy ý kiến; Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phối hợp với Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh tổ chức lấy ý kiến các tầng lớp Nhân dân tại địa phương, cơ sở. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc các cấp giữ vai trò nòng cốt trong việc tổ chức lấy ý kiến; nhiều tổ chức thành viên đã có những hình thức tổ chức lấy ý kiến đa dạng, hiệu quả, phù hợp với phương thức hoạt động của tổ chức mình³.

Hội đồng Dân tộc, Ủy ban Kinh tế và các Ủy ban khác của Quốc hội, các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương, các tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị - xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, các viện nghiên cứu, trường đại học đã tổ chức nhiều hội thảo, tọa đàm, khảo sát lấy ý kiến các chuyên gia, nhà khoa học, cơ quan quản lý và đối tượng chịu sự tác động của dự thảo Luật.

Việc tổ chức lấy ý kiến người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã được Bộ Ngoại giao triển khai với nhiều hình thức: thông qua các hội đoàn định cư ở nước ngoài, cơ quan đại diện ngoại giao ở nước ngoài; phối hợp với các cơ quan hữu quan tổ chức các hội thảo, tọa đàm về chính sách, pháp luật đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức hội nghị trực tuyến với hơn 30 điểm cầu đến từ 17 quốc gia và vùng lãnh thổ ở tất cả các châu lục⁴.

Các cơ quan truyền thông, báo chí đã góp phần tích cực trong việc tuyên truyền, phổ biến, lấy ý kiến Nhân dân, mở nhiều chuyên mục trao đổi, thảo luận, phản ánh kịp thời ý kiến Nhân dân, doanh nghiệp, các chuyên gia, nhà khoa học, cơ quan quản lý... Các cơ quan báo chí đã ghi nhận nội dung liên quan dự thảo

¹ Ban Quản lý Lăng Chủ tịch Hồ Chí Minh, Ủy ban TW Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Ủy ban Quản lý vốn doanh nghiệp, Viện Kiểm sát Nhân dân tối cao, Đài Truyền hình Việt Nam, các Bộ: Quốc phòng, Công an, Văn hóa, Thể thao và Du lịch...

² Hội nghị Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam; Hội nghị miền Trung, Hội nghị miền Bắc, Hội nghị với Trung ương Hội Nông dân Việt Nam và Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI); Hội nghị khu vực Tây Nguyên, Hội nghị khu vực Đông và Tây Nam Bộ; Hội nghị lấy ý kiến doanh nghiệp, liên hiệp hội, chuyên gia, nhà khoa học tại thành phố Hồ Chí Minh.

³ Ban Thường trực Ủy ban Trung ương MTTQ Việt Nam đã tổ chức 12 hội nghị, hội thảo; Ủy ban MTTQ Việt Nam các tỉnh, thành phố đã tổ chức 51.153 hội nghị, hội thảo với 1.300.758 lượt ý kiến góp ý vào hầu hết các nội dung của toàn bộ dự thảo Luật

⁴ Có 100 lượt ý kiến góp ý của các cá nhân gửi về Bộ Ngoại giao.

Luật Đất đai (sửa đổi), ý kiến của Nhân dân được đăng tải trên báo chí và các phương tiện truyền thông là 20.537 tin, bài⁵.

Việc tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đã được triển khai nghiêm túc, đồng bộ, dân chủ, khoa học, công khai, minh bạch, chuyên sâu, bảo đảm thực chất và hiệu quả với nhiều hình thức đa dạng, phong phú đến tận cơ sở xã, phường, thị trấn, khu dân cư, tổ dân phố, huy động được hầu hết các cơ quan, tổ chức trong hệ thống chính trị, các giai tầng trong xã hội tham gia, thu hút được sự quan tâm đồng đảo của các tầng lớp Nhân dân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, thực sự trở thành cuộc sinh hoạt chính trị sâu rộng, sự kiện chính trị - pháp lý quan trọng. Các ý kiến tham gia của Nhân dân đều thể hiện sự quan tâm sâu sắc, tâm huyết, trách nhiệm.

Đã có 12.107.457 lượt ý kiến⁶, các nội dung được Nhân dân quan tâm tập trung góp ý, trong đó: bồi thường, hỗ trợ, tái định cư với 1.227.238 lượt ý kiến; giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất với 1.064.464 lượt ý kiến; tài chính đất đai, giá đất với 1.035.394 lượt ý kiến; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất với 1.008.494 lượt ý kiến và các nội dung khác. Việc tiếp thu ý kiến của Nhân dân được thực hiện ngay trong quá trình lấy ý kiến. Bộ Tài nguyên và Môi trường đã chủ động phối hợp với các cơ quan có liên quan của Quốc hội, Chính phủ để nghiên cứu tiếp thu, giải trình.

Ban Chỉ đạo Tổng kết thi hành Luật Đất đai và xây dựng dự án Luật Đất đai (sửa đổi), Thường trực Chính phủ, Chính phủ đã họp cho ý kiến về Báo cáo Tổng hợp ý kiến của Nhân dân, Báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến Nhân dân và dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)⁷.

B. VIỆC TIẾP THU, HOÀN THIỆN DỰ ÁN LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI)

Trên cơ sở ý kiến của Đại biểu Quốc hội tại Kỳ họp thứ tư, ý kiến góp ý của Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), ý kiến của Hội nghị Đại biểu Quốc hội hoạt động chuyên trách (ngày 06-07/4/2023), Chính phủ đã chỉ đạo cơ quan soạn thảo phối hợp các cơ quan có liên quan hoàn thiện Báo cáo Tổng hợp ý kiến của Nhân dân, Báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến Nhân dân, Báo cáo Đánh giá tác động bổ sung đối với những nội dung mới và dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) với nội dung cơ bản như sau:

⁵ Thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: 4.429 tin, bài (chiếm 21,6%); Giá đất và định giá đất: 4.190 tin, bài (chiếm 20,4%); Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: 3.485 tin, bài (chiếm 20%); Giao đất, cho thuê đất: 4.144 tin, bài (chiếm 20%); Đất cho đồng bào dân tộc thiểu số: 3.119 tin, bài (chiếm 15,2%).

⁶ Trong đó: 10.779.147 lượt ý kiến theo báo cáo của các tổ chức chính trị - xã hội (Ủy ban Trung ương MTTQ Việt Nam nhận được 8.363.162 lượt ý kiến; Trung ương Hội liên hiệp Phụ nữ Việt Nam nhận được 2.348.965 lượt ý kiến...); 7.979 lượt ý kiến trên website lấy ý kiến Nhân dân, 1968 ý kiến từ Công thông tin điện tử của Chính phủ, 10.393 lượt ý kiến theo 31 báo cáo của Bộ, ngành, cơ quan Trung ương, 1.305.256 lượt ý kiến theo 63 báo cáo của UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, 2.509 lượt ý kiến từ các viện nghiên cứu, trường đại học, 205 lượt ý kiến của các tổ chức, cá nhân bằng văn bản gửi trực tiếp...

⁷ Ngày 28/3/2023, Ban Chỉ đạo Tổng kết thi hành Luật Đất đai và xây dựng dự án Luật Đất đai (sửa đổi) đã nghe cơ quan chủ trì soạn thảo báo cáo việc tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý đối với dự án Luật Đất đai (sửa đổi); ngày 06/4/2023, Thường trực Chính phủ đã họp cho ý kiến về báo cáo Tổng hợp ý kiến của nhân dân, Báo cáo giải trình tiếp thu ý kiến Nhân dân và dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); ngày 10/4/2023, Chính phủ đã họp chuyên đề xây dựng pháp luật cho ý kiến về dự án Luật Đất đai (sửa đổi); chỉ đạo cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp thu, hoàn thiện dự án Luật Đất đai (sửa đổi).

I. Về bố cục của dự thảo Luật:

Dự thảo Luật Đất đai hoàn thiện gồm 16 chương, 247 điều, trong đó tăng 3 mục (mục 1 Chương VII; mục 1, 2 chương XVI), bổ sung mới 24 điều, bỏ 13 điều so với dự thảo lấy ý kiến Nhân dân.

II. Về các nội dung cụ thể:

1. Chương I. Quy định chung:

Chương I gồm 12 Điều (từ Điều 1 đến Điều 12), số điều trong Chương này được giữ nguyên như dự thảo lấy ý kiến Nhân dân. Các ý kiến góp ý tập trung vào quy định về giải thích từ ngữ, áp dụng pháp luật, người sử dụng đất, phân loại đất, hành vi bị nghiêm cấm,... cụ thể như sau:

1.1. Điều 3. Giải thích từ ngữ

Nhiều ý kiến đề nghị rà soát, hoàn thiện các khái niệm quy định tại điều này cho rõ ràng, dễ hiểu, phổ quát cho mọi vùng, miền; một số ý kiến đề nghị bổ sung giải thích một số cụm từ được sử dụng nhiều lần trong dự thảo luật để có cách hiểu thống nhất.

Nội dung Điều này đã chỉnh lý đối với một số cụm từ cho rõ ràng như: bản đồ địa chính, bồi thường quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại, chiếm đất, chuyển quyền sử dụng đất, dồn điền, đổi thửa đất nông nghiệp, giá trị quyền sử dụng đất, hệ thống thông tin quốc gia về đất đai, hủy hoại đất, khu vực quản lý nghiêm ngặt mục đích sử dụng đất...; bổ sung giải thích một số cụm từ được sử dụng nhiều lần trong dự thảo để bảo đảm tính thống nhất trong cách hiểu: lấn biển, quy hoạch sử dụng đất, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất, đất để phục vụ xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh, đất để xây dựng công trình sự nghiệp có mục đích kinh doanh, sử dụng đất ổn định, thoái hóa đất, tái định cư,...

1.2. Điều 4. Áp dụng pháp luật

Đa số ý kiến đồng ý với quy định về áp dụng pháp luật như trong Dự thảo Luật, đồng thời đề nghị quy định Luật Đất đai là luật gốc, các luật liên quan đến đất đai phải thống nhất với Luật Đất đai. Có ý kiến đề nghị bổ sung việc áp dụng một số trường hợp đặc thù của pháp luật chuyên ngành. Có ý kiến đề nghị không quy định nội dung này mà áp dụng theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Dự thảo Luật đã được rà soát, chỉnh lý một số nội dung tại Điều này cho phù hợp⁸.

⁸ “**Điều 4. Áp dụng pháp luật**

1. Quản lý và sử dụng đất đai phải thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và các luật khác có liên quan. Trường hợp có quy định khác nhau giữa Luật Đất đai và Luật khác thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai, trừ các trường hợp sau đây:

a) Việc thực hiện trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đấu giá tài sản;
b) Việc thực hiện trình tự, thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật Đấu thầu;
c) Việc thực hiện trình tự, thủ tục chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật Đầu tư;

1.3. Điều 10. Phân loại đất

Đa số ý kiến đồng ý với phân loại đất quy định trong dự thảo. Có ý kiến đề nghị việc phân loại đất cần phải cụ thể hơn, đặc biệt là đất sử dụng cho mục đích công cộng, làm rõ hơn đất nông nghiệp khác là những loại đất gì để tránh bị lợi dụng, đối với đất chưa sử dụng thì không nên liệt kê vì sẽ không đầy đủ.

Tiếp thu ý kiến góp ý, nội dung phân loại đất trong Điều 10 dự thảo Luật đã được chỉnh lý, làm rõ hơn việc phân loại đất để sử dụng vào mục đích công cộng⁹, quy định khái quát đối với đất nông nghiệp khác, đất chưa sử dụng, đồng thời giao Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết các loại đất này.

1.4. Điều 12. Những hành vi bị nghiêm cấm

Có ý kiến đề nghị tách hành vi nghiêm cấm đối với cơ quan nhà nước và hành vi nghiêm cấm đối với người sử dụng đất cho rõ ràng, dễ xác định; có ý kiến đề nghị nghiên cứu, bổ sung một số hành vi bị nghiêm cấm khác cho đầy đủ để làm căn cứ xử lý các vi phạm pháp luật về đất đai.

Tiếp thu ý kiến góp ý, Điều này của dự thảo Luật đã được đã rà soát, hoàn thiện theo hướng tách các hành vi của cơ quan quản lý nhà nước và hành vi của người sử dụng đất thành các khoản riêng cho rõ ràng, cụ thể. Đồng thời bổ sung vào Điều này một số hành vi nghiêm cấm đối với cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền khi thực hiện chức năng quản lý nhà nước của mình trong lập, điều chỉnh, tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thu hồi đất, bồi thường cho người có đất bị thu hồi; giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, xác định giá đất...

1.5. Các ý kiến khác đã được tiếp thu, chỉnh lý trong dự thảo:

- Bổ sung một nguyên tắc riêng đối với đất nông nghiệp: *“không được lạm dụng thuốc bảo vệ thực vật, phân hóa học làm ô nhiễm, thoái hóa đất khi sử dụng đất nông nghiệp”*¹⁰.

- Bổ sung quy định Nhà nước quyết định trưng dụng đất trong trường hợp phục vụ phòng chống dịch bệnh¹¹...

c) Trường hợp đất đai là đối tượng quản lý của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công thì ngoài việc áp dụng theo quy định của Luật này đồng thời phải thực hiện theo quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;

d) Việc xác lập, thực hiện hợp đồng, giao dịch dân sự đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đủ điều kiện tham gia giao dịch theo quy định của Luật này thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự và Luật khác có liên quan.

2. Trường hợp Luật khác ban hành sau ngày Luật Đất đai có hiệu lực thì hành văn quy định đặc thù về quản lý, sử dụng đất khác với quy định tại Luật Đất đai thì phải xác định cụ thể nội dung thực hiện hoặc không thực hiện theo quy định của Luật Đất đai, nội dung thực hiện theo quy định của Luật khác đó. Trường hợp Luật khác không xác định cụ thể thì áp dụng quy định của Luật Đất đai.

3. Việc giải quyết các quan hệ pháp luật về đất đai phải căn cứ vào pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan tại thời điểm xảy ra hành vi quản lý và sử dụng đất đai.”

⁹ Điều e khoản 2 Điều 10: “e) Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất công trình giao thông; đất công trình thủy lợi; đất công trình cấp nước, thoát nước; đất công trình phòng, chống thiên tai; đất có di tích lịch sử - văn hóa; đất công trình xử lý chất thải rắn; đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng; đất công trình dầu khí; đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin; đất chợ dân sinh, chợ đầu mối; đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng;”

¹⁰ Điều 5 dự thảo Luật

¹¹ Khoản 5 Điều 14 dự thảo Luật

2. Chương II. Quyền và trách nhiệm của Nhà nước, công dân đối với đất đai

Chương II gồm 14 Điều (từ Điều 13 đến Điều 26), số điều trong Chương này được giữ nguyên như dự thảo lấy ý kiến Nhân dân. Các ý kiến góp ý tập trung vào quy định về sở hữu đất đai, trách nhiệm của Nhà nước đối với đồng bào dân tộc thiểu số; vai trò, trách nhiệm của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận trong quản lý và sử dụng đất đai; vai trò của Ủy ban nhân dân cấp xã trong quản lý đất đai, cụ thể như sau:

2.1. Điều 13. Sở hữu đất đai

Có ý kiến cân nhắc quy định “Quyền sử dụng đất là một loại tài sản và hàng hóa đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu”, có ý kiến đề nghị bỏ cụm từ nêu trên, có ý kiến đề nghị làm rõ phạm vi, nội hàm các quyền của người sử dụng đất để giải thích nội dung “Quyền sử dụng đất là một loại tài sản và hàng hóa đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu”.

Tiếp thu ý kiến góp ý, Điều này của Dự thảo Luật đã được chỉnh lý theo hướng giữ nguyên như quy định tại Điều 4 Luật Đất đai năm 2013 để bảo đảm ổn định, đồng thời bổ sung quy định về sự bảo hộ của Nhà nước đối với người sử dụng đất¹².

2.2. Điều 17. Trách nhiệm của Nhà nước đối với đồng bào dân tộc thiểu số

Có ý kiến cho rằng chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số cần phải cụ thể hơn, nếu chỉ là có chính sách chung chung thì khó thực hiện, khi địa phương ban hành chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số cũng phải phù hợp với tình hình thực tế của địa phương, phải trình Hội đồng nhân dân thông qua chính sách này mà không phải là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Tiếp thu ý kiến góp ý, Điều 17 dự thảo Luật quy định về chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số được chỉnh lý theo hướng: Thủ tướng Chính phủ ban hành khung Chính sách về hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số, trên cơ sở đó Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp ban hành chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống trên địa bàn phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

2.3. Điều 20. Vai trò, trách nhiệm của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận trong quản lý, sử dụng đất đai

Có ý kiến đề nghị làm rõ vai trò của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, không quy định Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tham gia trực tiếp vào hoạt động quản lý, sử dụng đất đai vì sẽ làm giảm vai trò giám sát của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam.

Tiếp thu ý kiến góp ý, dự thảo Luật đã được sửa đổi các quy định để đảm bảo vai trò giám sát của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, không quy định Mặt trận Tổ quốc Việt Nam là thành viên Hội đồng thẩm định giá đất mà quy định mời Mặt trận Tổ quốc

¹² Nội dung Điều này được chỉnh lý như sau: “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được pháp luật bảo hộ.”

Việt Nam tham gia cuộc họp Hội đồng thẩm định đề giám sát (Điều 157), không quy định Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tham gia xây dựng bảng giá đất, giải quyết các tranh chấp về đất đai.

2.4. Điều 23. Cơ quan quản lý đất đai và công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn

Có ý kiến đề nghị làm rõ vai trò của Ủy ban nhân dân cấp xã trong quản lý nhà nước về đất đai vì đây là chính quyền cơ sở trực tiếp quản lý đất đai, gần dân nhất, nắm bắt được nguyện vọng, nhu cầu của người sử dụng đất.

Tiếp thu ý kiến góp ý, dự thảo Luật đã được sửa đổi, bổ sung vào một số điều, khoản nhằm tăng trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã trong các nhiệm vụ quản lý đất đai như: quản lý đất chưa sử dụng; xác nhận quyền của người sử dụng đất; tham gia vào quá trình lập, điều chỉnh, công bố, công khai, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; tham gia vào quá trình lập, tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tham gia là thành viên hội đồng định giá đất cụ thể cấp tỉnh, cấp huyện; trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn các hành vi vi phạm pháp luật đất đai; tham gia hòa giải tranh chấp đất đai... và sẽ tiếp tục quy định trong các nghị định hướng dẫn thi hành để nâng cao vai trò, trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã trong quản lý đất đai.

3. Chương III. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

Chương III gồm 23 Điều (từ Điều 27 đến Điều 49), giảm 04 điều so với dự thảo lấy ý kiến Nhân dân để thống nhất Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản¹³. Các ý kiến góp ý tập trung vào quy định về quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, quyền và nghĩa vụ của đơn vị sự nghiệp công lập, quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất, quyền của cộng đồng dân cư sử dụng đất, điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

3.1. Điều 32. Quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất

a) Có ý kiến cho rằng dự thảo Luật mới chỉ quy định một chiều về quyền lựa chọn của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhưng thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì được lựa chọn chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà chưa quy định chiều ngược lại, như vậy là chưa bảo đảm quyền của các đối tượng này.

Tiếp thu ý kiến góp ý, Điều 32 dự thảo Luật đã bổ sung quy định tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời

¹³ Trong đó: bỏ Điều 29 về thời điểm thực hiện quyền của người sử dụng đất; Điều 39 về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm, công trình trên không; Điều 41 về quyền và nghĩa vụ của cá nhân chuyên mục đích sử dụng đất từ loại đất không thu tiền sử dụng đất sang loại đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất; góp Điều 53 về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê vào Điều 37 về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

gian thuê được lựa chọn chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Tiền thuê đất đã nộp được khấu trừ vào tiền thuê đất hàng năm phải nộp.

b) Có ý kiến đề nghị làm rõ hơn quyền và nghĩa vụ của đơn vị sự nghiệp công lập, bổ sung quyền của đơn vị sự nghiệp công lập được lựa chọn hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Tiếp thu ý kiến góp ý, dự thảo Luật đã được bổ sung nội dung này vào khoản 3 Điều 32 theo hướng đối với đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất mà có nhu cầu sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích được giao để sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ thì được lựa chọn chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với phần diện tích đó.

3.2. Điều 35. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm

Có ý kiến đề nghị cân nhắc việc chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê lại quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm vì có thể bị lợi dụng đầu cơ, chuyển nhượng đất đai.

Để khuyến khích các tổ chức, cá nhân lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhằm ổn định nguồn thu ngân sách nhà nước, bảo đảm tinh thần của Nghị quyết 18-NQ/TW về “*đẩy mạnh thương mại hóa quyền sử dụng đất... Cơ bản thực hiện hình thức cho thuê đất trả tiền hàng năm*” tại Điều 35 dự thảo Luật đã quy định tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm được thế chấp, bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với quyền thuê trong hợp đồng thuê đất. Để ngăn ngừa trường hợp lợi dụng đầu cơ trục lợi đối với trường hợp này, tại Điều 47 về điều kiện mua bán tài sản gắn với đất và chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất hàng năm đã quy định cụ thể về điều kiện như sau:

(1) Điều kiện đối với người bán tài sản: (i) Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp và đã được đăng ký theo quy định của pháp luật; (ii) Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận (nếu có), trừ trường hợp phải thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực thi hành, quyết định cưỡng chế của cơ quan thi hành án dân sự hoặc kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về thanh tra, kiểm tra; (iii) Đã ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng mà chưa khấu trừ hết vào tiền thuê đất phải nộp.

(2) Điều kiện đối với người mua: (i) Có năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư; (ii) Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư; (iii) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trước đó.

3.3. Điều 40. Quyền và nghĩa vụ của cộng đồng dân cư sử dụng đất

Có ý kiến đề nghị việc hạn chế quyền của cộng đồng dân cư sử dụng đất chỉ áp dụng đối với trường hợp cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất không thu tiền sử

dụng đất, mà không áp dụng đối với các trường hợp sử dụng đất khác để bảo đảm quyền của người sử dụng đất.

Tiếp thu ý kiến góp ý, khoản 2 Điều 40 dự thảo Luật quy định: Cộng đồng dân cư sử dụng đất không được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho quyền sử dụng đất; không được thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với trường hợp cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức không thu tiền sử dụng đất.

3.4. Điều 53. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê

Có ý kiến đề nghị quy định theo hướng đối với các dự án nhà ở thương mại thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi đã có Giấy chứng nhận hoặc Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Có ý kiến đề nghị quy định thống nhất với Luật Kinh doanh bất động sản (không yêu cầu phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Có ý kiến đề nghị bỏ quy định tại điều này và thực hiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Xây dựng để không bị trùng lặp, chồng chéo giữa các luật với nhau.

Dự thảo Luật quy định phải có Giấy chứng nhận mới được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất như Luật Đất đai năm 2013 nhằm hạn chế tình trạng lợi dụng chính sách để lừa đảo, huy động vốn vượt quá giá trị dự án, tạo rủi ro cao gây ra nợ xấu, ảnh hưởng đến an toàn hệ thống tín dụng và các hậu quả xã hội khác. Đồng thời, dự thảo đã tiếp thu bổ sung thêm quy định các điều kiện khác theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản (điểm c khoản 2 Điều 46).

3.5. Các ý kiến khác đã được tiếp thu, chỉnh lý trong dự thảo:

- Bổ sung trách nhiệm của Nhà nước trong việc tuyên truyền, phổ biến, hướng dẫn, trợ giúp pháp lý cho người sử dụng đất trong việc thực hiện chính sách pháp luật và thủ tục hành chính về đất đai, khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai¹⁴

- Bổ sung quyền của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm quyền được thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật; bổ sung quyền của cá nhân đối với tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất¹⁵...

4. Chương IV. Địa giới hành chính, điều tra cơ bản về đất đai

Chương IV gồm 6 Điều (từ Điều 50 đến Điều 55), số điều trong Chương được

¹⁴ Điều 16 dự thảo Luật

¹⁵ Điều 35 và Điều 38 dự thảo Luật

giữ nguyên như dự thảo lấy ý kiến Nhân dân. Đa số các ý nhất trí với dự thảo, có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về trách nhiệm xác định địa giới đơn vị hành chính và bổ sung quy định về phân cấp, phân quyền trong việc giải quyết tranh chấp địa giới đơn vị hành chính tại Điều 50 của dự thảo.

Tiếp thu ý kiến góp ý, dự thảo Luật đã được rà soát, bổ sung trách nhiệm của Bộ Nội vụ và Ủy ban nhân dân các cấp trong việc xác định địa giới hành chính trên thực địa và lập hồ sơ địa giới hành chính của địa phương; bổ sung các quy định về giải quyết tranh chấp địa giới hành chính.

5. Chương V. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Chương V gồm 18 Điều (từ Điều 56 đến Điều 73), tăng 01 điều so với dự thảo lấy ý kiến Nhân dân¹⁶. Các ý kiến góp ý tập trung vào quy định về kế hoạch sử dụng đất quốc gia và kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, cụ thể như sau:

5.1. Điều 60. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia; Điều 64. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh

Có ý kiến đề nghị không quy định lại và không bãi bỏ các nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh đã được quy định trong Luật Quy hoạch, trường hợp cần thiết thì sửa đổi, bổ sung Luật Quy hoạch trong Luật này. Có ý kiến đề nghị bỏ kế hoạch sử dụng đất quốc gia để tạo điều kiện cho các địa phương chủ động, linh hoạt trong phân bổ nguồn lực đất đai. Có ý kiến đề nghị vẫn giữ kế hoạch sử dụng đất quốc gia nhưng cần phân cấp thẩm quyền phê duyệt cho phù hợp. Có ý kiến đề nghị bỏ kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, kế hoạch sử dụng đất an ninh.

Dự thảo Luật đã được chỉnh lý theo hướng chuyên các nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh tại các điều: 57, 58, 59, 60, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72 để sửa đổi trong Luật Quy hoạch và đề xuất sửa đổi một số điều của Luật Quy hoạch tại Điều 245 dự thảo Luật. Đối với kế hoạch sử dụng đất quốc gia việc quy định như dự thảo là để phù hợp với Nghị quyết số 18-NQ/TW: “Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập ở cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện...”, phù hợp với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội đã được xác định trong các kỳ Đại hội Đảng toàn quốc nhằm bố trí quỹ đất cho việc thực hiện các nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội. Tiếp thu ý kiến góp ý, dự thảo Luật đã được quy định giao thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia cho Chính phủ¹⁷ để tạo sự chủ động, linh hoạt trong điều hành của Chính phủ và các địa phương; đối với kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, kế hoạch sử dụng đất an ninh sẽ được quy định lồng ghép trong nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh.

¹⁶ Chuyển 01 Điều về giải quyết phát sinh về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi Luật này có hiệu lực thi hành xuống quy định chuyển tiếp; tăng 02 Điều để cụ thể hóa các quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Điều 59 về nhiệm vụ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và tách nội dung về kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thành một điều riêng (Điều 63))

¹⁷ Điều 68 dự thảo Luật

5.2. Điều 61. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Có ý kiến đề nghị bỏ kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, có ý kiến đề nghị lồng ghép kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh vào quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh để giảm thủ tục hành chính trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt.

Dự thảo Luật đã được tiếp thu chỉnh sửa theo hướng kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được lồng ghép trong nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và được lập, thẩm định, phê duyệt đồng thời với quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh. đồng thời bổ sung quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh là quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành vào Phụ lục II của Luật Quy hoạch¹⁸.

5.3. Điều 63. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện

Có ý kiến đề nghị bỏ quy định về lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện do thời gian thực hiện ngắn gây khó khăn, lãng phí, vì cơ quan nhà nước phải dành nguồn lực và thời gian cho công tác lập kế hoạch sử dụng đất theo năm.

Dự thảo Luật tiếp tục quy định về lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện vì đây là căn cứ để thực hiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, tạo điều kiện thuận lợi cho quản lý nhà nước về đất đai. Đồng thời doanh nghiệp sẽ chủ động trong đầu tư, người có đất bị thu hồi sẽ biết trước kế hoạch sử dụng đất của Nhà nước để chủ động trong việc sử dụng đất, thực hiện quyền của mình, ổn định đời sống, sản xuất. Dự thảo Luật đã chỉnh lý theo hướng quy định nội dung kế hoạch sử dụng đất đơn giản hơn, không yêu cầu phải đưa vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất gắn liền với thửa đất ở của hộ gia đình, cá nhân; bổ sung danh mục dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tách ra từ dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công trong nội dung kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

5.4. Ngoài ra, tiếp thu ý kiến góp ý, dự thảo Luật đã được rà soát, bổ sung các nội dung sau:

- Bổ sung quy định về nhiệm vụ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, trong đó quy định các nội dung chủ yếu của nhiệm vụ, thẩm quyền tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.¹⁹

- Bổ sung vào nội dung quy hoạch sử dụng đất các cấp quy định về khoanh vùng các khu vực sử dụng đất cần quản lý nghiêm ngặt mục đích sử dụng đất, khu vực hạn chế chuyển mục đích sử dụng đất, khu vực được chuyển mục đích sử dụng đất; lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất các cấp; xây dựng và cập nhật dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.²⁰

- Bổ sung quy định đối với thành phố trực thuộc Trung ương đã có quy hoạch đô thị thì không lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh mà căn cứ vào quy hoạch đô thị để lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; bổ sung cơ sở khoa học và công nghệ,

¹⁸ Điều 246 dự thảo Luật

¹⁹ Điều 59 dự thảo Luật

²⁰ Điều 60, 61 và Điều 62 dự thảo Luật.

đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật phục vụ phát triển công nghệ cao vào nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh²¹.

- Bổ sung quy định: Các ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cần phải được tổng hợp một cách đầy đủ, chính xác và phải được tiếp thu, giải trình một cách khách quan, minh bạch, nghiêm túc và thấu đáo²².

- Bổ sung quy định “trường hợp chưa có trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh nhưng cần thu hồi ngay để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh thì Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an lấy ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định”²³.

6. Chương VI. Thu hồi đất, trưng dụng đất

Chương VI gồm 12 Điều (từ Điều 74 đến Điều 85), số điều trong Chương này được giữ nguyên như dự thảo lấy ý kiến Nhân dân. Các ý kiến góp ý tập trung đề nghị làm rõ các trường hợp thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; làm rõ khái niệm và các trường hợp cụ thể thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; rà soát các trường hợp thu hồi đất do vi phạm; thẩm quyền thu hồi đất; nguyên tắc không được cưỡng chế khi chưa tái định cư,... cụ thể như sau:

6.1. Điều 74. Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh

Có ý kiến đề nghị làm rõ các trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh để đảm bảo sự thống nhất với Luật Quốc phòng và Luật Công an nhân dân.

Tiếp thu ý kiến góp ý, tại Điều 74 dự thảo Luật đã tiếp thu theo hướng làm rõ hơn các trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh tại các khoản 8, 9 và 10 Điều 74 dự thảo Luật.

6.2. Điều 75. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

Đây là nội dung nhận được nhiều ý kiến của Nhân dân, có ý kiến tán thành với dự thảo Luật về các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng nhưng đề nghị mở rộng thêm đối với các dự án xã hội hóa (y tế, giáo dục, văn hóa, thể dục thể thao, môi trường); có ý kiến đề nghị Nhà nước cần mở rộng các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội, kể cả các dự án sử dụng vốn đầu tư tư nhân. Có ý kiến đề nghị quy định rõ tiêu chí thu hồi đất phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng để các địa phương dễ áp dụng, tránh lạm dụng các trường hợp Nhà nước thu hồi đất. Có ý kiến đề nghị rà soát lại cách diễn giải thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng cho mạch lạc, ngắn gọn.

Tiếp thu ý kiến góp ý, dự thảo Luật đã được sửa đổi toàn bộ nội dung của Điều

²¹ Điều 61 dự thảo Luật

²² Điều 66 dự thảo Luật

²³ Điều 76 dự thảo Luật

này, trong đó quy định rõ các trường hợp thật cần thiết thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng gồm:

- Để thực hiện các công trình công cộng như: giao thông, thủy lợi, năng lượng, bưu chính viễn thông, công nghệ thông tin...

- Để xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, công trình sự nghiệp như: Trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị - xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội; cơ sở văn hoá, di tích lịch sử, danh lam thắng cảnh; cơ sở y tế, dịch vụ xã hội, cơ sở giáo dục và đào tạo, khoa học và công nghệ, ngoại giao...

- Để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng khác như: dự án nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, hoạt động thăm dò, khai thác khoáng sản, dự án lấn biển... và các dự án khác do Nhà nước thu hồi để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, thu hồi để giao đất cho nhà đầu tư trúng thầu dự án có sử dụng đất.

6.3. Điều 77. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai

Có ý kiến đề nghị rà soát các trường hợp thu hồi đất do vi phạm để phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan như Luật đầu tư, các Luật về thuế, làm rõ hành vi của cơ quan quản lý hay của người vi phạm.

Tiếp thu ý kiến góp ý, dự thảo Luật đã được bổ sung các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai, cụ thể như sau:

- Bổ sung quy định đối với trường hợp người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính trong trường hợp (1) Không nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quá thời hạn 90 ngày kể từ ngày có thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; (2) Chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quá thời hạn 12 tháng kể từ ngày có quyết định cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế.

- Bổ sung quy định đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp do không đưa vào sử dụng, đã quy định cụ thể thời gian không sử dụng đất đối với từng loại đất nông nghiệp như: đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng.

- Bổ sung quy định đối với trường hợp thu hồi đất do vi phạm tiến độ sử dụng đất liên quan đến dự án đầu tư, trong đó quy định cụ thể đối với từng trường hợp: thời gian không đưa đất vào sử dụng; thời gian chậm tiến độ sử dụng đất theo tiến độ ghi trong dự án đầu tư; khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với phần diện tích đất trong thời gian chậm tiến độ phải nộp, trường hợp bất khả kháng, trở ngại khách quan...

6.4. Điều 79. Thẩm quyền thu hồi đất

Có ý kiến đề nghị quy định rõ thẩm quyền thu hồi đất quốc phòng, an ninh, bổ sung thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ quyết định thu hồi đất quốc phòng, an ninh để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, phân cấp thẩm quyền thu hồi đất cho cấp huyện.

Tiếp thu ý kiến góp ý, dự thảo Luật đã được bổ sung quy định phân cấp thẩm quyền thu hồi đất cho Ủy ban nhân dân cấp huyện không phân biệt người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân trừ trường hợp thu hồi đất quốc phòng, an ninh.

Đối với đất quốc phòng, an ninh, dự thảo Luật quy định theo hướng Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất quốc phòng, an ninh sau khi có văn bản chấp thuận của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an. Trường hợp không thống nhất ý kiến, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét quyết định. Việc quy định như dự thảo nhằm đảm bảo thống nhất giữa Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và Luật này trong việc xử lý; đồng thời, vẫn đảm bảo chủ trương đẩy mạnh phân cấp phân quyền, nâng cao trách nhiệm địa phương, giảm thủ tục hành chính và có cơ chế giải quyết các trường hợp đặc thù không đạt được sự đồng thuận hoặc có vướng mắc trong tổ chức thực hiện.

6.5. Điều 82. Trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

Có ý kiến đề nghị rà soát quy định rõ hơn trách nhiệm của chính quyền các cấp và các bước tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất.

Tiếp thu ý kiến góp ý, dự thảo Luật đã được rà soát, quy định trình tự thực hiện bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư và trách nhiệm của các cấp chính quyền, cơ quan ở từng bước công việc, quy định về việc phối hợp giữa Ủy ban nhân dân cấp xã và đơn vị, tổ chức trực tiếp thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

6.6. Có ý kiến đề nghị quy định chặt chẽ việc phải bố trí tái định cư trước khi thực hiện cưỡng chế thu hồi đất

Tiếp thu ý kiến góp ý, dự thảo Luật đã quy định rõ việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành bố trí tái định cư và người có đất bị thu hồi được bàn giao nhà ở tái định cư; đồng thời bổ sung nguyên tắc không được cưỡng chế thu hồi đất nếu chưa bố trí tái định cư hoặc bố trí tạm cư cho người có đất bị thu hồi tại điểm d khoản 1 Điều 84 dự thảo Luật.

7. Chương VII. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

Chương VII gồm 21 điều (từ Điều 86 đến Điều 106), giảm 01 điều so với dự thảo lấy ý kiến Nhân dân²⁴. Đây là nội dung nhận được nhiều ý kiến góp ý. Nhiều ý kiến cho rằng, chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất vừa phải bảo đảm chặt chẽ, đúng quy định, vừa phù hợp với đặc thù của từng vùng, miền, bảo đảm không để ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp, chính đáng của người có đất bị thu hồi và nguồn thu nhập có liên quan đến đất bị thu hồi. Các ý kiến góp ý tập trung vào nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất; các khoản bồi thường

²⁴ Do ghép 02 điều quy định về nguyên tắc bồi thường về đất và nguyên tắc bồi thường thiệt hại về tài sản khi Nhà nước thu hồi đất thành 01 điều chung (Điều 86).

thiệt hại về đất, tài sản gắn liền với đất, hỗ trợ ổn định đời sống, hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm, tái định cư; điều kiện của nơi tái định cư.

Dự thảo Luật đã được nghiên cứu, rà soát tiếp thu quy định cụ thể, luật hóa một số quy định trong các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai hiện hành đã được thực tế chứng minh là phù hợp để quy định trong dự thảo Luật đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người có đất thu hồi, tạo sự đồng thuận, giảm khiếu nại, khiếu kiện, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho các địa phương dễ áp dụng, đẩy nhanh công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Cụ thể như sau:

7.1. Điều 86. Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

- Có ý kiến đề nghị cần có cơ chế, chính sách đồng bộ để bảo đảm quyền lợi của người có đất bị thu hồi.

Tiếp thu ý kiến góp ý, dự thảo Luật đã được chỉnh lý theo hướng: việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, minh bạch, kịp thời và đúng quy định của pháp luật. Người có đất bị thu hồi được bồi thường thiệt hại về đất, tài sản gắn liền với đất, chi phí đầu tư vào đất, thiệt hại do ngừng sản xuất, kinh doanh; được hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm, hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở; giá đất bồi thường là giá đất cụ thể của loại đất thu hồi tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Có ý kiến đề nghị quy định việc thu hồi đất ở chỉ thực hiện sau khi hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; quy định cụ thể thời gian hoàn thành khu tái định cư, việc bố trí tái định cư phải hoàn thành trước khi quyết định thu hồi đất; đề nghị cần nhắc nội dung nguyên tắc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ, vì rất khó đánh giá, lượng hóa.

Tiếp thu ý kiến góp ý, dự thảo Luật đã được hoàn thiện nội dung quy định tại Điều này theo hướng: khu tái định cư phải hoàn thiện các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; phải phù hợp với truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của cộng đồng dân cư nơi có đất bị thu hồi; khu tái định cư có thể bố trí cho một hoặc nhiều dự án; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện dự án tái định cư để đảm bảo chủ động trong việc bố trí tái định cư cho người có đất bị thu hồi; đồng thời việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, việc bố trí tái định cư phải được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất.

7.2. Điều 89. Kinh phí và chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Có ý kiến đề nghị quy định chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ trong trường hợp người có đất bị thu hồi không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ.

Tiếp thu ý kiến góp ý, dự thảo Luật đã quy định đối với trường hợp người có đất bị thu hồi không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì tiền bồi thường, hỗ trợ được

gửi vào tài khoản tiền gửi của Chủ đầu tư mở tại ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ theo lãi suất không kỳ hạn.

7.3. Điều 90. Điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

Có ý kiến cho rằng điều kiện bồi thường về đất căn cứ vào đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận còn chưa rõ ràng và không phù hợp trong một số trường hợp. Có ý kiến đề nghị bổ sung đối tượng “tổ chức tôn giáo trực thuộc” đang sử dụng đất mà không phải là đất do Nhà nước giao, cho thuê vào đối tượng được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Tiếp thu ý kiến góp ý, dự thảo Luật đã được chỉnh sửa theo hướng quy định cụ thể điều kiện bồi thường về đất cho từng đối tượng sử dụng đất mà không căn cứ vào việc đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định đối tượng được bồi thường về đất nhằm tháo gỡ vướng mắc phát sinh; bổ sung đối tượng “tổ chức tôn giáo trực thuộc” vào đối tượng được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

7.4. Điều 93. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở

Có ý kiến cho rằng quy định về đối tượng khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không còn chỗ ở nào khác thì được Nhà nước bố trí tái định cư là chưa rõ, việc quy định “không còn chỗ ở nào khác” là tính trong phạm vi nào để tránh trục lợi về chính sách.

Tiếp thu ý kiến góp ý, dự thảo Luật đã được chỉnh lý theo hướng quy định “không còn chỗ ở nào khác trong phạm vi xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi”.

7.5. Điều 98. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi

Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể cách xác định giá bồi thường thiệt hại cây hàng năm, cây lâu năm.

Tiếp thu ý kiến góp ý, dự thảo Luật đã chỉnh lý theo hướng quy định giá tính bồi thường thiệt hại đối với cây hàng năm, cây lâu năm là giá thị trường tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Bổ sung cách tính bồi thường thiệt hại đối với cây lâu năm là loại cho thu hoạch nhiều lần mà đang trong thời kỳ thu hoạch khi bị Nhà nước thu hồi đất.

7.6. Điều 104. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất

Có ý kiến cho rằng quy định đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm theo hình thức bằng tiền hoặc học nghề là chưa phù hợp, nhất là các tỉnh phía Nam, đối tượng không trực tiếp sản xuất nông nghiệp (công chức, viên chức, công nhân...) vẫn có đất nông nghiệp để sản xuất, nếu không được hỗ trợ sẽ không công bằng.

Dự thảo Luật giữ nguyên quy định về đối tượng hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm vì đây là chủ trương của Nhà nước được thực hiện ổn định từ Luật Đất đai năm 1993 đến nay, chỉ dành hỗ trợ riêng cho người trực tiếp sản xuất nông nghiệp mà khi thu hồi đất không còn tư liệu sản xuất để tạo nguồn thu nhập. Việc quy định mở rộng hỗ trợ cho cả đối tượng không trực tiếp sản xuất nông nghiệp sẽ làm tăng nguồn kinh phí phục vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; làm mất ý nghĩa tốt đẹp của chính sách này đối với người nông dân.

Tuy nhiên, cần có chính sách hỗ trợ cho các đối tượng có công, đối tượng yếu thế trong xã hội, dự thảo Luật đã bổ sung quy định hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm đối với các trường hợp cá nhân thuộc đối tượng bảo trợ xã hội, đối tượng được hưởng chế độ trợ cấp xã hội hàng tháng, thương binh, bệnh binh, gia đình liệt sĩ.

7.7. Các ý kiến khác đã được tiếp thu vào dự thảo:

- Quy định hiệu lực của thông báo thu hồi đất là 12 tháng tính từ ngày ban hành thông báo thu hồi đất mà không tính thời gian gửi văn bản thông báo thu hồi đất²⁵.

- Quy định việc tổ chức, vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 10 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản. Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất bị thu hồi vẫn không phối hợp điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc²⁶

- Quy định đa dạng các hình thức bồi thường bằng tiền, bằng đất, bằng nhà ở; các khoản hỗ trợ như: hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm, hỗ trợ tái định cư; hỗ trợ khác.²⁷

- Quy định rõ việc bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp đặc biệt như: các tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; đơn vị vũ trang nhân dân; tổ chức bị thiệt hại về tài sản do Nhà nước giao quản lý sử dụng và phải di dời đến cơ sở mới.²⁸

- Cụ thể hóa về việc tái định cư cho người thu hồi đất phải có chỗ ở, đảm bảo cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ thông qua quy định tiêu chí khu tái định cư về: (1) hạ tầng kỹ thuật: đường giao thông đảm bảo kết nối giao thông liên kết với khu vực lân cận, điện chiếu sáng và điện sinh hoạt, hệ thống cấp, thoát nước, thông tin liên lạc, xử lý môi trường; (2) hạ tầng xã hội: đảm bảo trường học, dịch vụ y tế, nhà văn hóa, khu thể thao, chợ, khu thương mại - dịch vụ. Ưu tiên tái định cư tại chỗ, địa điểm tái định cư theo thứ tự ưu tiên tại địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi; tại địa bàn quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành

²⁵ Điều 80 dự thảo Luật

²⁶ Điều 82 dự thảo Luật

²⁷ Điều 86 dự thảo Luật

²⁸ Điều 87 dự thảo Luật

phổ trực thuộc trung ương nơi có đất thu hồi, địa bàn khác có điều kiện tương tự để bố trí tái định cư.²⁹

- Quy định về trường hợp đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội gắn liền với đất đang sử dụng bị thu hồi thì được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương mà không phân biệt mức độ bị thiệt hại nhà ở, công trình; quy định trách nhiệm ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng.³⁰

- Quy định về trường hợp dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tách ra thành dự án độc lập theo quy định của pháp luật về đầu tư công thì việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.³¹

- Quy định về trường hợp người có đất ở thu hồi mà không còn chỗ ở khác thì trong thời gian chờ bố trí tái định cư được bố trí vào nhà ở tạm hoặc hỗ trợ tiền thuê nhà ở; thời gian và mức hỗ trợ cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với thực tế tại địa phương.³²

- Bộ cục lại kết cấu của Chương để đảm bảo tính logic, khoa học, tránh trùng lặp, cụ thể gồm các mục sau: (1) Quy định chung; (2) Bồi thường về đất; (3) Bồi thường thiệt hại về tài sản, về sản xuất, kinh doanh, chi phí đầu tư vào đất; (4) Hỗ trợ; (5) Tái định cư.

8. Chương VIII. Phát triển quỹ đất

Chương VIII gồm 5 điều (từ Điều 107 đến Điều 111), số lượng các điều không thay đổi so với dự thảo lấy ý kiến Nhân dân. Các ý kiến góp ý tập trung vào việc quy định đối với Ngân hàng đất nông nghiệp, tổ chức, chức năng, nhiệm vụ của Tổ chức phát triển quỹ đất; dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất... dự thảo Luật đã được nghiên cứu, tiếp thu cụ thể như sau:

- Hoàn thiện quy định về Ngân hàng đất nông nghiệp theo hướng không thành lập riêng ngân hàng đất nông nghiệp mà giao chức năng, nhiệm vụ của tổ chức này cho Tổ chức phát triển quỹ đất. Theo đó, Tổ chức phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp công hoặc doanh nghiệp cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập ở cấp tỉnh hoặc cấp huyện để phục vụ công tác phát triển quỹ đất tại địa phương³³.

- Quy định cụ thể trường hợp Nhà nước thu hồi đất tạo quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện các dự án và trường hợp Nhà nước thu hồi đất tạo quỹ đất để giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất³⁴ (Điều 108), như sau:

²⁹ Từ Điều 91 đến Điều 95 dự thảo Luật

³⁰ Điều 97 dự thảo Luật

³¹ Điều 105 dự thảo Luật

³² Điều 106 dự thảo Luật

³³ Điều 111 dự thảo Luật.

³⁴ Điều 108 dự thảo Luật.

+ Nhà nước thu hồi đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện tạo quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện các dự án, gồm: (1) dự án nhà ở thương mại; (2) dự án đầu tư xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ; (3) dự án hỗn hợp gồm nhà ở và kinh doanh dịch vụ, thương mại; (4) dự án kết cấu hạ tầng vùng phụ cận các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển; (5) dự án lấn biển;

+ Nhà nước thu hồi đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện nhằm tạo quỹ đất để giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, gồm: (1) dự án tái định cư; (2) dự án nhà ở xã hội, nhà ở công vụ.

9. Chương IX. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Chương này gồm 12 điều (từ Điều 112 đến Điều 123), giảm 01 điều so với dự thảo lấy ý kiến Nhân dân do chuyển xuống Chương XVI³⁵ (chương quy định chuyển tiếp, điều khoản thi hành). Các ý kiến góp ý tập trung vào căn cứ giao đất, cho thuê đất, các trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất; các trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất; các trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; chuyển mục đích sử dụng đất... cụ thể như sau:

9.1. Điều 112. Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Có ý kiến đề nghị bổ sung các căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cho đầy đủ, bổ sung căn cứ để thu hồi đất, giao đất theo tiến độ, tránh trường hợp thu hồi đất vướng giải phóng mặt bằng mà không giao đất làm lãng phí đất đai.

Dự thảo Luật đã được tiếp thu, bổ sung căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu. Bổ sung căn cứ giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công; quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư... Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ sử dụng đất thì giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư.³⁶

9.2. Điều 116. Cho thuê đất

Có ý kiến đề nghị bổ sung các dự án sử dụng đất thương mại dịch vụ có nhà nghỉ dưỡng và đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật du lịch, đất xây dựng công trình

³⁵ Điều 120 quy định xử lý trường hợp giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực

³⁶ Điều 112 dự thảo Luật

công cộng có mục đích kinh doanh; đất khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu công nghệ thông tin tập trung, khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vào trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Dự thảo Luật đã tiếp thu quy định bổ sung một số trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu công nghệ thông tin tập trung, khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao; công trình công cộng có mục đích kinh doanh; sử dụng đất thương mại dịch vụ để hoạt động du lịch nhằm thực hiện chính sách khuyến khích, ưu đãi đầu tư của Nhà nước.

9.3. Về giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất và các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất (mục 2 Chương IX)

Có ý kiến đề nghị tiếp tục quy định cụ thể các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất; đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu; thỏa thuận về quyền sử dụng đất để các địa phương dễ áp dụng, tránh tình trạng lạm dụng giao đất không thông qua đấu giá, đấu thầu gây thất thoát cho ngân sách, đồng thời khuyến khích các chủ đầu tư có vốn, có kỹ thuật, công nghệ đóng góp cho phát triển kinh tế - xã hội.

Tiếp thu ý kiến góp ý, dự thảo Luật đã quy định cụ thể các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất; đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu; thỏa thuận về quyền sử dụng đất để đảm bảo ưu tiên cho việc đấu giá quyền sử dụng đất nhằm tăng thu cho ngân sách nhà nước; quy định các trường hợp đấu thầu để có cơ chế lựa chọn được những nhà đầu tư có vốn đầu tư lớn, nhiều kinh nghiệm, công nghệ tiên tiến để thực hiện các dự án đóng góp cho phát triển kinh tế - xã hội; giải quyết được sự mâu thuẫn, chồng lấn, bất cập giữa Luật Đất đai với Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công vào các điều từ Điều 120 đến Điều 123 dự thảo Luật, cụ thể:

- Quy định rõ các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất gồm: (1) Giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư để thực hiện các dự án: nhà ở thương mại; cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; thương mại, dịch vụ; khu vui chơi, giải trí công cộng (trừ công viên, vườn hoa, bãi tắm và các khu vực dành cho vui chơi giải trí công cộng khác không thu phí của người dân); trung tâm thương mại, siêu thị; nhà hàng, khách sạn; (2) Cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; (3) Cá nhân được giao đất ở mà không thuộc trường hợp không phải đấu giá quyền sử dụng đất. Quy định cụ thể quỹ đất và điều kiện để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.³⁷

- Quy định rõ các trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, gồm: (1) Giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp quy định tại

³⁷ Điều 121 dự thảo Luật

khoản 3 Điều 120 của dự thảo Luật này mà có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký thực hiện và thuộc trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; (2) Dự án nhà ở thương mại có quy mô từ 10 ha trở lên tại khu vực nông thôn và 05 ha trở lên tại khu vực đô thị.³⁸

9.4. Điều 120. Các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất

- Một số ý kiến đề nghị đối với các dự án đầu tư xây dựng các công trình sự nghiệp thì không phải thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

Dự thảo Luật đã được tiếp thu, quy định các dự án xây dựng công trình sự nghiệp được giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; trường hợp xây dựng công trình sự nghiệp có từ 2 nhà đầu tư cùng quan tâm thì thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư; các trường hợp này được miễn, giảm tiền sử dụng đất.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung các đối tượng: công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng; sỹ quan, hạ sỹ quan, công nhân công an; người làm công tác cơ yếu vào trường hợp được Nhà nước giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

Dự thảo Luật đã được tiếp thu bổ sung các đối tượng thuộc lực lượng vũ trang vào trường hợp được Nhà nước giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất nhằm đảm bảo thực hiện chính sách đất ở, nhà ở cho các đối tượng phục vụ trong lực lượng vũ trang nhân dân để yên tâm công tác, bảo vệ tổ quốc, bảo vệ an ninh trật tự an toàn xã hội.

9.5. Điều 123. Sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất

Có ý kiến đề nghị bổ sung thêm các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở để thực hiện dự án thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn.

Dự thảo Luật đã quy định việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất để hiện dự nhà ở thương mại cần thông nhất với quy định tại khoản 1 Điều 23 của Luật Nhà ở đã được sửa đổi, bổ sung tại điểm c khoản 1 Điều 75 của Luật Đầu tư năm 2020, do đó dự thảo Luật đã quy định đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác không phải là đất ở đáp ứng điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

9.6. Ngoài ra, trên cơ sở các ý kiến góp ý, dự thảo Luật đã hoàn thiện một số nội dung cụ thể sau:

- Hoàn thiện quy định về giao đất có thu tiền sử dụng đất cho các đối tượng: (1) Cá nhân được giao đất ở; (2) Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án

³⁸ Điều 122 dự thảo Luật

nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật về nhà ở; (3) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở; (4) Tổ chức kinh tế được giao đất để đầu tư, quản lý, sử dụng nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng theo quy định của pháp luật; (5) Các đối tượng được giao đất ở do được bồi thường về đất ở hoặc hỗ trợ bằng đất khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này³⁹.

- Bổ sung quy định về điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại, ngoài các điều kiện cho các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, thì (1) thực hiện dự án nhà ở thương mại khi người sử dụng đất có đất ở và đất khác không phải là đất ở và được chấp thuận làm nhà đầu tư dự án nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở (2) việc sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương và không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; (3) việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội đối với quỹ đất đảm bảo các điều kiện về đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư sử dụng đất hoặc điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thực hiện theo thứ tự ưu tiên (1) Thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; (2) Thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án có sử dụng đất; (3) Thông qua thỏa thuận về quyền sử dụng đất⁴⁰ (Điều 123).

- Để xử lý trường hợp giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, dự thảo đã bổ sung quy định để xử lý đối với trường hợp (1) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài người đang thực hiện thủ tục giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; (2) Hộ gia đình được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất; (3) Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; (4) Diện tích đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng đã có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ hoặc Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua để sử dụng vào mục đích khác nhưng chưa có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án.⁴¹

10. Chương X. Đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Chương này gồm 25 điều (từ Điều 124 đến Điều 148), tăng thêm 07 điều so với

³⁹ Điều 115 dự thảo Luật

⁴⁰ Điều 118 dự thảo Luật

⁴¹ Điều 237 dự thảo Luật

dự thảo lấy ý kiến Nhân dân.⁴² Các ý kiến góp ý tập trung vào các loại giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất để được cấp Giấy chứng nhận; cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất; xác định diện tích đất ở đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao để công nhận quyền sử dụng đất; cấp Giấy chứng nhận đối với từng loại tài sản gắn liền với đất... cụ thể như sau:

10.1. Điều 133. Cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất

Có ý kiến đề nghị quy định bổ sung các loại giấy tờ cho phù hợp với thực tiễn quản lý đất đai của địa phương để làm căn cứ công nhận quyền sử dụng đất, dễ dàng tra cứu áp dụng.

Dự thảo Luật đã được tiếp thu theo hướng luật hóa các loại giấy tờ và bổ sung quy định cho phép Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 cho phù hợp với thực tiễn của địa phương tại Điều 133 của dự thảo Luật.

10.2. Điều 134. Cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không thuộc trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền

Có ý kiến đề nghị mở rộng thời gian sử dụng đất tại khoản 1, Điều 137 của dự thảo Luật lấy ý kiến Nhân dân để giải quyết các trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác trong thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành để giải quyết quyền lợi chính đáng của người dân.

Dự thảo Luật đã tiếp thu quy định mở rộng thêm thời hạn về thời điểm sử dụng đất để xem xét cấp giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, giải quyết các tồn tại lâu nay, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người dân nhưng không hợp pháp hóa các sai phạm trong việc sử dụng đất. Theo đó, quy định hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác trong thời gian từ ngày 15

⁴² - Bổ Điều 141. Quy định chi tiết việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất và Điều 145. Cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất;

- Ghép điều 135 Giấy tờ làm căn cứ công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất với Điều 136 Công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất thành Điều 134 Cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất;

- Tách Điều 138 Công nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, tổ chức tôn giáo đang sử dụng đất của Dự thảo thành 02 Điều là Điều 139 Cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức trong nước đang sử dụng đất và Điều 142 Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với đất do cơ sở tôn giáo đang sử dụng; thêm 01 Điều.

- Thêm: (09 Điều, Luật hóa Nghị định 43) gồm: Điều 136. Cấp Giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014; Điều 137. Cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đã được giao không đúng thẩm quyền; Điều 140. Cấp Giấy chứng nhận đối với đất xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn, khu sản xuất kinh doanh có nhiều mục đích sử dụng đất khác nhau; Điều 141 Cấp Giấy chứng nhận đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; Điều 143. Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu; Điều 144. Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp khu đất của một người sử dụng nằm trên nhiều đơn vị hành chính; Điều 145. Cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản là nhà ở; Điều 146 Cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản là công trình xây dựng không phải là nhà ở; Điều 147 Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp Nhà nước đã có quyết định quản lý đối với đất đai, tài sản gắn liền với đất nhưng chưa thực hiện.

tháng 10 năm 1993 đến ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không vi phạm pháp luật đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là không có tranh chấp thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận tại khoản 2 Điều 134 của dự thảo Luật.

10.3. Điều 136. Cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền

Có ý kiến đề nghị có quy định cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất do được giao không đúng thẩm quyền từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành để giải quyết quyền lợi chính đáng của người sử dụng đất.

Pháp luật đất đai qua các thời kỳ đã quy định cụ thể về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất cho từng đối tượng cụ thể. Đối với các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 đã xử lý việc cấp Giấy chứng nhận tại khoản 1 và 2 Điều 136 của Luật này. Tuy nhiên, trong giai đoạn từ ngày 01/7/2014 đến nay vẫn còn trường hợp giao đất, cho thuê đất không đúng thẩm quyền mà hộ gia đình, cá nhân đã nộp tiền để được sử dụng đất.

Để đảm bảo quyền lợi của hộ gia đình, cá nhân đã nộp tiền để được sử dụng đất, dự thảo Luật đã quy định xử lý đối với trường hợp này nhưng phải bảo đảm điều kiện: không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận. Đối với các trường hợp được giao đất, cho thuê đất không đúng thẩm quyền mà chưa nộp tiền để được sử dụng đất thì Nhà nước không cấp Giấy chứng nhận và thu hồi toàn bộ diện tích đất đã giao, cho thuê không đúng thẩm quyền từ ngày 01 tháng 7 năm 2014.

10.4. Điều 148. Đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp

Có ý kiến đề nghị làm rõ cơ quan nào là cơ quan có thẩm quyền đính chính Giấy chứng nhận do Luật Đất đai qua các thời kỳ có quy định khác nhau về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận.

Tiếp thu ý kiến góp ý, dự thảo Luật đã sửa đổi theo hướng cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật này là cơ quan có thẩm quyền đính chính Giấy chứng nhận đã cấp.

10.5. Trên cơ sở các ý kiến góp ý, dự thảo Luật đã được rà soát, chỉnh lý một số điều tại Chương này, sắp xếp lại bố cục của Chương, luật hóa một số quy định trong các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai đã được thực tiễn chứng minh là phù hợp để quy định như trong dự thảo Luật, cụ thể như:

- Luật hóa các quy định về hồ sơ địa chính.
- Luật hóa các quy định về việc xử lý hạn mức đất được công nhận đối với đất vườn, ao gắn liền với nhà ở.
- Quy định việc cung cấp thông tin cho các cơ quan có thẩm quyền trong việc giải quyết tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất⁴³.

⁴³ Điều 146 dự thảo Luật

- Bổ sung trường hợp không được cấp Giấy chứng nhận đối với đất đang có tranh chấp, đang được kê biên để bảo đảm thi hành án⁴⁴.

- Bổ sung trường hợp thu hồi và đình chính Giấy chứng nhận cho đầy đủ.⁴⁵

- Quy định thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận lần đầu do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện theo thẩm quyền; thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp biến động do Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện.

- Quy định cụ thể các loại giấy tờ làm căn cứ công nhận quyền sử dụng đất, đồng thời giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 cho phù hợp với thực tiễn của địa phương.

- Quy định cụ thể về các trường hợp cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không thuộc trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền (Điều 134); giải quyết đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 (Điều 135); cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền (Điều 136); cấp Giấy chứng nhận đối với đất xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn, khu sản xuất kinh doanh có nhiều mục đích sử dụng đất khác nhau (Điều 139); cấp Giấy chứng nhận đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh (Điều 140); cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu (Điều 142); cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp khu đất của một người sử dụng nằm trên nhiều đơn vị hành chính (Điều 143); cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản là nhà ở (Điều 144); cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản là công trình xây dựng không phải là nhà ở (Điều 145); cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp Nhà nước đã có quyết định quản lý đối với đất đai, tài sản gắn liền với đất nhưng chưa thực hiện (Điều 146)

11. Chương XI. Tài chính đất đai, giá đất

Chương này gồm 10 điều (từ Điều 149 đến Điều 158), giảm đi 02 điều so với dự thảo lấy ý kiến Nhân dân⁴⁶. Các ý kiến góp ý tập trung vào thời điểm xác định giá đất; miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; nguyên tắc xác định giá đất, bảng giá đất hàng năm, giá đất cụ thể, Hội đồng thẩm định giá đất,... cụ thể như sau:

11.1. Điều 151. Căn cứ, thời điểm xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Có ý kiến cho rằng việc xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trước không quá 06 tháng và được ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất là không đảm bảo tính thực tiễn vì khi đó chưa có cơ sở xác định diện tích đất

⁴⁴ Điều 147 dự thảo Luật

⁴⁵ Điều 148 dự thảo Luật

⁴⁶ Bỏ Điều 148. Điều tiết nguồn thu từ đất và Điều 157. Tư vấn xác định giá đất của bản dự thảo Luật lấy ý kiến Nhân dân

được giao, được thuê; chưa xác định được mục đích sử dụng đất; chưa có các chỉ tiêu sử dụng đất để xác định giá đất.

Dự thảo Luật đã tiếp thu, chỉnh lý theo hướng: trường hợp áp dụng giá đất cụ thể thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải phê duyệt quyết định giá đất trong thời gian không quá 180 ngày kể từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết.

11.2. Điều 154. Nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất

Có ý kiến đề nghị bổ sung làm rõ nguyên tắc định giá đất, giá đất thị trường, căn cứ định giá đất, thông tin đầu vào để xác định giá đất theo các phương pháp.

Dự thảo Luật đã tiếp thu, chỉnh lý như sau:

- Việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc: phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường; tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất; bảo đảm khách quan, công khai, minh bạch; bảo đảm tính độc lập trong việc xác định giá đất, thẩm định giá đất, quyết định giá đất.

- Căn cứ xác định giá đất bao gồm: thời hạn sử dụng đất, đối với đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất; thông tin đầu vào để xác định giá đất theo các phương pháp định giá đất; các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất; quy định của các pháp luật có liên quan tại thời điểm định giá.

Thông tin đầu vào để xác định giá đất theo các phương pháp phải đảm bảo: (1) giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đã được công chứng, chứng thực; giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà không chịu tác động của các yếu tố gây tăng hoặc giảm giá đột biến, giao dịch có quan hệ huyết thống hoặc có những ưu đãi khác được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; (2) đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai thì thu thập thông tin giá đất qua điều tra, khảo sát; (3) thông tin về doanh thu, chi phí, thu nhập từ việc sử dụng đất theo thị trường.

Đồng thời dự thảo Luật đã bổ sung quy định về các phương pháp định giá đất gồm: Phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp chiết trừ, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

11.3. Điều 155. Bảng giá đất

Có ý kiến đề nghị ban hành bảng giá hàng năm để đảm bảo giá đất phù hợp với nguyên tắc thị trường; Có ý kiến quy định bảng giá đất ban hành hàng năm là khó thực hiện, đề nghị ban hành 2 năm 1 lần hoặc 5 năm 2 lần.

Dự thảo Luật quy định bảng giá đất được ban hành hàng năm để đảm bảo giá đất phù hợp với nguyên tắc thị trường. Qua tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013, cho thấy việc ban hành bảng giá đất 05 năm một lần, điều chỉnh khi có biến động 20% rất ít địa phương thực hiện được, làm cho bảng giá đất chưa phù hợp với

giá đất phổ biến trên thị trường. Nghị quyết số 18-NQ/TW đã xác định: “*Bỏ khung giá đất, có cơ chế, phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường*”. Để bảo đảm quy định này có tính khả thi, dự thảo Luật đã bổ sung quy định về chuyển tiếp thực hiện theo hướng tiếp tục sử dụng bảng giá đất hiện hành đến hết 31/12/2025, các địa phương có thời gian từ khi Luật có hiệu lực thi hành đến ngày 31/12/2025, đủ thời gian để xây dựng, ban hành bảng giá đất mới theo yêu cầu của Luật; đồng thời, việc ban hành bảng giá đất hàng năm tiếp theo được hướng dẫn cụ thể theo hướng những khu vực, loại đất có biến động thì mới phải cập nhật giá đất cho phù hợp với thị trường.

11.4. Nội dung khác

Dự thảo Luật đã tiếp thu các ý kiến để chỉnh lý như sau:

- Sửa đổi quy định các nguồn thu ngân sách từ đất đai và quy định việc điều tiết nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất giữa Trung ương và địa phương thực hiện theo quy định của Luật ngân sách nhà nước.

- Sửa đổi và quy định chi tiết việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; bổ sung quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất để xây dựng nhà ở công vụ; đất để xây dựng nhà ở cho người phục vụ trong lực lượng vũ trang nhân dân; các loại đất khác không phải là đất quốc phòng, đất an ninh do doanh nghiệp quốc phòng, công an sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; để xây dựng công trình cấp nước sạch và thoát nước, xử lý nước thải tại khu vực đô thị và nông thôn; xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt chuyên dùng; đất xây dựng công trình công nghiệp đường sắt; đất xây dựng công trình phụ trợ khác trực tiếp phục vụ công tác chạy tàu, đón tiễn hành khách, xếp dỡ hàng hóa của đường sắt.

- Bổ sung quy định người sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- Quy định chi tiết thời điểm xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- Quy định Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện là Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cấp tỉnh, cấp huyện, đồng thời rà soát các thành viên Hội đồng thẩm định giá đất để bảo đảm tính chuyên môn.

12. Chương XII. Hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai

Chương này gồm 8 điều (từ Điều 159 đến Điều 166), tăng 02 điều so với dự thảo Luật đã lấy ý kiến Nhân dân⁴⁷. Các ý kiến góp ý tập trung đề nghị phân công rõ trách nhiệm cấp trung ương, địa phương và thời gian hoàn thành đối với việc xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác sử dụng hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; việc bảo đảm an toàn và chế độ bảo mật thông tin, dữ liệu đất đai; hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; quy định về cập nhật cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; bổ sung trách nhiệm của các cơ quan trong việc phân cấp nội dung về thu phí khai thác, chia sẻ cơ sở

⁴⁷ Bổ sung Điều 160 và Điều 165 dự thảo Luật.

dữ liệu đất đai giữa Trung ương và địa phương và quy định phí, giá cung cấp dịch vụ khai thác, sử dụng thông tin đất đai. Tiếp thu các ý kiến góp ý, dự thảo Luật đã chỉnh lý một số nội dung, cụ thể:

- Bổ sung một điều (Điều 160) quy định về Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm của hệ thống thông tin đất đai theo hướng làm rõ hạ tầng kỹ thuật thông tin của trung ương, địa phương, đồng thời giao Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định các yêu cầu kỹ thuật đối với phần mềm ứng dụng phục vụ quản lý, vận hành, cập nhật, khai thác cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

- Quy định rõ về bảo đảm kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hệ thống thông tin quốc gia về đất đai (Điều 164), theo đó phân tách rõ (1) Ngân sách trung ương đảm bảo cho các hoạt động xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai, xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai do trung ương thực hiện. (2) Ngân sách địa phương đảm bảo cho các hoạt động quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai do địa phương thực hiện. Quy định trường hợp ngân sách địa phương không đảm bảo cân đối để thực hiện thì được xem xét, hỗ trợ từ nguồn ngân sách Trung ương.

- Bổ sung một điều (Điều 165) quy định về bảo đảm an toàn và chế độ bảo mật thông tin, dữ liệu đất đai, theo đó hệ thống thông tin quốc gia về đất đai phải được bảo đảm an toàn; việc in, sao, vận chuyển, giao nhận, truyền dữ liệu, lưu giữ, bảo quản, cung cấp thông tin, dữ liệu và các hoạt động khác có liên quan đến dữ liệu thuộc phạm vi bí mật nhà nước phải tuân theo quy định về bảo vệ bí mật nhà nước.

- Quy định rõ hơn trách nhiệm xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin quốc gia về đất đai của Bộ Tài nguyên và Môi trường và các bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (Điều 166).

13. Chương XIII. Về chế độ, quản lý sử dụng các loại đất

Chương này gồm 50 điều (từ Điều 167 đến Điều 216), tăng 01 điều so với dự thảo Luật đã lấy ý kiến Nhân dân⁴⁸. Các ý kiến góp ý tập trung vào thời hạn sử dụng đất, chế độ sử dụng đất nông nghiệp, đất cho hoạt động khoáng sản, đất lâm nghiệp, đất chăn nuôi tập trung, đất sử dụng cho khu công nghệ cao, đất có mặt nước ven biển, đất tôn giáo; đất sử dụng đa mục đích, việc tách thửa, hợp thửa; việc xử lý đất do các công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng... cụ thể như sau:

13.1. Điều 168. Về thời hạn sử dụng đất:

Có ý kiến đề nghị bổ sung thời hạn sử dụng đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài để thống nhất với quy định của Luật Nhà ở; có ý kiến đề nghị bổ sung thời hạn đối với đất cho hoạt động khoáng sản, thời hạn sử dụng đất đối với dự án kinh doanh nhà ở; quy định rõ thế nào là “dự án lớn, thu hồi vốn chậm”.

Tiếp thu ý kiến góp ý, dự thảo Luật đã chỉnh lý cụ thể như sau:

⁴⁸ Bổ sung Điều 186. Hoạt động lấn biển trên cơ sở tách khoản 3 Điều 185 (Đất có mặt nước ven biển).

- Bổ sung đất sử dụng ổn định lâu dài đối với đất ở do người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở (khoản 12 Điều 167).

- Bổ sung thời hạn sử dụng đối với đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; bổ sung quy định đối với các dự án thời hạn hoạt động trên 50 năm theo quy định của Luật Đầu tư thì thời hạn giao đất, cho thuê đất theo thời hạn của dự án nhưng không quá 70 năm. Đối với dự án kinh doanh nhà ở thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài (khoản 3 Điều 168).

13.2. Về chế độ sử dụng đất nông nghiệp

Một số ý kiến đề nghị nâng thời hạn cho thuê đất công ích nhằm đảm bảo cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất yên tâm đầu tư, ứng dụng công nghệ cao trong sản xuất nông nghiệp; có ý kiến đề nghị quy định việc nộp tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất trồng lúa, ý kiến khác đề nghị làm rõ tỷ lệ diện tích để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

Tiếp thu ý kiến góp ý, dự thảo Luật đã sửa đổi thời hạn cho thuê đất công ích thành 10 năm bằng kỳ quy hoạch sử dụng đất tại khoản 3 Điều 175. Quy định người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa phải có phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định của Chính phủ; phải nộp một khoản tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa, trừ dự án sử dụng vốn đầu tư công hoặc vốn nhà nước ngoài đầu tư công. Người sử dụng đất trồng lúa được sử dụng một phần diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (khoản 5 và khoản 6 Điều 178).

13.3. Điều 177. Đất do các công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng

Có ý kiến cho rằng dự thảo Luật 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 nông, lâm trường chưa được khai thác, sử dụng hiệu quả để trở thành nguồn lực quan trọng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội đất nước.

Dự thảo Luật đã tiếp thu hoàn thiện nội dung Điều này theo hướng quy định rõ trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện, trách nhiệm của các công ty nông, lâm nghiệp trong việc quản lý đất có nguồn gốc từ các nông, lâm trường, cụ thể: (1) quy định trách nhiệm của các công ty nông, lâm nghiệp đang quản lý, sử dụng đất có nguồn gốc nông trường, lâm trường trong việc rà soát hiện trạng sử dụng đất, lập phương án sử dụng đất đối với phần diện tích giữ lại quản lý, sử dụng, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt; bàn giao phần diện tích không sử dụng về cho địa phương; (2) quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc tổ chức thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích các công ty nông, lâm nghiệp được tiếp tục sử dụng; tổ chức tiếp nhận hoặc thu hồi phần diện tích đất của các công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa

phương; (3) đối với diện tích đất thực hiện thu hồi thì tổ chức thực hiện việc quản lý, sử dụng bảo đảm hiệu quả, giải quyết tốt các vấn đề chính sách đất đai cho đồng bào dân tộc thiểu số, người đang sử dụng đất do được nông, lâm trường giao, nhận khoán, thuê đất; đất sử dụng vào mục đích công cộng phục vụ cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội.

Có ý kiến đề nghị phân nhóm đối tượng ưu tiên trong việc giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận đối với đất đai có nguồn gốc từ nông lâm trường, trong đó cần phải ưu tiên cho người dân tộc thiểu số cư trú hợp pháp tại địa phương và chưa được cấp đất để sản xuất.

Dự thảo Luật đã tiếp thu quy định ưu tiên: (1) giao đất, cho thuê đất để thực hiện chính sách đối với đồng bào dân tộc thiểu số; (2) giao đất, cho thuê đất đối với cá nhân ở địa phương không có đất hoặc thiếu đất sản xuất; (3) người đang sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp có nguồn gốc là đất nhận khoán, thuê đất của nông, lâm trường; (4) người đang sử dụng đất mà có giấy tờ của nông trường, lâm trường quốc doanh về việc giao để làm nhà ở hoặc làm nhà ở kết hợp với sản xuất nông, lâm nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật này; (5) giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích công cộng và các mục đích khác theo quy định của pháp luật.

13.4. Điều 185. Đất có mặt nước ven biển

Có ý kiến đề nghị bỏ khái niệm về đất có mặt nước ven biển tại Điều 3 của dự thảo Luật vì không phù hợp với Luật Biển Việt Nam, Luật Tài nguyên môi trường biển và hải đảo, đồng thời quy định rõ về hoạt động lấn biển phù hợp với các quy định của pháp luật về biển.

Tiếp thu ý kiến góp ý, dự thảo Luật đã bổ sung khái niệm “lấn biển”, bỏ khái niệm “đất có mặt nước ven biển” tại Điều 3, đồng thời bổ sung một điều riêng quy định về hoạt động lấn biển (Điều 186), trong đó quy định về các nguyên tắc của hoạt động lấn biển, khu vực hạn chế lấn biển, việc giao đất, cho thuê đất đối với dự án lấn biển, trách nhiệm quản lý nhà nước về hoạt động lấn biển. Quy định diện tích đất được hình thành sau khi lấn biển thì thực hiện theo chế độ quản lý, sử dụng đất của Luật Đất đai. Đồng thời, bổ sung quy định chuyển tiếp đối với các trường hợp lấn biển đã có trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành (Điều 245).

13.5. Điều 196. Đất quốc phòng, an ninh

Có ý kiến đề nghị luật hóa Điều 7 của Nghị quyết số 132/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020 để tiếp tục giải quyết các vướng mắc tồn đọng liên quan đến việc xử lý đất quốc phòng, an ninh đối với dự án, hợp đồng thuê đất, hợp đồng liên doanh, liên kết đã thực hiện và đối với doanh nghiệp cổ phần hóa, thoái vốn. Tuy nhiên, có ý kiến cho rằng đây là nội dung cụ thể trong Nghị quyết thí điểm, cần phải được tổng kết, đánh giá một cách đầy đủ phù hợp với thực tiễn mới đưa vào dự thảo Luật để thực hiện.

Việc bổ sung quy định để tiếp tục giải quyết các vướng mắc tồn đọng liên quan đến việc xử lý đất quốc phòng, an ninh đối với dự án, hợp đồng thuê đất, hợp đồng liên doanh, liên kết đã thực hiện và đối với doanh nghiệp cổ phần hóa,

thoái vốn là cần thiết, để giải quyết các trường hợp còn tồn đọng vì trong thời gian ngắn, còn nhiều trường hợp chưa kịp thực hiện, trong khi đó Nghị quyết 132/2020/QH14 sẽ hết hiệu lực khi Luật Đất đai có hiệu lực thi hành

Trong quá trình tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đã tiến hành tổng kết Nghị quyết số 132/2020/QH14 ngày 17/11/2020 của Quốc hội⁴⁹. Thời gian thực hiện Nghị quyết bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid-19 (2 năm) nên còn nhiều nội dung chưa kịp triển khai, cần có thời gian để tiếp tục xử lý những tồn đọng. Do đó, dự thảo Luật đã luật hóa quy định Điều 7 của Nghị quyết số 132/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020 để tiếp tục giải quyết các vướng mắc tồn đọng liên quan đến việc xử lý đất quốc phòng, an ninh đối với dự án, hợp đồng thuê đất, hợp đồng liên doanh, liên kết đã thực hiện và đối với doanh nghiệp cổ phần hóa, thoái vốn (khoản 7 Điều 196).

13.6. Điều 206. Đất tôn giáo

Một số ý kiến đề nghị Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với trường đào tạo người chuyên hoạt động tôn giáo vì thực chất đây là một loại công trình sự nghiệp phục vụ vào mục đích hoạt động tôn giáo, nhiều khi chỉ là một hạng mục trong khuôn viên của cơ sở tôn giáo. Có ý kiến đề nghị giữ nguyên như dự thảo Luật lấy ý kiến Nhân dân do Nghị quyết số 18-NQ/TW đã nêu Nhà nước thực hiện giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất sử dụng làm cơ sở thờ tự, trụ sở của các tổ chức tôn giáo; các tổ chức tôn giáo sử dụng vào mục đích khác phải trả tiền thuê đất. Có ý kiến đề nghị cần lưu ý đến đất do các cơ sở tôn giáo đang sử dụng hiện hữu, nay không thuộc trường hợp Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để đảm bảo tính ổn định, hạn chế phát sinh khiếu kiện.

Dự thảo Luật đã tiếp thu bổ sung quy định chuyển tiếp tại Điều 244 theo hướng đối với đất do các tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục được sử dụng đất theo hình thức đã được xác định theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

13.7. Điều 210. Đất xây dựng công trình ngầm, công trình trên không

Có ý kiến đề nghị chỉnh lý quy định về đất xây dựng công trình ngầm, công trình trên không cho phù hợp với yêu cầu của thực tiễn và pháp luật có liên quan

Dự thảo Luật đã tiếp thu chỉnh lý Điều này theo hướng quy định rõ về đất công trình ngầm, công trình trên không; Nhà nước khuyến khích và có chính sách hỗ trợ, ưu đãi thực hiện các dự án xây dựng công trình ngầm, công trình trên không; quy định nguyên tắc xây dựng công trình ngầm, công trình trên không; việc giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận đối với đất xây dựng công trình ngầm, công trình trên không; quy định người sử dụng đất theo quy định của Luật này được chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại không gian sử dụng đất theo quy định của pháp luật khi được Nhà nước xác định không gian sử dụng đất, bao gồm độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không theo pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về kiến trúc.

⁴⁹ Văn bản số 2872/BCA-H02 ngày 11 tháng 8 năm 2022 của Bộ Công an và Văn bản số 2827/BQP-KTe ngày 18 tháng 8 năm 2022 của Bộ Quốc phòng

13.8. Điều 212. Đất sử dụng đa mục đích

Có ý kiến cho rằng khái niệm đất sử dụng đa mục đích chưa rõ ràng, làm rõ các loại đất nào được sử dụng đa mục đích, đồng thời làm rõ đất sử dụng đa mục đích trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Tiếp thu ý kiến góp ý, dự thảo Luật đã được chỉnh lý quy định về đất sử dụng đa mục đích theo hướng: đất sử dụng đa mục đích là đất được sử dụng kết hợp từ hai mục đích trở lên có thể phân định được ranh giới hoặc không phân định được ranh giới của từng mục đích sử dụng. Bộ quy định phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

Quy định rõ các loại đất được sử dụng đa mục đích gồm: (1) Đất quốc phòng, an ninh kết hợp với sản xuất và xây dựng kinh tế; (2) Đất nông nghiệp kết hợp với thương mại, dịch vụ, chăn nuôi, sản xuất nông, lâm nghiệp kết hợp trồng cây dược liệu; (3) Đất sử dụng vào mục đích công cộng kết hợp với thương mại, dịch vụ; (4) Đất ở kết hợp với thương mại, dịch vụ và các mục đích khác; (5) Đất có mặt nước kết hợp với sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, thương mại, dịch vụ và các mục đích phi nông nghiệp khác; (6) Đất tôn giáo, đất tín ngưỡng kết hợp với thương mại dịch vụ; (7) Đất sử dụng vào các mục đích được kết hợp để xây dựng diêm thu, phát sóng thông tin di động và các thiết bị phụ trợ; quảng cáo ngoài trời, điện mặt trời. Đối với đất quốc phòng, an ninh kết hợp với sản xuất và xây dựng kinh tế; đất nông nghiệp kết hợp với thương mại, dịch vụ; đất có mặt nước kết hợp thương mại, dịch vụ và các mục đích phi nông nghiệp khác thì phải lập phương án sử dụng đất trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

13.9. Điều 214. Tách thửa đất, hợp thửa đất:

Có ý kiến đề nghị xem xét quy định thửa đất sau khi được tách phải đảm bảo diện tích tối thiểu với loại đất đang sử dụng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án mà việc phân chia không đảm bảo các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định để đảm bảo về quyền tài sản.

Dự thảo Luật đã được tiếp thu theo hướng bổ sung quy định trừ trường hợp phân chia quyền sử dụng đất của hộ gia đình hoặc của vợ chồng khi ly hôn theo bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

13.10. Tiếp thu ý kiến góp ý, dự thảo Luật đã chỉnh lý các nội dung:

- Quy định bố trí quỹ đất cho lực lượng công an nhân dân để bảo đảm an ninh, trật tự trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, cảng hàng không, sân bay, đất cho hoạt động khoáng sản, đất thương mại dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng, đất để thực hiện dự án hợp tác công tư có sử dụng đất⁵⁰.

⁵⁰ Các điều 196, 197, 198, 199, 200, 201 và Điều 202 dự thảo Luật

- Bổ sung chính sách của Nhà nước đối với các doanh nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở di dời do ô nhiễm môi trường thuê lại đất trong cụm công nghiệp.⁵¹

- Rà soát, sửa đổi quy định về chế độ sử dụng đất cảng hàng không, sân bay để đảm bảo đồng bộ về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất và giảm bớt khâu trung gian trong quản lý, sử dụng đất đai⁵².

- Rà soát, chỉnh lý đất tôn giáo, đất tín ngưỡng cho phù hợp, bổ sung chùa do cộng đồng dân cư quản lý vào đất tín ngưỡng; bổ sung trường hợp Nhà nước thu hồi đất cơ sở thờ tự thì được bố trí địa điểm mới phù hợp với quỹ đất của địa phương và hoạt động tôn giáo của các tín đồ⁵³.

- Hoàn thiện các quy định về chế độ sử dụng đối với đất sử dụng cho khu công nghệ cao, đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản, đất đường sắt và một số loại đất khác cho phù hợp.

14. Chương XIV. Về thủ tục hành chính đất đai

Chương này gồm 7 điều (từ Điều 217 đến Điều 223), tăng 03 điều so với dự thảo Luật đã lấy ý kiến Nhân dân⁵⁴. Các ý kiến đề nghị bổ sung thêm thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận, bổ sung hình thức thực hiện thủ tục hành chính để người dân có thêm kênh thông tin để lựa chọn hình thức cho phù hợp; bổ sung việc công bố thủ tục hành chính; đề nghị luật hóa một số thủ tục hành chính về đất đai.

Dự thảo Luật đã tiếp thu bổ sung cụ thể như sau:

- Bổ sung thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận vào điểm c khoản 1 Điều 217.

- Bổ sung hình thức thực hiện thủ tục hành chính là thông qua hệ thống bưu chính vào khoản 4 Điều 218.

- Bổ sung quy định thủ tục hành chính về đất đai sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phải được công bố theo quy định; bổ sung nơi niêm yết thủ tục hành chính là trang thông tin điện tử của UBND cấp xã (Điều 219).

- Bổ sung trình tự thực hiện thủ tục hành chính đối với các thủ tục gồm: (1) thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (Điều 221); (2) thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất và trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư (Điều 222); (3) thủ tục giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất (Điều 223).

15. Chương XV. Giám sát, kiểm toán, thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai

Chương này gồm 13 điều (từ Điều 224 đến Điều 236), giảm 01 điều so với dự thảo Luật lấy ý kiến Nhân dân⁵⁵. Các ý kiến góp ý của Chương này tập trung vào đề nghị bổ sung hòa giải thương mại trong hòa giải tranh chấp đất đai để tăng lựa

⁵¹ Điều 197 dự thảo Luật

⁵² Điều 201 dự thảo Luật

⁵³ Điều 205 và Điều 206 dự thảo Luật

⁵⁴ Các điều 220, 221 và 222 dự thảo Luật

⁵⁵ Bổ Điều 220 về kiểm toán về đất đai.

chọn, hiệu quả của phương thức giải quyết tranh chấp đất đai; làm rõ trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc không tổ chức hoà giải tranh chấp đất đai; xem lại thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, giải quyết khiếu nại, tố cáo cho phù hợp, bỏ quy định về kiểm toán đất đai vì đã có Luật Kiểm toán,... dự thảo Luật đã được tiếp thu cụ thể như sau:

- Bổ sung trách nhiệm giám sát của Mặt trận tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận vào Điều 224.

- Bổ sung quy định Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai sử dụng hòa giải thương mại để giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật về thương mại vào Điều 229.

- Bổ sung quy định Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai sử dụng hòa giải thương mại để giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật về thương mại; quy định thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai như Luật Đất đai hiện hành.

16. Chương XVI. Quy định chuyển tiếp, điều khoản thi hành

Chương này gồm 02 mục và 12 Điều (Mục 1 về quy định chuyển tiếp từ Điều 237 đến Điều 244; Mục 2 về điều khoản thi hành từ Điều 245 đến Điều 247), tăng 6 điều so với dự thảo lấy ý kiến Nhân dân. Các ý kiến góp ý tập trung đề nghị cần rà soát, bổ sung một số quy định chuyển tiếp để giải quyết một số tồn đọng về quy hoạch sử dụng đất, thu hồi, bồi thường, hỗ trợ tái định cư, giao đất, cho thuê đất, xác định giá đất...

Dự thảo Luật đã bổ sung một mục gồm 08 Điều từ Điều 237 đến Điều 244 quy định chuyển tiếp để có căn cứ xử lý các trường hợp đang thực hiện trong thời gian giao thoa giữa 2 Luật, tránh trường hợp có khoảng trống pháp lý, gây khó khăn vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện, cụ thể:

- Điều 237. Giải quyết về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khi Luật này có hiệu lực thi hành

- Điều 238. Giải quyết về thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất khi Luật này có hiệu lực thi hành

- Điều 239. Giải quyết về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất khi Luật này có hiệu lực thi hành

- Điều 240. Giải quyết về đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận khi Luật này có hiệu lực thi hành.

- Điều 241. Giải quyết về tài chính đất đai, giá đất khi Luật này có hiệu lực thi hành.

- Điều 242. Giải quyết về thời hạn sử dụng đất khi Luật này có hiệu lực thi hành

- Điều 243. Xử lý quyền sử dụng đất của hộ gia đình có trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành

- Điều 244. Xử lý chuyển tiếp một số trường hợp.

III. VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Một số vấn đề xin ý kiến

Quá trình lấy ý kiến Nhân dân có một số vấn đề lớn mà Nhân dân, các nhà quản lý, nhà khoa học kiến nghị hoặc phát sinh từ thực tiễn nhưng chưa được đề cập đến trong Nghị quyết 18-NQ/TW, Chính phủ báo cáo Quốc hội cho phép tiếp tục nghiên cứu, đánh giá tác động, làm rõ căn cứ chính trị, pháp lý và thực tiễn; trên cơ sở đó, Ban Cán sự đảng Chính phủ phối hợp với Đảng đoàn Quốc hội báo cáo Bộ Chính trị, Ban Chấp hành Trung ương trước khi đưa vào dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

2. Kiến nghị:

2.1. Đối với các Luật đã có trong chương trình xây dựng luật, pháp lệnh (Luật Giá; Luật Nhà ở; Luật Kinh doanh bất động sản; Luật Đấu thầu; Luật Đấu giá tài sản; Luật Quản lý, bảo vệ công trình quốc phòng và khu quân sự; Luật Công chứng, Luật Các tổ chức tín dụng,...), kiến nghị Quốc hội chỉ đạo các cơ quan thẩm tra phối hợp với Ủy ban Kinh tế (cơ quan chủ trì thẩm tra dự án Luật Đất đai (sửa đổi)) rà soát, thống nhất quy định với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trước khi trình Quốc hội xem xét, thông qua.

2.2. Đối với các luật chưa có trong Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh, kiến nghị Quốc hội cho phép bổ sung vào Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh của Quốc hội dự án Luật sửa đổi, bổ sung các luật có liên quan đến Luật Đất đai.

Chính phủ trình Quốc hội xem xét, cho ý kiến.

Hồ sơ dự án Luật Đất đai (sửa đổi) kèm theo Tờ trình này bao gồm: (1) Dự thảo Luật Đất đai đã được tiếp thu, chỉnh lý; (2) Báo cáo tổng hợp ý kiến của Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai; (3) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến Nhân dân; (4) Bảng so sánh Luật Đất đai năm 2013, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) lấy ý kiến Nhân dân và dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) sau khi tiếp thu ý kiến Nhân dân; (5) Báo cáo đánh giá tác động bổ sung chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Hội đồng dân tộc của Quốc hội;
- Ủy ban Kinh tế của Quốc hội;
- Ủy ban Pháp luật của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Lưu: VT, PL(100).

TM. CHÍNH PHỦ
KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG

(Đã ký)

[Trần Hồng Hà